

Прогноз влияния объемов вводимого жилья на характеристики рынка жилой недвижимости Москвы

Илья Леонидович КИЕВСКИЙ, кандидат технических наук, генеральный директор, e-mail: mail@dev-city.ru

Юрий Александрович МАРЕЕВ, главный специалист, e-mail: mail@dev-city.ru

Римма Леонидовна КИЕВСКАЯ, кандидат экономических наук, советник генерального директора, e-mail: mail@dev-city.ru

ООО НПЦ «Развитие города», 129090 Москва, просп. Мира, 19, стр. 3

Аннотация. Выполнена оценка влияния объемов вводимого жилья на характеристики рынка жилья. Авторами предложены: прогноз влияния запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости Москвы при сохранении существующих тенденций; прогноз необходимых объемов ввода жилья в 2016–2018 гг. при объеме предложения на рынке новостроек Москвы на уровне 2015 г. и 2014 г.; прогноз влияния запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости Москвы при восстановлении спроса населения к 2018 г. до уровня 2014 г. и при стабилизации спроса населения в период 2016–2018 гг. на уровне 2015 г. и т. д. В зависимости от вариантов динамики спроса населения на первичное жилье, определяемой во многом социально-экономической ситуацией в стране, регулирование объемами ввода жилья может оказывать существенное влияние на рынок жилой недвижимости, его ценовые ориентиры и инвестиционную привлекательность.

Ключевые слова: объем ввода жилья, жилищная недвижимость, средневзвешенная цена, спрос, объем предложения, удовлетворенный спрос.

PREDICTION OF EFFECT OF INPUT HOUSING VOLUMES ON CHARACTERISTICS OF THE REAL ESTATE MARKET OF MOSCOW

Il'ya L. KIEVSKIY, e-mail: mail@dev-city.ru

Jurij A. MAREEV, e-mail: mail@dev-city.ru

Rimma L. KIEVSKAJA, e-mail: mail@dev-city.ru

Research and Design Center «City Development», Prospect Mira, 19, str., 3, Moscow 129090, Russian Federation

Abstract. Assessment of the impact of input housing volumes on the characteristics of the housing market is made. The authors propose the forecast of the influence of planned volumes of commissioning of housing on the real estate market of Moscow at current trends; the forecast of required housing commissioning in 2016–2018, when the volume of offerings at the market of new housing of Moscow at the level of 2015 and 2014; the forecast of the impact of planned volumes of commissioning of housing at the real estate market of Moscow with the recovery of consumer demand of 2014 by 2018, and with the stabilization of consumer demand in the period of 2016–2018 at the level of 2015, etc. Depending on the variants of dynamics of consumer demand for primary housing determined largely by the socio-economic situation in the country, the regulation of volumes of housing commissioning can have a significant influence on the market of residential real estate, its price targets, and investment attractiveness.

Key words: volume of housing commissioning, residential real estate, weighted average price, demand, volume of supply, satisfied demand.

В настоящее время рынок жилой недвижимости Москвы [1, 2] характеризуется снижением уровня потребительского спроса на жилье, связанным с ухудшением экономической ситуации в стране, падением реальных доходов населения, нестабильностью ситуации на рынке труда. По данным Росреестра Москвы, за 2015 г. количество зарегистрированных договоров долевого участия в строитель-

ве сократилось на 18,4 %, а число зарегистрированных сделок с привлечением ипотечного кредита — на 23,4 % (по сравнению с 2014 г.).

При этом в 2015 г. был зафиксирован наибольший объем ввода жилья за последние восемь лет на территории Москвы — 3,81 млн м². В результате объем предложения на рынке новостроек Москвы достиг к концу 2015 г. 2,5 млн м² (данные ком-

пании «Азбука жилья»), увеличившись по сравнению с концом 2014 г. почти на 20 %.

Если объем ввода известен из официальных статистических данных, а объем предложения — из данных риелторских агентств, то объем спроса (т. е. объем реализации или поглощения жилья в новостройках) может быть рассчитан [3–5]. Удовлетворенный спрос определяется разностью суммарного объема ввода в теку-

1. Прогноз объемов ввода жилья на рынке новостроек Москвы в 2016–2018 гг. (вариант 1 – рецессионный)

Показатели	Факт		Прогноз		
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
<i>Влияние запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости при сохранении существующих тенденций</i>					
Годовой объем ввода жилья в Москве (за счет всех источников), млн м ²	3,33	3,81	3,12	3,14	3,16
Объем предложения жилья на первичном рынке (на конец года), млн м ²	2,1	2,5	2,22	2,36	2,72
Расчетный спрос на первичное жилье (объем потребления), млн. м ²	3,63	3,4	3,2	3,0	2,8
<i>Прогноз необходимых объемов ввода жилья при стабилизации объема предложения на уровне 2015 г. (над чертой) и при достижении объема предложения на уровне 2014 г. (под чертой)</i>					
Объем предложения жилья на первичном рынке (на конец года), млн м ²	2,1	2,5	<u>2,5</u> 2,35	<u>2,5</u> 2,2	<u>2,5</u> 2,1
Расчетный спрос на первичное жилье (объем потребления), млн м ²	3,63	3,4	<u>3,2</u> 3,2	<u>3,0</u> 3,0	<u>2,8</u> 2,8
Прогноз необходимых объемов ввода жилья в Москве (за счет всех источников), млн м ²	3,33	3,81	<u>3,2</u> 3,05	<u>3,0</u> 2,85	<u>2,8</u> 2,7

щем году с добавлением объема предложения, зафиксированного на конец предыдущего года и остаточной величиной предложения на конец текущего года.

В 2014 г. объем ввода жилья на территории Москвы составил 3,33 млн м², а объем предложения на рынке новостроек – 2,1 млн м². При учете объема предложения жилья на рынке новостроек в конце 2013 г. в количестве 2,4 млн м² расчетная величина спроса на первичное жилье в 2014 г. определяется следующим образом:

$$C = (Ж + Оп - Он) = \\ = (3,33 + 2,4 - 2,1) = 3,63 \text{ млн м}^2,$$

где Ж = 3,33 млн м² – объем ввода жилья на территории Москвы в 2014 г.; Оп = 2,4 млн м² – объем предложения жилья на рынке новостроек в конце 2013 г.; Он = 2,1 млн м² – то же, в конце 2014 г.

В 2015 г. спрос на рынке первичного жилья сократился по сравнению с 2014 г. на 6 % – с 3,63 млн м² до 3,4 млн м² (3,81 + 2,1 – 2,5), где 3,81 млн м² – объем ввода жилья на территории Москвы в 2015 г.; 2,1 млн м² – объем предложения жилья на рынке новостроек в конце 2014 г.; 2,5 млн м² – то же, в конце 2015 г.

Объемы ввода жилья за счет всех источников финансирования спрогнозированы в Государственной программе г. Москвы на 2012–2018 гг. «Жилище» [6, 7].

Прогноз объемов предложения на период до 2018 г. при сохранении существующих темпов падения спроса на первичное жилье (6 % в год) и запланированных в ГП «Жилище» объемов ввода жилья представлен в табл. 1, откуда видно, что объем предложения жилья в 2018 г.



Рис. 1. Прогноз влияния запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости Москвы при сохранении существующих тенденций (вариант 1 – рецессионный)

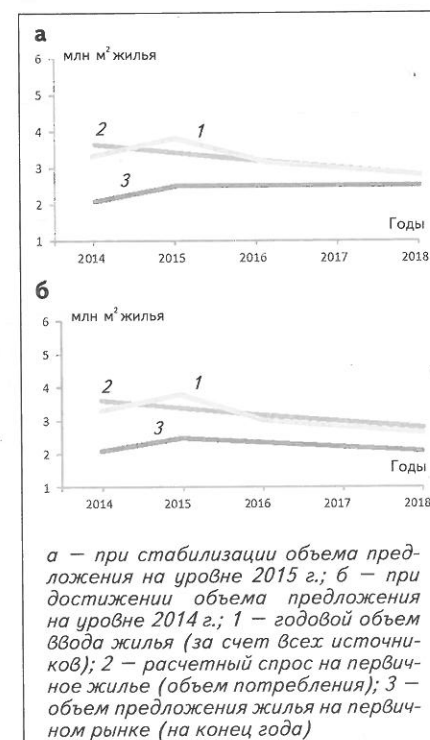


Рис. 2. Прогноз необходимых объемов ввода жилья в 2016–2018 гг. на рынке новостроек Москвы (вариант 1 – рецессионный)

по рассматриваемому варианту 1 превысит объем предложения 2015 г. (рис. 1).

С позиций населения жилье может стать относительно более доступным, особенно в условиях развития ипотечного кредитования [8–12]. При данном варианте развития ситуации некоторое со-

2. Прогноз объемов ввода жилья на рынке новостроек Москвы в 2016–2018 гг. (вариант 2 – оптимистический)

Показатели	Факт		Прогноз		
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
<i>Влияние запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости при сохранении существующих тенденций</i>					
Годовой объем ввода жилья в Москве (за счет всех источников), млн м ²	3,33	3,81	3,12	3,14	3,16
Объем предложения жилья на первичном рынке (на конец года), млн м ²	2,1	2,5	2,14	1,73	1,26
Расчетный спрос на первичное жилье (объем потребления), млн м ²	3,63	3,4	3,48	3,55	3,63
<i>Прогноз необходимых объемов ввода жилья при стабилизации объема предложения на уровне 2015 г. (над чертой) и при достижении объема предложения на уровне 2014 г. (под чертой)</i>					
Объем предложения жилья на первичном рынке (на конец года), млн м ²	2,1	2,5	<u>2,5</u> 2,35	<u>2,5</u> 2,2	<u>2,5</u> 2,1
Расчетный спрос на первичное жилье (объем потребления), млн м ²	3,63	3,4	<u>3,48</u> 3,48	<u>3,55</u> 3,55	<u>3,63</u> 3,63
Прогноз необходимых объемов ввода жилья в Москве (за счет всех источников), млн м ²	3,33	3,81	<u>3,48</u> 3,33	<u>3,55</u> 3,4	<u>3,63</u> 3,53

3. Прогноз объемов ввода жилья на рынке новостроек Москвы в 2016–2018 гг. (вариант 3 – стабильный)

Показатели	Факт		Прогноз		
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
<i>Влияние запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости при стабилизации спроса населения в 2016–2018 гг. на уровне 2015 г.</i>					
Годовой объем ввода жилья в Москве (за счет всех источников), млн м ²	3,33	3,81	3,12	3,14	3,16
Объем предложения жилья на первичном рынке (на конец года), млн м ²	2,1	2,5	2,22	1,96	1,72
Расчетный спрос на первичное жилье (объем потребления), млн м ²	3,63	3,4	3,4	3,4	3,4
<i>Прогноз необходимых объемов ввода жилья при достижении объема предложения на уровне 2014 г.</i>					
Объем предложения жилья на первичном рынке (на конец года), млн м ²	2,1	2,5	2,35	2,2	2,1
Расчетный спрос на первичное жилье (объем потребления), млн м ²	3,63	3,4	3,4	3,4	3,4
Прогноз необходимых объемов ввода жилья в Москве (за счет всех источников), млн м ²	3,33	3,81	3,25	3,25	3,3

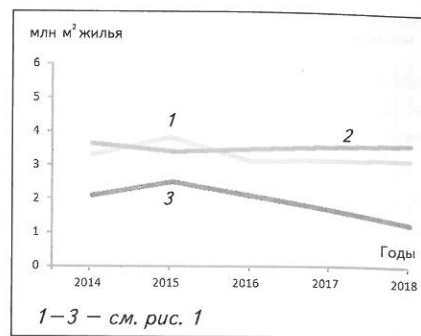


Рис. 3. Прогноз влияния запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости Москвы при восстановлении спроса населения к 2018 г. до уровня 2014 г. (вариант 2 – оптимистический)

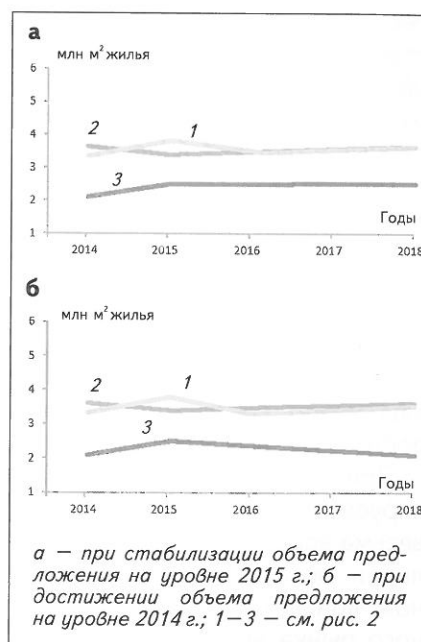


Рис. 4. Прогноз необходимых объемов ввода жилья в 2016–2018 гг. на рынке новостроек Москвы (вариант 2 – оптимистический)

кращение объемов ввода жилья к 2018 г. будет способствовать стабилизации рынка новостроек. Так, при стабилизации объема предложения на рынке новостроек в 2016–2018 гг. на уровне 2015 г. объем ввода нового жилья должен постепенно снижаться (см. табл. 1, рис. 2а).

При достижении к 2018 г. объема предложения жилья на первичном рынке на уровне 2014 г., который характеризовался бо-

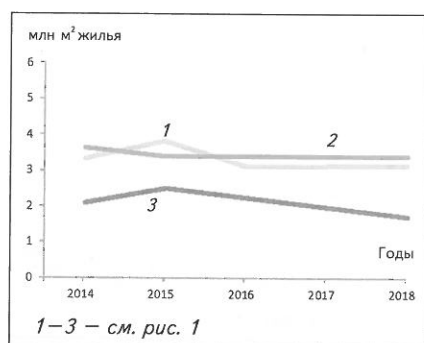


Рис. 5. Прогноз влияния запланированных объемов ввода жилья на рынок жилой недвижимости Москвы при стабилизации спроса населения в период 2016–2018 гг. на уровне 2015 г. (вариант 3 – стабильный)

лее высокой рыночной активностью по сравнению с 2015 г., объем ввода нового жилья должен составить величины, приведенные в табл. 1 (рис. 2б).

При восстановлении спроса населения на первичное жилье к 2018 г. до уровня 2014 г. и сохранении запланированных в ГП «Жилище» объемов ввода жилья прогнозируемый объем предложения на рынке новостроек Москвы может составить величины, представленные в табл. 2.

При данном варианте прогнозируемого развития событий весьма вероятен рост цен на жилье и повышение инвестиционной привлекательности жилищного рынка новостроек. С позиций населения жилье в Москве станет еще менее доступным и

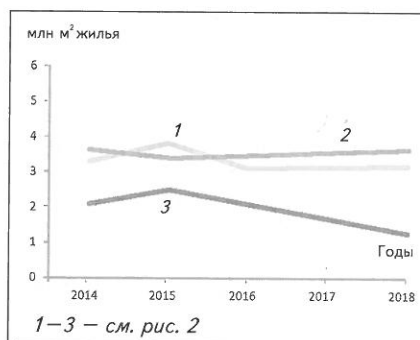


Рис. 6. Прогноз необходимых объемов ввода жилья в 2016–2018 гг. при достижении объема предложения на рынке новостроек Москвы на уровне 2014 г. (вариант 3 – стабильный)

большая часть потенциальных потребителей переориентируется на активно развивающийся рынок жилья Московской обл. В этой ситуации увеличение объема ввода жилья будет способствовать насыщению рынка и его стабилизации (рис. 3).

Так, при стабилизации объема предложения на рынке новостроек в 2016–2018 гг. на уровне 2015 г. объем ввода нового жилья должен составить величины, приведенные в табл. 2 (рис. 4а). Для достижения к 2018 г. объема предложения жилья на первичном рынке на уровне 2014 г. объем ввода нового жилья должен составить величины, также представленные в табл. 2 (рис. 4б).

При стабилизации спроса населения на рынке первичного

жилья на уровне 2015 г. и сохранении запланированных в ГП «Жилище» объемов ввода жилья прогнозируемый объем предложения на рынке новостроек Москвы может составить величины, показанные в табл. 3.

При данном варианте развития событий объем предложения будет постепенно снижаться, что будет способствовать активизации рынка первичного жилья и снижению инвестиционных рисков. В этой ситуации целесообразно сохранить планируемые объемы ввода жилья для сохранения динамического равновесия между спросом и предложением (рис. 5).

При меньших темпах снижения объема предложения жилья на первичном рынке к 2018 г. до уровня 2014 г. объем ввода нового жилья должен составить величины, показанные в табл. 3 (рис. 6).

Вывод

В зависимости от вариантов динамики спроса населения на первичное жилье, определяемой во многом социально-экономической ситуацией в стране, регулирование объемами ввода жилья может оказывать существенное влияние на рынок жилой недвижимости, его ценовые ориентиры и инвестиционную привлекательность.

ЛИТЕРАТУРА

1. Мареев Ю. А., Киевская Р. Л. Рынок недвижимости Москвы как индикатор эффективности градостроительных решений // Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 3. С. 10–15.
2. Киевский Л. В., Киевская Р. Л. Влияние градостроительных решений на рынки недвижимости // Промышленное и гражданское строительство. 2013. № 6. С. 27–31.
3. Киевский Л. В. Комплексность и поток (организация застройки микрорайона). М.: Стройиздат, 1987. 136 с.
4. Киевский Л. В., Киевский И. Л. Multiplier effects of the Moscow construction complex [Мультипликативные эффекты строительного комплекса г. Москвы] // International Journal of Applied Engineering Research. 2016. Vol. 11. Number 1. Pp. 739–746. URL: <http://www.ripublication.com> (дата обращения: 27.06.2016).
5. Киевский Л. В. Мультипликативные эффекты строительной деятельности // Науковедение. 2014. № 3(22). С. 104–109. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/multiplikativnye-effekty-stroitelnoy-deyatelnosti> (дата обращения: 27.06.2016).
6. Киевский И. Л., Хайкин В. Г. Основные направления государственной программы города Москвы «Жилище» на 2012–2016 годы // Промышленное и гражданское строительство. 2011. № 9. С. 55–57.
7. Киевский Л. В., Хоркина Ж. А. Реализация приоритетов градостроительной политики для сбалансиро-

- ванного развития Москвы // *Промышленное и гражданское строительство*. 2013. № 8. С. 54–57.
8. Киевский Л. В., Киевский И. Л., Мареев Ю. А. Международные рейтинги городов как критерии градостроительного развития // *Жилищное строительство*. 2015. № 11. С. 3–8.
 9. Киевский Л. В., Киевская Р. Л., Мареев Ю. А. Основные методические направления формирования градостроительного рейтинга // *Жилищное строительство*. 2015. № 12. С. 3–8.
 10. Левкин С. И., Киевский Л. В., Широков А. А. Мультипликативные эффекты строительного комплекса г. Москвы // *Промышленное и гражданское строительство*. 2014. № 3. С. 3–9.
 11. Киевский Л. В., Шульженко С. Н., Волков А. А. Инвестиционная политика заказчика-застройщика на этапе организационной подготовки // *Вестник МГСУ*. 2016. Вып. 3. С. 111–121.
 12. Шульженко С. Н., Киевский Л. В., Волков А. А. Совершенствование методики оценки уровня организационной подготовки территорий сосредоточенного строительства // *Вестник МГСУ*. 2016. № 3. С. 135–143.

REFERENCES

1. Mareev Yu. A., Kievskaya R. L. Moscow real estate market as an indicator of the effectiveness of urban planning decisions. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2014, no. 3, pp. 10–15. (In Russian).
2. Kievskiy L. V., Kievskaya R. L. Influence of town-planning decisions on the markets of real estate. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2013, no. 6, pp. 27–31. (In Russian).
3. Kievskiy L. V. *Kompleksnos' i potok* (organizatsiya zastroiki mikrorayona) [The complexity and the flow (organization development of the neighborhood)]. Moscow, Stroizdat Publ., 1987. 136 p. (In Russian).
4. Kievskiy L. V., Kievskiy I. L. Multiplier effects of the Moscow construction complex. *International Journal of Applied Engineering Research*, 2016, vol. 11, no. 1, pp. 739–746. Available at: <http://www.ripublication.com> (accessed 27.06.2016).
5. Kievskiy L. V. Multiplicative effects of construction activity. *Naukovedenie*, 2014, no. 3(22), pp. 104–109. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/multiplikativnye-effekty-stroitelnoy-deyatelnosti> (accessed 27.06.2016). (In Russian).
6. Kievskiy I. L., Khaikin V. G. The main directions of the Moscow city government program «Housing» for 2012–2016. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2011, no. 9, pp. 55–57. (In Russian).
7. Kievskiy L. V., Horkina G. A. Realization of priorities of urban policy for the balanced development of Moscow. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2013, no. 8, pp. 54–57. (In Russian).
8. Kievskiy L. V., Kievskiy I. L., Mareev Yu. A. International rankings of cities as the criteria for urban development. *Zhilishchnoe stroitel'stvo*, 2015, no. 11, pp. 3–8. (In Russian).
9. Kievskiy L. V., Kievskaya R. L., Mareev Yu. A. Basic methodological directions of formation of urban ranking. *Zhilishchnoe stroitel'stvo*, 2015, no. 12, pp. 3–8. (In Russian).
10. Levkin S. I., Kievskiy L. V., Shirov A. A. Multiplicative effect of Moscow building complex. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2014, no. 3, pp. 3–9. (In Russian).
11. Kievskiy L. V., Shul'zhenko S. N., Volkov A. A. Investment policy the developer at the stage of preparation of the organizational. *Vestnik MGSU*, 2016, no. 3, pp. 111–121. (In Russian).
12. Shul'zhenko S. N., Kievskiy L. V., Volkov A. A. Improving the methodology for assessing the level of the organizational preparation of areas of concentrated construction. *Vestnik MGSU*, 2016, no. 3, pp. 135–143. (In Russian).

Для цитирования: Киевский И. Л., Мареев Ю. А., Киевская Р. Л. Прогноз влияния объемов вводимого жилья на характеристики рынка жилой недвижимости Москвы // *Промышленное и гражданское строительство*. 2016. № 10. С. 111–115.

For citation: Kievskiy I. L., Mareev J. A., Kievskaya R. L. Prediction of effect of input housing volumes on characteristics of the real estate market of Moscow. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Engineering], 2016, no. 10, pp. 111–115. (In Russian).

УВАЖАЕМЫЕ АВТОРЫ!

ПРИ ПОДАЧЕ СТАТЕЙ ДЛЯ ПУБЛИКАЦИИ ПРОСЬБА СОБЛЮДАТЬ ВСЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРИВЕДЕННЫЕ НА САЙТЕ ЖУРНАЛА (www.pgs1923.ru) В РАЗДЕЛЕ «АВТОРАМ». СТАТЬИ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИЗЛОЖЕННЫМ ТАМ ТРЕБОВАНИЯМ, РЕДКОЛЛЕГИЕЙ НЕ РАССМАТРИВАЮТСЯ.