



**Доступность жилья эконом-
класса. Важнейший
определяющий фактор развития
рынка**

**Крапин Александр,
генеральный директор
Аналитического агентства
*RWAY***

Современная Россия по состоянию на середину 2011 года характеризуется следующими основными показателями рынка жилья:

- около **62 млн.** единиц жилья (отдельных квартир, индивидуальных домов и дач, пригодных для постоянного проживания; общая площадь **3260 млн. кв. м**; порядка **80%** жилого фонда находятся в частной собственности);
- общее число российских домохозяйств - порядка **52,5 млн.**;
- ежегодно строится чуть больше **700 тыс.** единиц жилья (квартир и индивидуальных домов);
- средние цены в многоквартирных жилых домах составляют:
 - порядка **48 тыс. руб.** за кв. м на первичное жилье;
 - около **60 тыс. руб.** за кв. м на вторичное жилье.
- доля ветхого жилого фонда составляет порядка **3,2%** от общего объема жилого фонда;
- средняя **плотность жилой** застройки:
 - в городах составляет около **900 кв. м на га**,
 - в сельских населенных пунктах **около 100 кв. м на га.**

До 2011 года на российском рынке жилья доминировала стратегия **«строить мало и продавать дорого»** (строилось в год 0,22 – 0,45 кв. метра на каждого жителя России)

Объемы строительства жилья по России, млн. кв. метров

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
30,3	31,7	33,8	36,4	41	43,6	50,6	61,2	64,1	59,8	58,1

Потенциальная емкость российского рынка жилья составляет около 62 млн. единиц жилья, при этом ежегодная деловая активность на рынке не превышала 2-3%, порядка трети из которой приходилось на первичный рынок.

Цены на рынке выросли с 2000 года по середину 2011 года в 5-7 раз и составляют в настоящее время для жилья эконом-класса порядка \$600-4500 за кв. метр в зависимости от конкретного местного рынка.

С 2011 по 2020 годы на российском рынке жилья планируется совершить переход к стратегии **«строить много и продавать много»**

Планируемые объемы строительства жилья по России (через дробь – эконом-класс), млн. кв. метров

2011	2012	2013	2014	2015	2020
63/40 (63,5%)	67/45 (67,2%)	70/50 (71,4%)	79/55 (69,6%)	90/60 (66,7%)	140/105 (75%)

Большие запланированные объемы строительства жилья потребуют масштабного строительства объектов нежилого фонда (в том числе и объектов коммерческой недвижимости), объемы которого должны составлять минимум 25% от объемов жилищного строительства

Показатели доступности жилья эконом-класса широко используется мировым сообществом.

Существует **общепринятая** классификация рынков жилья с точки зрения доступности жилья.

В методике расчета коэффициента доступности жилья должны использоваться **среднемедианные** значения доходов домохозяйств.

Доступность жилья

Категория	Значение коэффициента
жилье доступно (affordable)	До 3 лет
жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
приобретение жилья осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет

С теоретической и практической точек зрения, жилье **всегда** является доступным для определенных категорий домохозяйств, в противном случае у нас не было бы рынка жилья.

В Аналитическом агентстве RWAY задача определения доступности жилья решена исходя из имеющихся уровней доходов групп домохозяйств по уровню их доходов.

На следующем слайде представлены данные по итогам I квартала 2011 года:

- располагаемые ресурсы домашних хозяйств по децильным группам (данные Росстата);
- рассчитанные уровни доступных цен на жилье для различной площади жилья (18, 36, 54, 72 кв. метра).

	Первая	Вторая	Третья	Четвертая	Пятая	Шестая	Седьмая	Восьмая	Девятая	Десятая
Располагаемые ресурсы в среднем на члена домохозяйства в месяц, рублей	4354,5	6030,8	7331,4	8642,2	10055,5	11832,7	14461,6	17663,9	22446,9	42167
для проживающих в городской местности, руб.	4794,6	6590,6	7963,8	9384,5	10925,2	12858,6	15877,8	19520,2	24847,3	47453,7
для проживающих в сельской местности, руб.	3094,4	4427,6	5520,4	6516,2	7564,7	8895,1	10406,0	12348,0	15572,9	27027,4
Значение уровня доступной цены за 1 кв. метр для минимальной единицы жилья (комната 18 кв. метров), рублей	23514 25891 16710	32556 35589 23909	39590 43005 29810	46668 50676 35187	54230 58996 40849	63897 69436 48034	78093 85740 56192	95385 105409 66679	121213 134175 84094	227702 256250 145948
Значение уровня доступной цены за 1 кв. метр для однокомнатной квартиры 36 кв. метров, рублей	11757 12946 8355	16278 17795 11955	19795 21503 14905	23334 25338 17594	27115 29498 20425	31949 34718 24017	39047 42870 28096	47693 52705 33340	60607 67088 42047	113851 128125 72974
Значение уровня доступной цены за 1 кв. метр по федеральному стандарту (двухкомнатная квартира 54 кв. метра), рублей	7838 8630 5570	10852 11863 7970	13197 14335 9937	15556 16892 11729	18077 19665 13616	21299 23145 16011	26031 28580 18731	31795 35136 22226	40404 44725 28031	75901 85417 48649
Значение уровня доступной цены за 1 кв. метр для трехкомнатной квартиры 72 кв. метров, рублей	5879 6473 4178	8139 8898 5978	9898 10752 7453	11667 12669 8797	13558 14749 10213	15975 17359 12009	19524 21435 14048	23847 26353 16670	30304 33544 21024	56926 64063 36487

Представленные данные показывают:

- в период с 2004 по 2011 годы жилье в России является доступным только для приобретения дополнительной площади к уже имеющемуся жилью (отсюда – доминирование на рынке альтернативных сделок);
- приобретение отдельной квартиры доступно только домохозяйствам из наиболее обеспеченной децильной группы (при этом, однокомнатную квартиру могут приобретать домохозяйства из трех верхних децильных групп);
- маловероятно, что ситуация кардинальным образом изменится в ближайшие годы, несмотря на планы власти по увеличению объемов строительства нового жилья в 1,5 раза (численность каждой децильной группы домохозяйств в России составляет порядка 5,2 млн домохозяйств при ежегодном строительстве порядка 0,7 млн единиц жилья, что потенциально позволяет наиболее обеспеченным домохозяйствам скупать значительную долю ежегодно строящегося жилья).

На начало второго квартала 2011 года среднемедианное значение располагаемых денежных ресурсов на одного члена домохозяйства составляло всего 10944 руб. в месяц (среднее значение – 13958 руб., коэффициент 1,28).

Квартира общей площадью 54 кв. м будет доступна для среднестатистического российского домохозяйства при стоимости 1 кв. м в размере 20 тыс. рублей.

Подобные значения достижимы для жилья эконом-класса, если расходы на предоставление земельного участка и подключение к основным инженерным коммуникациям будут сняты с застройщиков жилья эконом-класса. Федеральная власть ведет работу именно в этом направлении.

В таких условиях для большинства домохозяйств (прежде всего молодых) задача приобретения жилья с нуля является невыполнимой даже при условии дальнейшего смягчения условий предоставления ипотечных кредитов.

За период 2004-2011 годы в среднем по России доходы населения выросли примерно так же, как и стоимость жилья на вторичном рынке, а рост цен на первичном рынке был ниже примерно на 30%.

Темп роста **денежной массы (M2)** за первые семь месяцев текущего года составил всего 4,2%, что в 2,8 раза меньше аналогичного показателя за 2010 год и в 5,1 раза меньше показателя за 2007 год.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в России в период 2004-2011 годы (в фактических ценах соответствующих лет), млрд руб.

2004	1313,6
2005	1754,4
2006	2350,8
2007	3293,3
2008	4528,1
2009	3998,3
2010	4206,1
2011 Q1+2	1727,3

Перспективы

Положение с доступностью жилья в России может улучшиться с ростом ежегодных объемов строительства жилья, а также введения в практику налоговых инструментов регулирования рынка.

Планируемое развитие сектора арендного жилья эконом-класса призвано привлечь инвестиции в строительство жилья со стороны наиболее обеспеченных домохозяйств.

В ближайшие 2-3 года цены на жилье в России будут соответствовать доступности дополнительной площади для совершения альтернативных сделок (при отсутствии форс-мажора в экономике).

Второй этап обострения кризиса в России возможен, начиная со второго квартала 2012 года, поскольку основные причины мирового финансово-экономического кризиса не устранены.



Благодарю за внимание!

Вопросы?

Крапин Александр,

генеральный директор

Аналитического агентства RWAY

+7 (495) 933-55-03

gr@rway.ru