

Очень интересный и актуальный вопрос – Когда же начинать инвестировать?

На сегодняшнем рынке недвижимости, я бы уверенно охарактеризовал ситуацию, как – ПЕРЕХОД ИЗ СТАДИИ ГЛУБОКОГО КРИЗИСНОГО ПАДЕНИЯ НА СТАДИЮ ОПТИМИСТИЧЕСКОГО СПАДА!

В чем же ошибки большинства аналитиков, которые делают не правильные прогнозы?

Главная ошибка в том, что не учтены полностью все факторы, которые оказывают влияние на развитие рынка недвижимости. Этих факторов я выделил 8.

Восемь основных групп факторов:

- рыночные,
- политические,
- экономические,
- социально-культурные,
- демографические,
- природно-географические,
- научно-технические,

назовем их **внутренними факторами** и **внешние факторы**.

Мы цепляемся за две, максимум три группы факторов и на основании этого уже делаем выводы! Это в корне не правильно. И, в результате, получаем не объективный прогноз, который, как правило, не сбывается. Получается предсказание, в лучшем случае, с элементами статистических исследований.

Нужно уметь отличить прогноз от предсказания.

Есть несколько точек зрения по сегодняшней ситуации на рынке недвижимости и прогнозам.

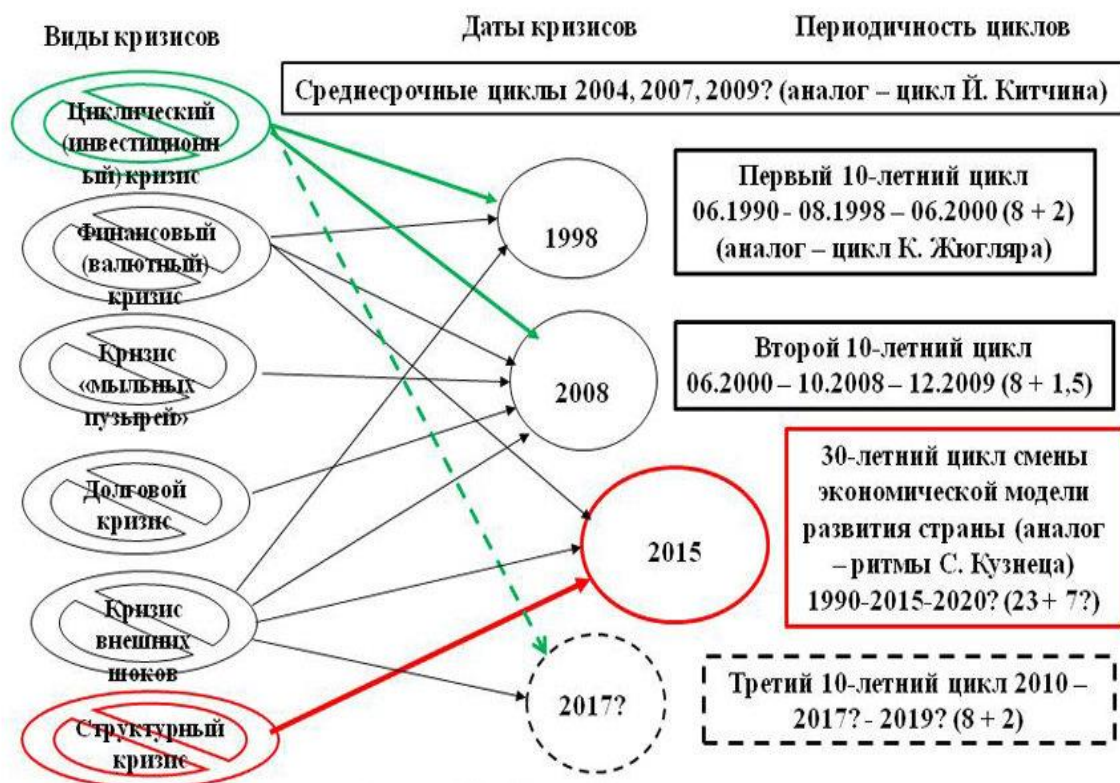
На основании статистических исследований, собранных прогнозных данных и анализа внешней составляющей можем сделать следующие выводы.

| Факторы влияющие на понижение | Факторы влияющие на повышение |
|---|--|
| 1. Рыночные | |
| Предложение в десятки раз превышает спрос | |
| Не запущен механизм рынка земель | |
| | Срок экспозиции на рынка перестал расти |
| | Очень длительный период стагнации |
| в первом квартале 2017 года уже введено в эксплуатацию 295,7 тыс. кв. м жилой недвижимости, что в 2,5 раза больше в сравнении с аналогичным периодом 2016 года | Цены на первичном рынке растут |
| Цены на вторичном рынке падают | |
| 2. Политические | |
| | Относительная стабилизация |
| Активизация действий оппозиции | |
| Неопределенность ситуации с ОРДЛО | |
| Политика правительства по отношению к рынку недвижимости - налоги с недвижимости - налоги при продаже недвижимости (менее 3 лет) - оплата налога в пенсионный фонд | Формирование пакета мер для снижения давления на мелкий и средний бизнес |
| Неопределенность с Законом о риэлторской деятельности | |

| | |
|---|---|
| Пробуксовка в изменении законодательной базы (Пенсионная реформа, Реформа здравоохранения, реформа судов и т.д.) | |
| <p>Политика местных органов власти по отношению к рынку недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none"> - сложный и не прозрачный механизм выделения земельных участков и недвижимого имущества, как в аренду, так и в собственность - формирование давления на мелкий и средний бизнес | Практически впервые в нашей истории возникла идея передать большую часть полномочий по управлению земельными ресурсами органам местного самоуправления |
| | Уменьшение частоты предвыборных компаний |
| 3. Экономические | |
| | <p>Прогноз НБУ по инфляции</p> <ul style="list-style-type: none"> на 2017 год – 8 % на 2018 год – 6% на 2019 год – 5 % |
| | <p>Рост ВВП</p> <ul style="list-style-type: none"> за 2016 год – 2,2 % (прогноз 1,8 %) за 2017 год – 2,2 % (прогноз 1,6 %) за 2016 год – прогноз 3,2 % за 2016 год – прогноз 3,5 % |
| | В рейтинге Всемирного банка легкости ведения бизнеса "DoingBusiness 2018" Украина заняла 76 место. По 4 из 10 критериев Украина продемонстрировала рост |
| | Стоимость строительно-монтажных работ за 9 месяцев 2017 года увеличилась на 10,8%, в том числе по жилым зданиям – на 11,3%. |
| | Экспорт сельскохозяйственной продукции за январь-сентябрь 2017 увеличился на 24,3% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года, в том числе экспорт аграрных и пищевых товаров в страны ЕС увеличился на 39,8% |
| Коррупция обходится Украине в 2% экономического роста | |
| | Зарубежные инвесторы с начала 2017 года проявляют активный интерес к украинским активам. В фокусе инвесторов – ИТ-активы, -энергетический сектор, -инфраструктурные объекты, - агросектор, - небольшой интерес к недвижимости и банковскому сектору |
| | набор из 23 социально значимых продовольственных товаров в среднем по Украине стоит порядка 911 грн. с начала года он подорожал на 22% |

| | |
|--|---|
| | Номинальная заработная плата в Харьковской области за 9 месяцев 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличилась на 38,8%, реальная – на 18,7%. |
| | Уровень расчета населения Харьковской области за услуги жилищно-коммунального хозяйства в январе-сентябре 2017 составил 91,3% начисленных за данный период сумм |
| | Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's подтвердило долгосрочный суверенный рейтинг Украины в иностранной и национальной валютах на уровне В-. Краткосрочный кредитный рейтинг так же остался без изменений - на уровне В. То есть, прогноз по обоим рейтингам "стабильный" |
| | В конце лета рейтинговое агентство Moody's повысило кредитный рейтинг Украины в национальной и иностранной валюте на одну ступень с "Саа3" до "Саа2" (на восемь уровней ниже инвестиционного), а также изменило прогноз по рейтингу со стабильного на позитивный |
| Низкий уровень иностранных инвестиций | |
| Отток денежных средств населения за границу | |
| Кризис банковской системы | - Наличие большого количества гривневой массы в банках - Начало агрессивного кредитование единичными банками |
| | |
| 4. Социально - Демографические | |
| Уровень доходов населения уменьшается | |
| Снижение общего количества жителей страны, миграция трудового населения за границу | |
| Снижение уровня качества в строящемся жилье | |
| 5. Внешние | |
| | Снижение напряженности в отношениях с РФ |
| | Усиление поддержки Украины со стороны Европы и США |
| | Формирование общего положительного имиджа Украины на внешне – экономических рынках |
| | Стабилизация ситуации на международных экономических рынках |

1. Где мы находимся?



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

Рынок недвижимости. Прогноз. Мои выводы

Окончание стадии кризисного падения и переход на стадию оптимистического спада

Факты для стабилизации есть (много, но не значительные)

Очень робкие «звоночки» о положительных тенденциях в разных областях

Период оптимистической стагнации на ближайшие 3-5 лет.

И далее попытаться дать какие-то рекомендации для инвесторов.

Экономика будет стагнировать еще пять-семь лет (это выразится в **минимальных темпах роста ВВП**).

Доходы населения – основной драйвер рынка жилой недвижимости – **не растут**.

Рынок будет пять-семь лет перенасыщен предложением.

Доходность инвестиций от девелопмента близка к нулю.

Усилится **расслоение успешности девелоперских проектов** по финансовому благополучию

– от высокой доходности до банкротства.

Не надо искать точку роста (ее в ближайшие 5 лет не будет).

Принятие решений необходимо производить на основании глубоких исследований конкретного сегмента рынка недвижимости в привязке к конкретной локации, а не на уровне интуиции.