ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Конец эпохи дефицитного рынка: почему резкий рост цен на недвижимость больше не повторится?

Аналитический центр www.IRN.ru

Март 2017 г.

Главным фактором становится не макроэкономика, а объемы предложения

- Геополитика и макроэкономика пришли к локальной точке стабильности, которая может просуществовать довольно долго

- Существенное ухудшение, как и улучшение ситуации становится все менее вероятным

- Отскок цен на нефть и укрепление рубля в начале 2017 года сказались на рынке недвижимости скорее негативно, чем позитивно

Предложение на историческом максимуме

По данным «ИРН-Консалтинг» полный объем предложения **новостройки + апартаменты** в **Москве + Подмосковье**:

- 2011-2013 годы: 4 – 5 млн. кв.м.

- Начало 2015 года: 5,9 млн. кв.м.

- Начало 2016 года: 7,1 млн. кв.м.

- Начало 2017 года: 7,5 млн. кв.м.

Пока предпосылок к сокращению объемов не наблюдается.

Затоваривание рынка

Доля готовых новостроек на рынке:

- 2011-2013 годы: менее 5%

- Начало 2015 года: около 10%

- Начало 2016 года: 15%-20%

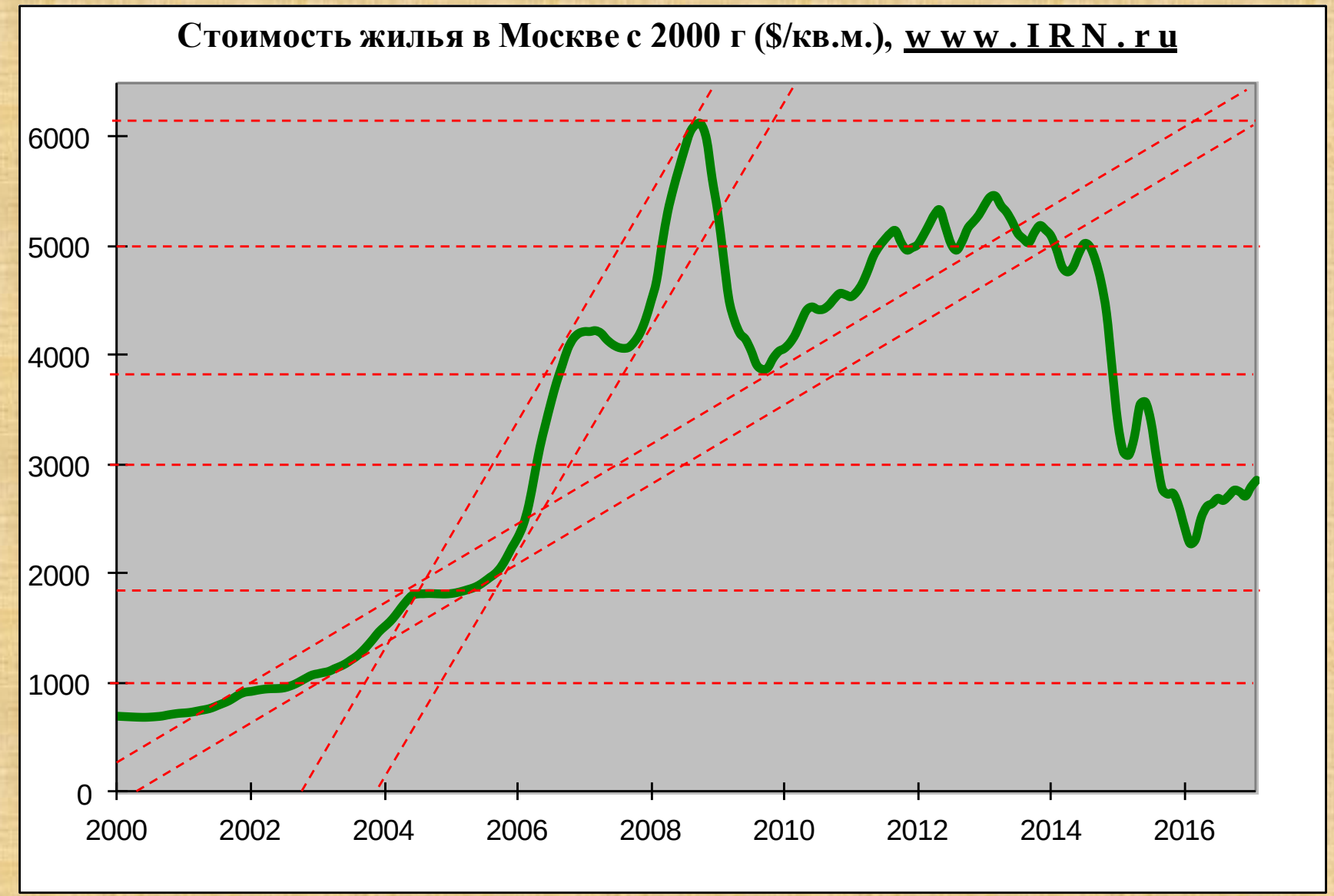
- Начало 2017 года: около 25%

По прогнозам специалистов IRN.RU за 2-3 года эта доля может вырасти до 50%.

Затоваривание рынка происходит даже несмотря на сползание цен вниз темпами примерно 10% в год.

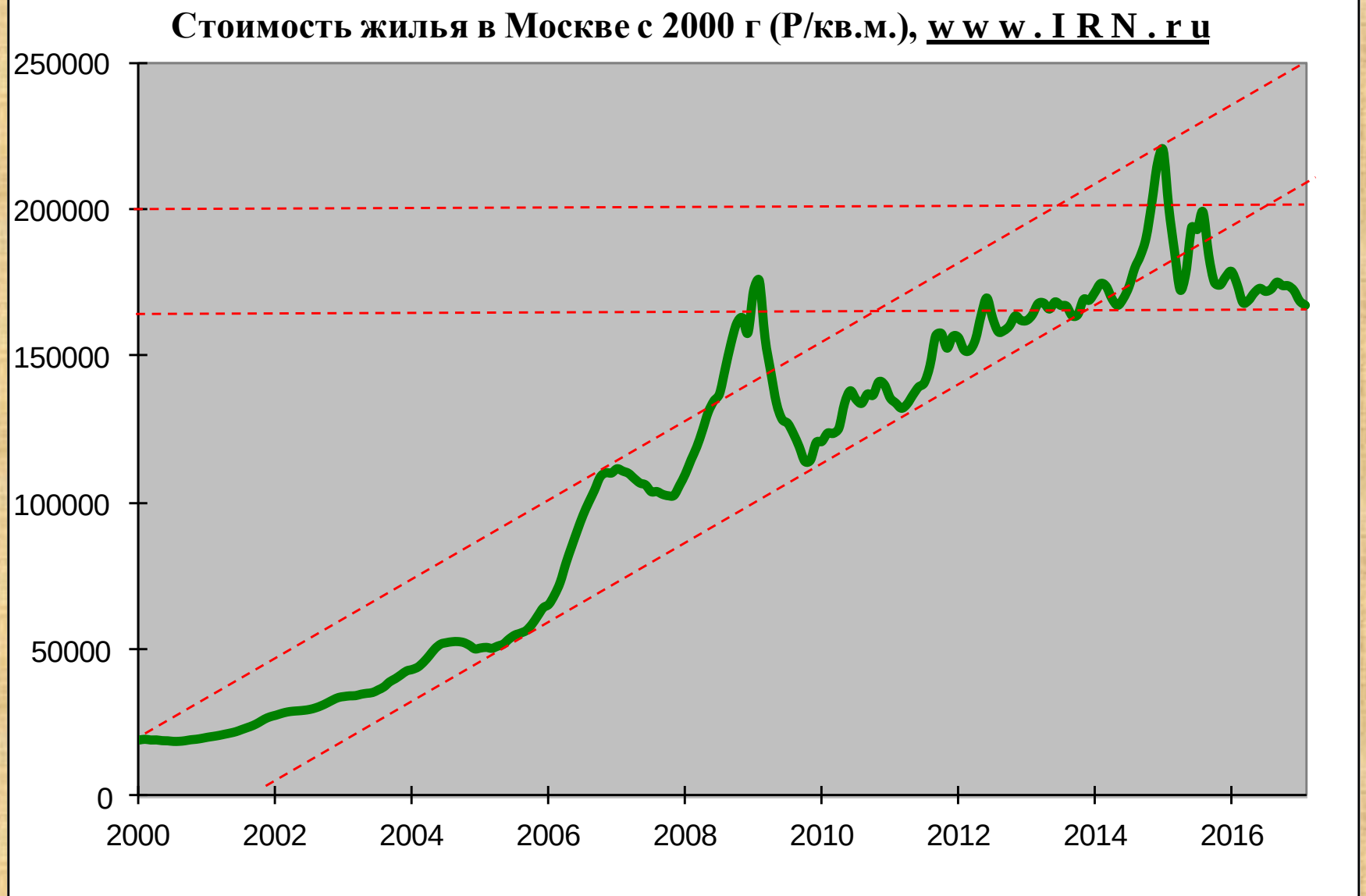
ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ
IRN.RU

Долларовые цены на жилье в Москве с 2000 года



ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ
IRN.RU

Рублевые цены на жилье в Москве с 2000 года



Динамика цен в кризисы

1998 год
- Достижение «дна» – около 2х лет,
  основное снижение цен прошло в первый год
- Восстановление к докризисному уровню – 4 года

2008 год
- Достижение «дна» – около года
- Восстановление к докризисному уровню – 3 года

2014 год
- По прошествии 3х лет «дно» не достигнуто,
  сползание цен вниз продолжается…

Разные эпохи

До 2008 года

Резкий рост цен на недвижимость в Москве и России с крайне низких отметок, возникших после распада СССР, к среднемировому уровню цен.

2008 – 2013 годы

Консолидация рынка на максимумах цен в условиях дорогой нефти и иных источников дешевых денег.

2014 – обозримое будущее

Революция «по Форду»

Революция по Форду

До 2014 года недвижимость в Москве была очень дорогой, доступной только узкой прослойке людей с высокими доходами. Они покупали сначала для себя, потом – для детей, потом лишнее впрок, потому что верили в вечный рост цен.

Рынок существовал в относительно небольших объемах и был оторван от основной части населения, включая средний класс.

Революция по Форду

В нынешних условиях существенного роста объемов строительства придется продать очень много жилья обычным людям, у которых нет таких денег, как у обеспеченной прослойки, за счет которой цены держались в прежние годы.

Это возможно только при революционно низких по цене предложениях, причем во всех классах жилья.