



Стерник Г.М.

председатель Комитета МАР по аналитике и консалтингу,

ООО «Sternik's Consulting»

www.realtymarket.ru, gm_sternik@sterno.ru

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ДЕВЕЛОПМЕНТ И ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ

(доклад на конференции «Массовое жилищное строительство: закон и рынок»» Сочинского Всероссийского жилищного конгресса 19.04.2018)

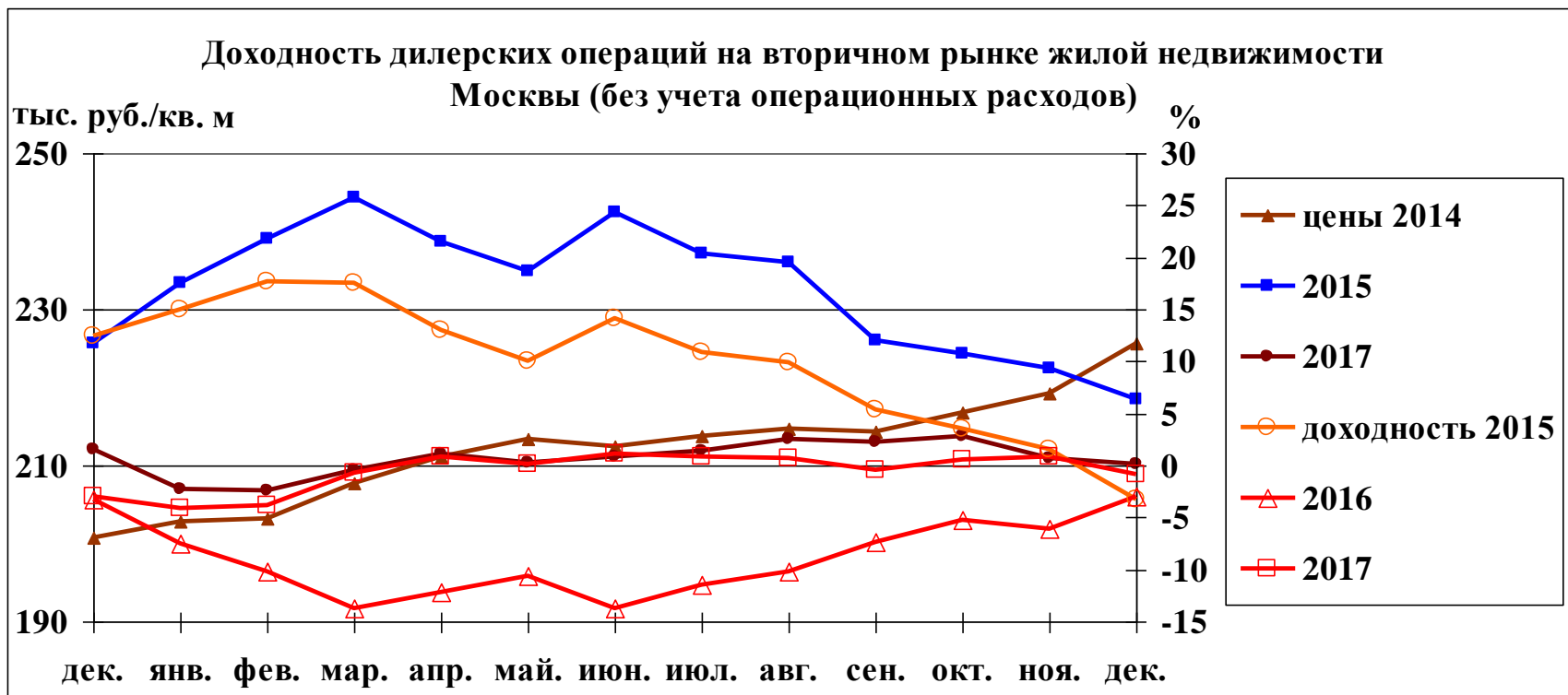
Москва - 2018

Методика прогнозирования объемов ввода жилья основана на гипотезе о том, что основным фактором, влияющим на изменение объемов строительства и ввода жилой недвижимости, является изменение доходности инвестиций в девелопмент.

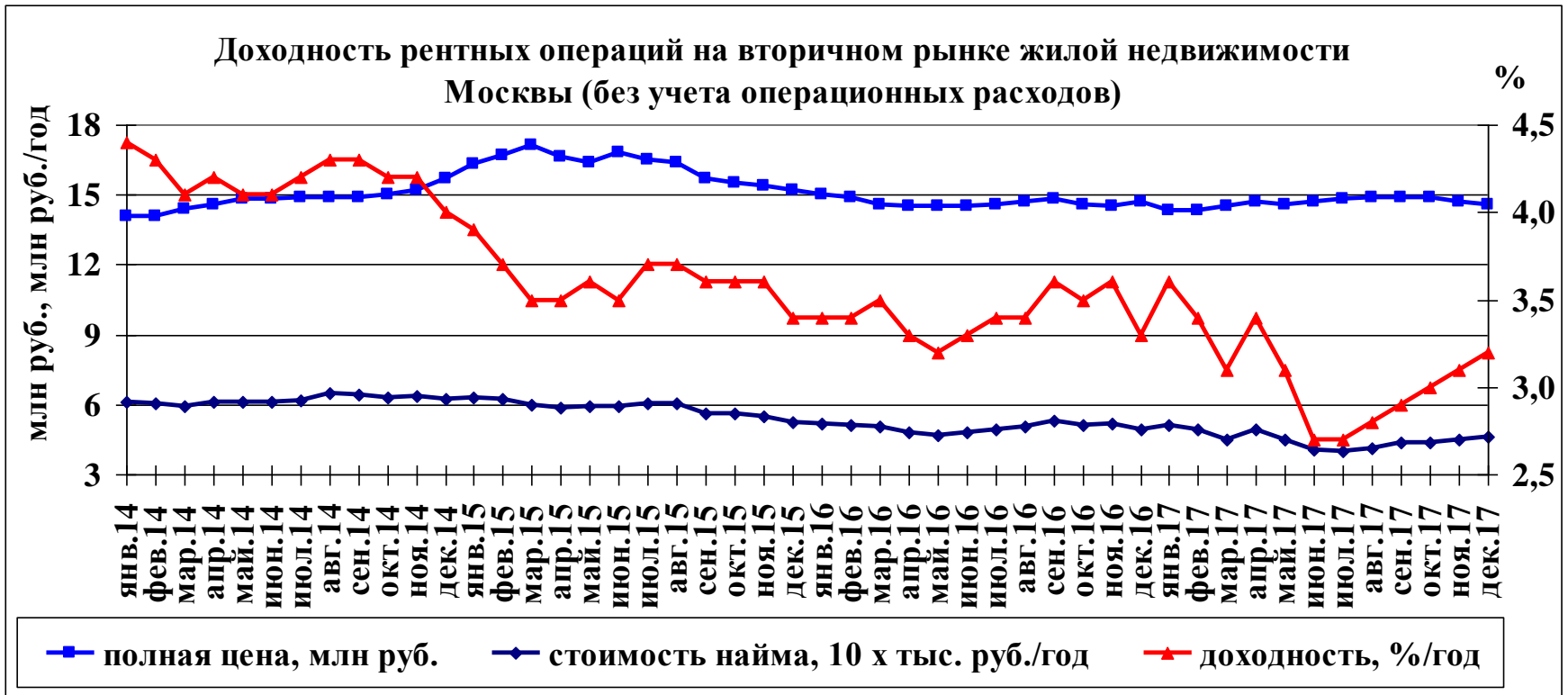
Доходность инвестиций в недвижимость определяется динамикой объемов поглощения, цен и арендных ставок, а также затратами на строительство объектов недвижимости.

В течение последних двух лет снижалась доходность инвестиций во все виды операций на рынке недвижимости – дилерские операции на рынке купли-продажи квартир, рентные операции на рынке приобретения и сдачи в аренду, девелоперские операции на рынке строительства и продажи.

Доходность инвестиций в дилерские операции, вычисляемая как отношение средней удельной цены на вторичном рынке в текущем месяце (в момент возврата инвестиций) к средней удельной цене в том же месяце прошлого года (в момент инвестирования) без учета операционных затрат, в апреле-мае 2017 года перешла из отрицательной в положительную плоскость и далее колебалась вблизи нуля.

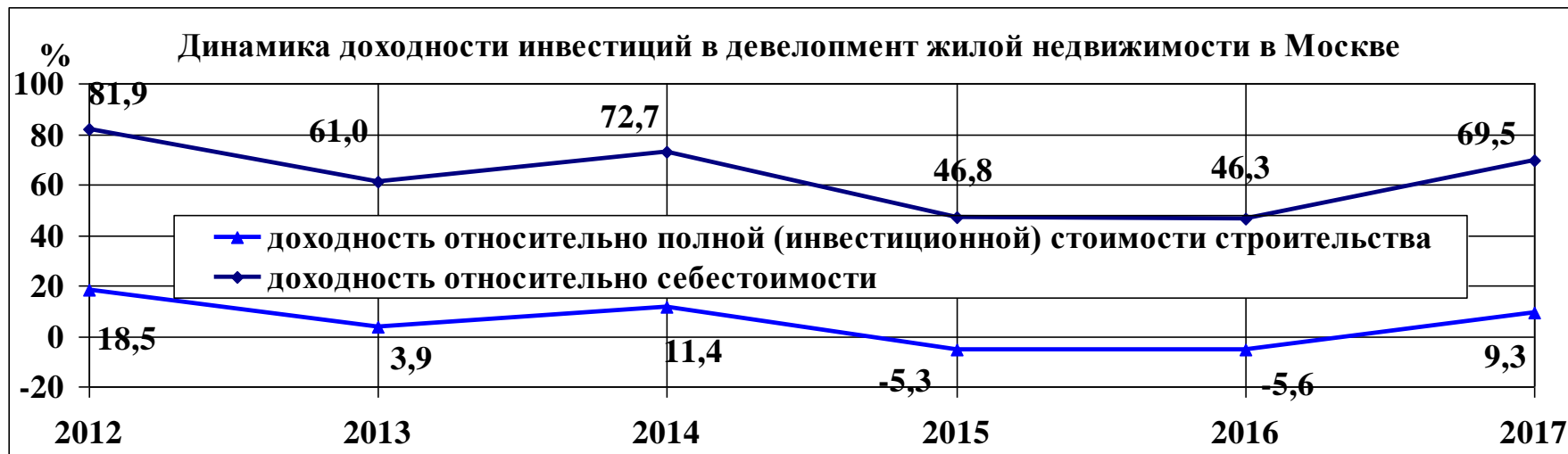


Доходность инвестиций в рентные операции, вычисляемая как отношение годового дохода от аренды к средней полной цене квартир в текущем месяце (без учета операционных расходов), в к июню 2017 года снизилась с 3,5% до 2,7%, срок окупаемости вырос до 37 лет. К декабрю доходность выросла до 3,2%, срок окупаемости снизился до 31,2 года.

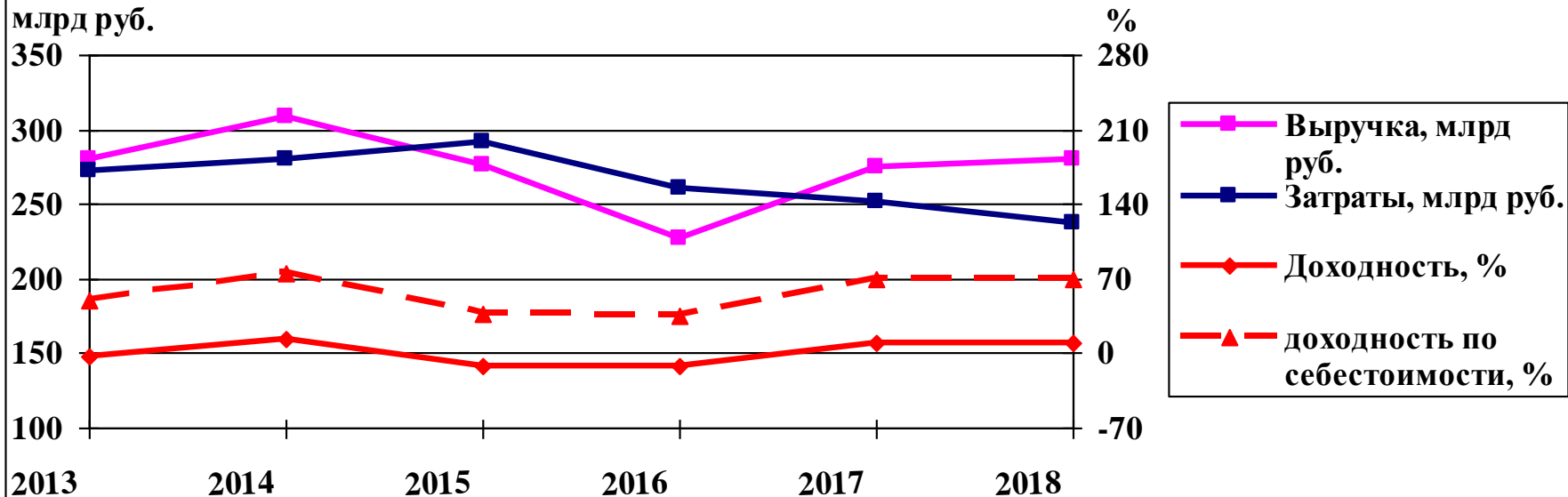


Источник: ООО «Стерникс Консалтинг», ГК «МИЭЛЬ»

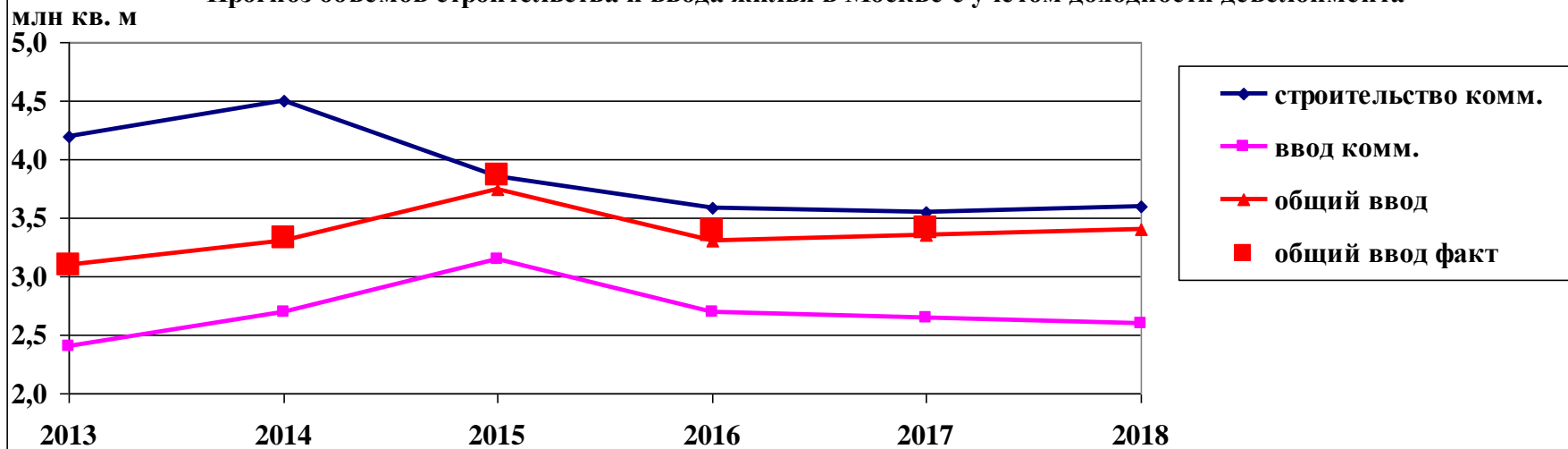
Доходность инвестиций в девелоперские операции, вычисляемая как отношение суммарной годовой прибыли от всех продаж на рынке к суммарным затратам на строительство жилой недвижимости в рассматриваемом периоде, в Москве в 2017 выросла до 69,5% при расчете относительно себестоимости (сметной стоимости) по данным Росстата. По общему мнению девелоперов, это не отражает соотношение их выручки и затрат. Расчет относительно полной (инвестиционной) стоимости показывает, что в 2015-2016 годах доходность упала ниже нуля, но в 2017 году перешла в положительную зону и составила +9,3%. Это предвещает дальнейшее увеличение количества вновь строящихся объектов и в перспективе – повышение объемов ввода жилья.



Прогноз доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости Москвы



Прогноз объемов строительства и ввода жилья в Москве с учетом доходности девелопмента



Риски прогноза

А) в плюс:

1. Повышение цен на нефть выше 70 \$/баррель, рост доходов населения, рост объема ипотечного кредитования и цен на жилье, что приведет к более высоким темпам повышения доходности девелопмента, объемов строительства и через 1-2 года – объемов ввода жилья.

2. Развертывание программы реновации и увеличение бюджетного финансирования строительства жилья для переселения, что увеличит ввод муниципального жилья и общий ввод жилья.

Б) в минус:

1. Реорганизация системы финансирования жилстроительства (от долевого участия к проектному финансированию) может привести к уходу с рынка слабых застройщиков, снижению объемов нового строительства и предложения и объемов ввода жилья (по оценкам ИНП РАН – на 10-20% за 5 лет).

2. Риски, связанные с программой реновации и зависящие от сценариев развития проекта, например: строительство дополнительного объема коммерческих квартир и повышение предложения на рынке, новая волна снижения цен и доходности девелопмента.

Спасибо за внимание!
Вопросы?

Стерник Г.М.
ООО «Стерникс Консалтинг»
www.realtymarket.ru
тел. моб. +7(903)747-46-93
gm_sternik@sterno.ru