

**Стерник С.Г., гендиректор ООО «Стерникс Консалтинг», профессор
Финуниверситета при Правительстве РФ**

**Стерник Г.М., управляющий партнер ООО «Стерникс Консалтинг»,
председатель Комитета МАР по аналитике и консалтингу**

Методика расчета среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости

**(доклад на конференции «Анализ и прогноз рынка недвижимости и
строительства» 30.09.2016)**

- Москва, 2016 -



По примеру известных показателей среднерыночной доходности инвестиций в дилерские и рентные операции, для оценки состояния рынка строительства, прогнозирования будущей доходности и объемов ввода жилья разработан новый показатель среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент:

$$Id = (P \times S) / (C \times F) - 1, \text{ б/р,}$$

$$Id = ((P \times S) / (C \times F) - 1) \times 100\%, \text{ \%/год,}$$

где P – среднегодовая цена реализации площадей, руб./кв. м;

S_p – объем реализации, кв. м;

C – среднегодовая стоимость строительства 1 кв. м, руб;

F – объем профинансированного строительства, кв. м.



В зависимости от источников и характера исходных данных сформировано 4 варианта формулы для расчета индекса доходности инвестиций в девелопмент .

Для числителя:

- **вариант 1 и 2 - официальные данные Росреестра об объеме продаж (ДДУ), умноженные на среднюю площадь квартиры и на среднюю удельную цену предложения;**
- **вариант 3 и 4 – рыночные данные консалтинговых компаний об объемах поглощения площадей, умноженные на среднюю удельную цену.**

Для знаменателя:

- **вариант 1 и 3 - официальные данные Росстата о стоимости строительства 1 кв. м жилья, умноженные на рыночные данные о годовом объеме строительства;**
- **вариант 2 и 4 – рыночные данные проектных деклараций о стоимости строительства 1 кв. м жилья, умноженные на рыночные данные о годовом объеме строительства.**



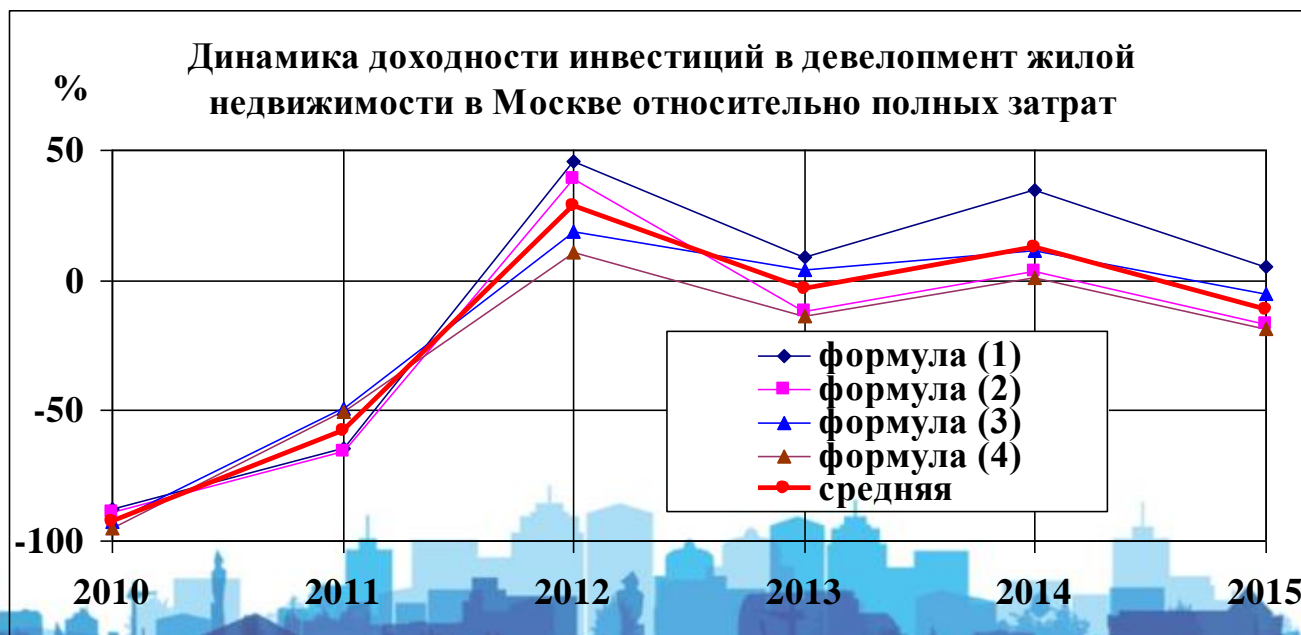
Сопоставление перечня полных (инвестиционных) затрат на девелопмент с перечнем затрат, учитываемых Росстатом, показало, что данные Росстата о затратах на строительство жилья отражают ту часть затрат девелопера, которую принято называть «себестоимостью строительства», в то время как при определении доходности инвестиций в недвижимость необходимо использовать не себестоимость, а полную (инвестиционную) стоимость строительства. В то же время в проектных декларациях учитываются частично и другие составляющие полных затрат.

Полученные данные позволили получить следующие оценки: в Москве учтенные составляющие по Росстату в среднем равны 65%, по ПД – 80% от полных (инвестиционных) затрат. Поэтому был введен коэффициент дополнительных затрат при использовании данных Росстата или ПД:

$$K_{д.з.1} = 1,55 \text{ и } K_{д.з.2} = 1,25.$$

Результаты расчета среднерыночной годовой доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости Москвы (%)

Формула	Относительно себестоимости						Относительно полной стоимости строительства					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
(1)	-82,8	-50,1	107,2	68,8	108,4	63,7	-87,8	-64,7	45,6	8,9	34,5	5,6
(2)	-87,3	-61,1	57,8	36,3	60,4	29,3	-88,8	-65,8	38,9	-11,6	3,5	-16,6
(3)	-86,4	-20,9	81,9	61,0	72,7	46,8	-92,4	-49	18,5	3,9	11,4	-5,3
(4)	-93,5	-38,4	38,5	34,2	56,5	25,9	-95,2	-50,7	10,8	-13,5	1,0	-18,8
средняя	-82,4	-28,1	99,2	50,2	74,5	37,5	-92,5	-57,6	28,5	-3,1	12,6	-11,3



Спасибо за внимание! Вопросы?

**Стерник Г.М.
ООО «Стерникс Консалтинг»
www.realtymarket.ru
тел. моб. +7(964)556-72-32
gm_sternik@sterno.ru**

