

ИЮНЬ 2011

Опыт краткосрочного  
прогнозирования рынка квартир  
на основе теории циклов

к.ф.-м.н. *Юрий Кочетков*  
независимый аналитик рынка недвижимости  
<http://www.nepochta.ru/real/>

# БАЗОВЫЕ ТЕЗИСЫ ТЕОРИИ КОРОТКИХ ЦИКЛОВ КВАРТИРНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Рынок квартир с периодичностью в 2 года и 2-3 мес. приходит в сходное состояние

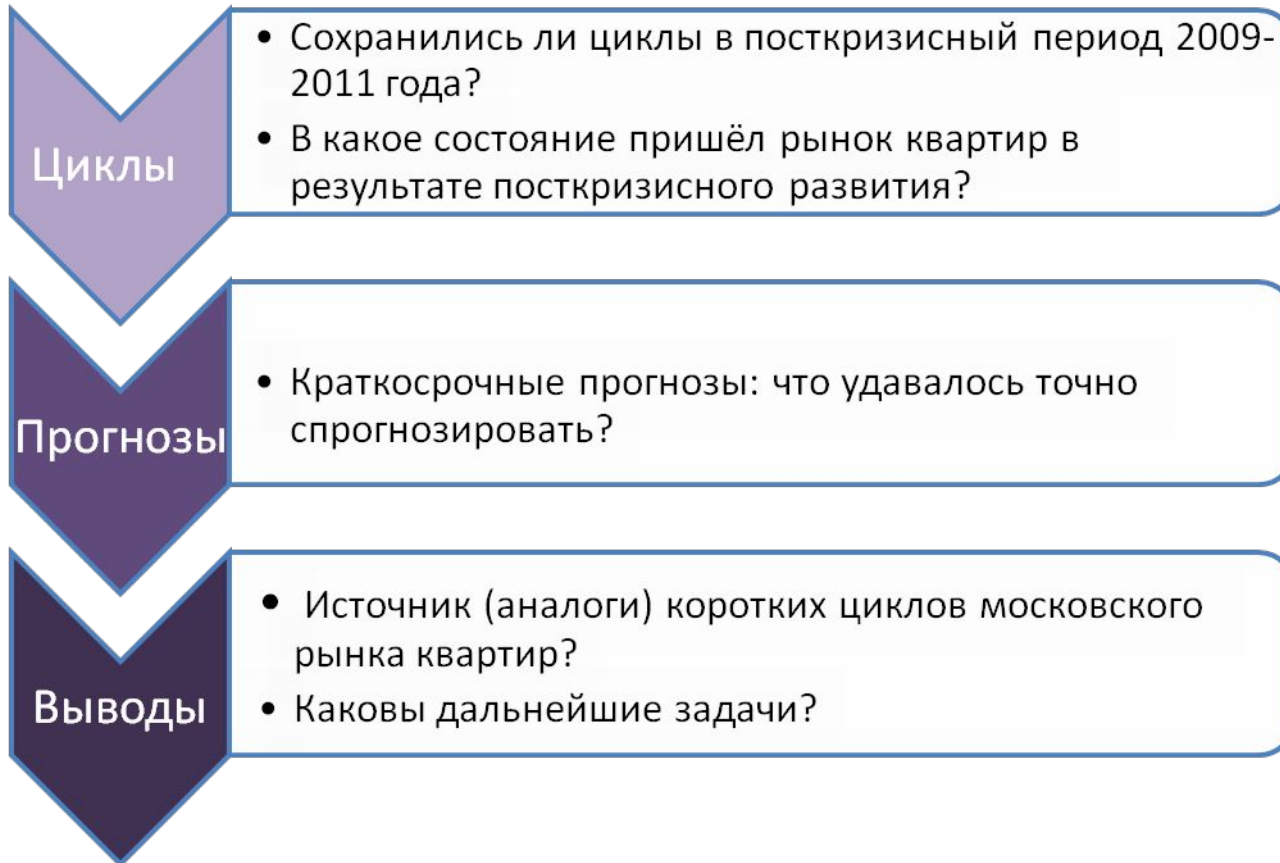
Циклы рынка рассматриваются с т.з. двух состояний: полуциклу переоценке квартир (следствие - стагнация/кризис) и полуциклу недооценки квартир (следствие – рост, ажиотажный рост цен)

Полуциклы разделены т.н. точками равновесия – точками, где цены квартир примерно соответствуют текущему давлению денег покупателей

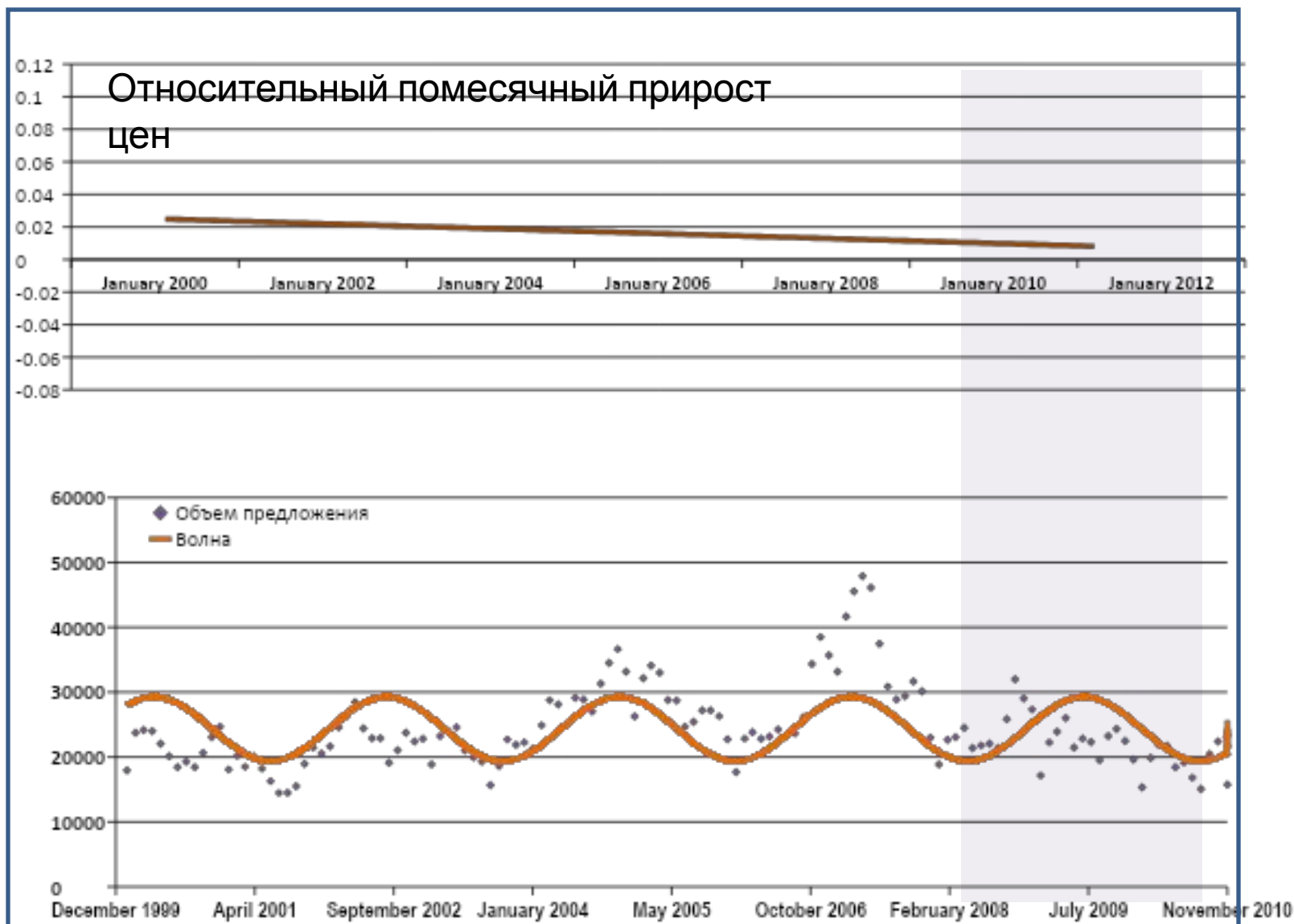
С периодом 2 года и 2-3 месяца циклируют показатели объёма предложения, приросты цен, нормированный рост цен, однако объём сделок не подвержен коротким циклам

**База: рынок 1999-2009 гг.**

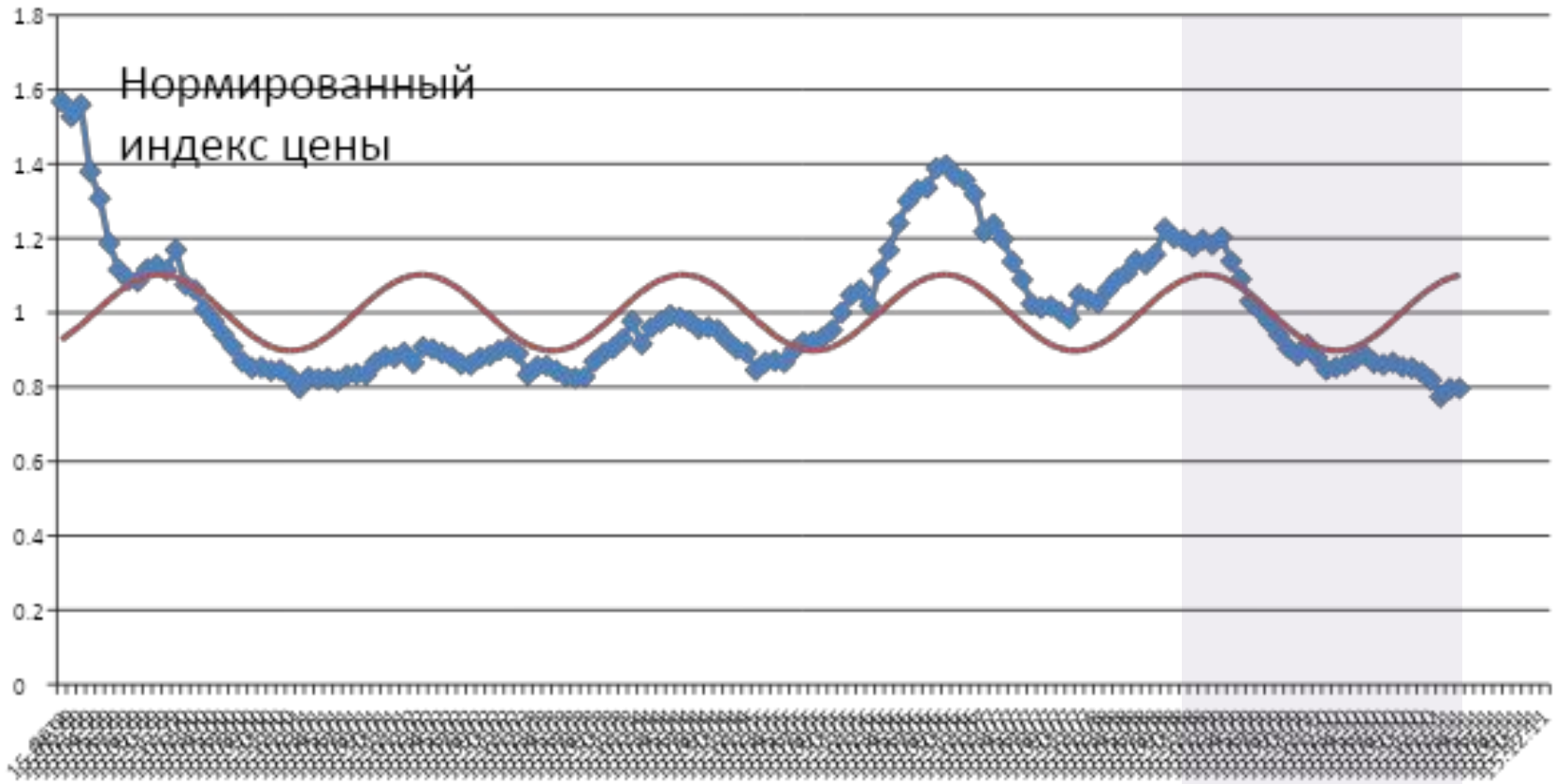
# ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ДОКЛАДА



# ЦИКЛЫ В ДИНАМИКЕ ВТОРИЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ



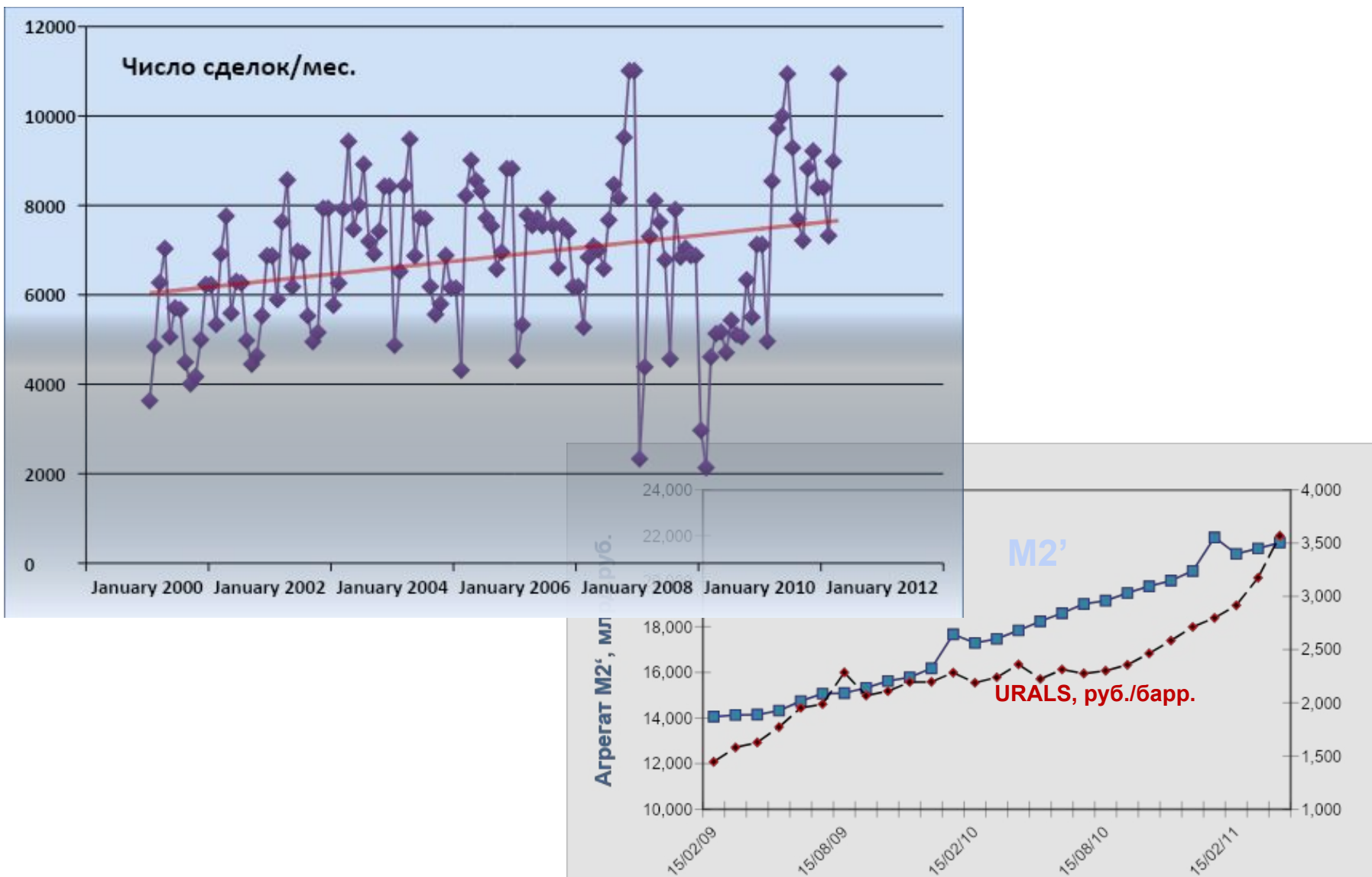
# АНОМАЛЬНО ЛИ ВЕДЁТ СЕБЯ ЦЕННИК В 2010-2011 ГГ.?



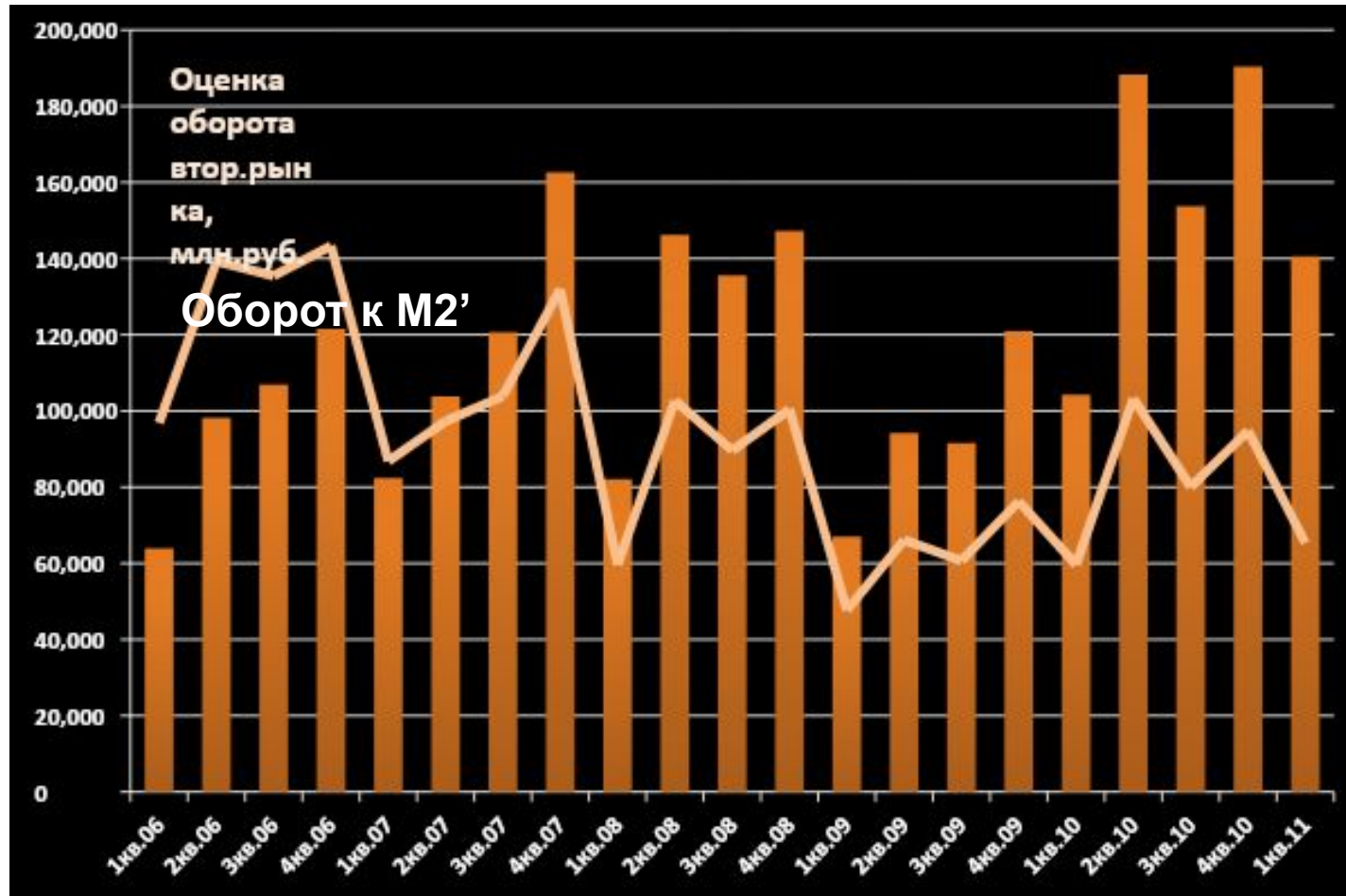
$$\text{Индекс} = A * \text{цена кв.метра} / (M2')^{0,79}$$

M2' – денежный агрегат M2 плюс валютные депозиты

# ДИНАМИКА ЧИСЛА СДЕЛОК РЫНКА КВАРТИР



# ОБОРОТ РЫНКА КВАРТИР ПРЕВЗОШЁЛ ДОКРИЗИСНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



## Прогноз долларовой цены нефти URALS

Прогноз курса доллара

Прогноз притока/оттока капитала

## Прогноз накачки агрегата М2

Прогноз по валютным депозитам

Прогноз по объёмам ипотеки

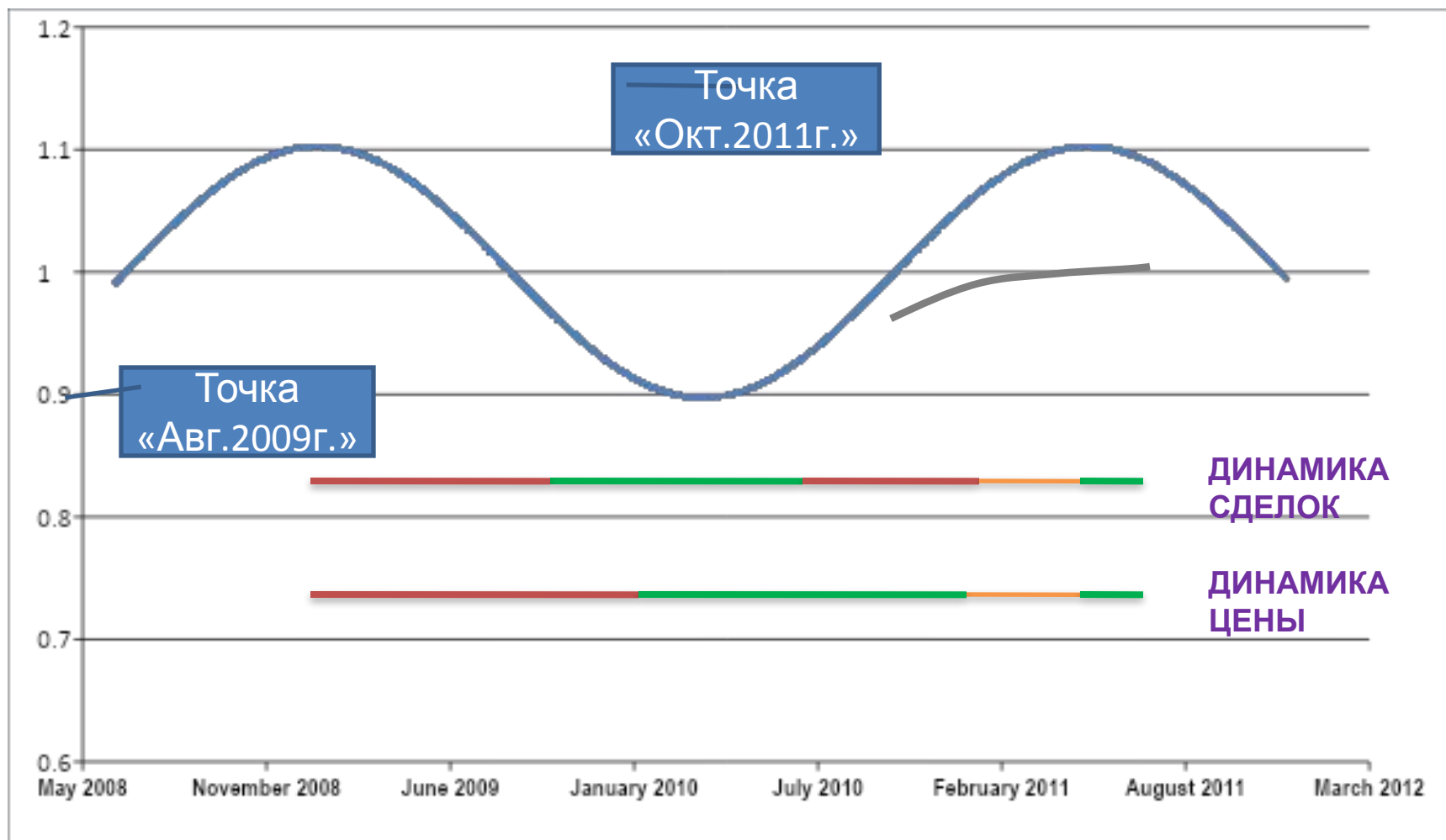
## Прогноз цены кв.метра предложения

Прогноз объёма сделок

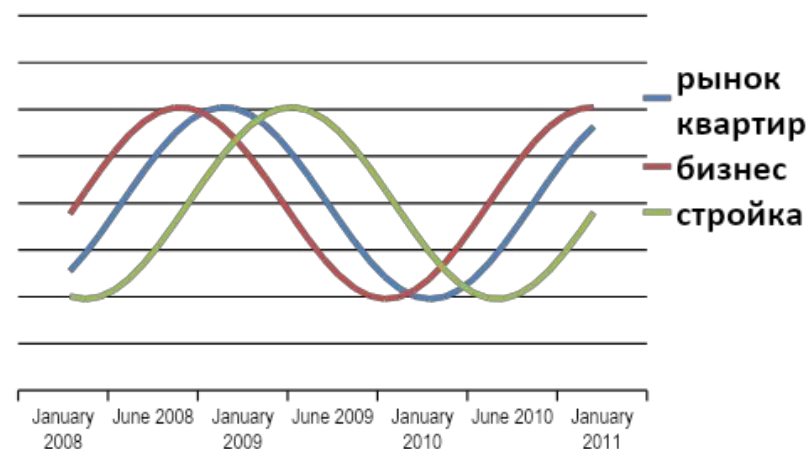
	<b>Точка прогнозирована</b>	<b>Прогноз, руб./кв.м.</b>	<b>Факт, руб./кв.м.</b>	<b>Отклонение</b>
	авг.09	153 004	153 855	0,6%
	1кв.2010г	146 620	149 470	1,9%
	2кв.2010г	158 200	157 710	-0,3%
	3кв.2010г	165 600	163 143	-1,5%
	4кв.2010г	168 700	165 729	-1,8%
	1кв.2011г	167 000	164 282	-1,6%
	4кв.2011г	199 000	?	-



# ФАЗЫ РЫНКА В ДИНАМИКЕ ЦИКЛОВ И ТОЧКИ РАВНОВЕСИЯ



# КОРОТКИЕ ЦИКЛЫ на ДРУГИХ РЫНКАХ



Данные по циклам квартирного рынка США  
*"Trends, Cycles and Convergence in U.S. Regional House Prices" /Steven P. Clark & T. Daniel Coggin/:*

## Бизнес-циклы

Период = 5,5 лет

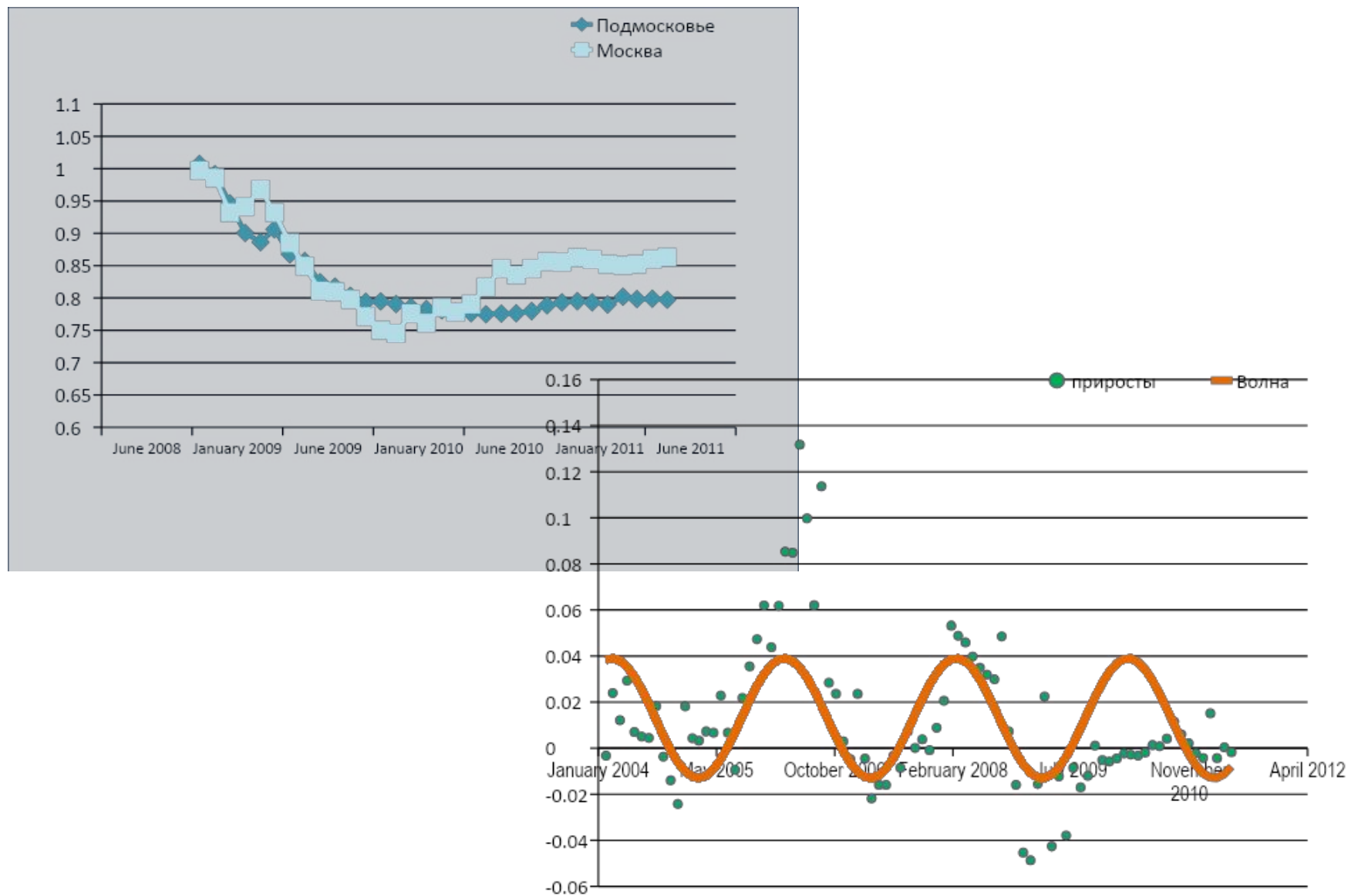
Квартиры *East South Central, East North Central, Mountain, West North Central*

Период = 2,25 лет

Квартиры прочих регионов

Период = 1,37 год

# КОРОТКИЕ ЦИКЛЫ В ПОДМОСКОВЬЕ



# ВОПРОСЫ, ВСТАЮЩИЕ на БУДУЩЕЕ

