
Концепция жилищной застройки в свете доступного и качественного жилья для различных категорий граждан

Форум, Тула 2007

Структура доклада

- **Что такое массовое жилье?**
- **Почему россияне покупают малогабаритные квартиры?**
- **Малоэтажное домостроение: сегодня и завтра**
- **Арендное жилье как форма развития рынка**
- **Модель 30-30-30**
- **Основные тенденции 2008-2015**

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-февраль 2007 года



Что строить? Население покупает...

Какие типы дома выбирают россияне?



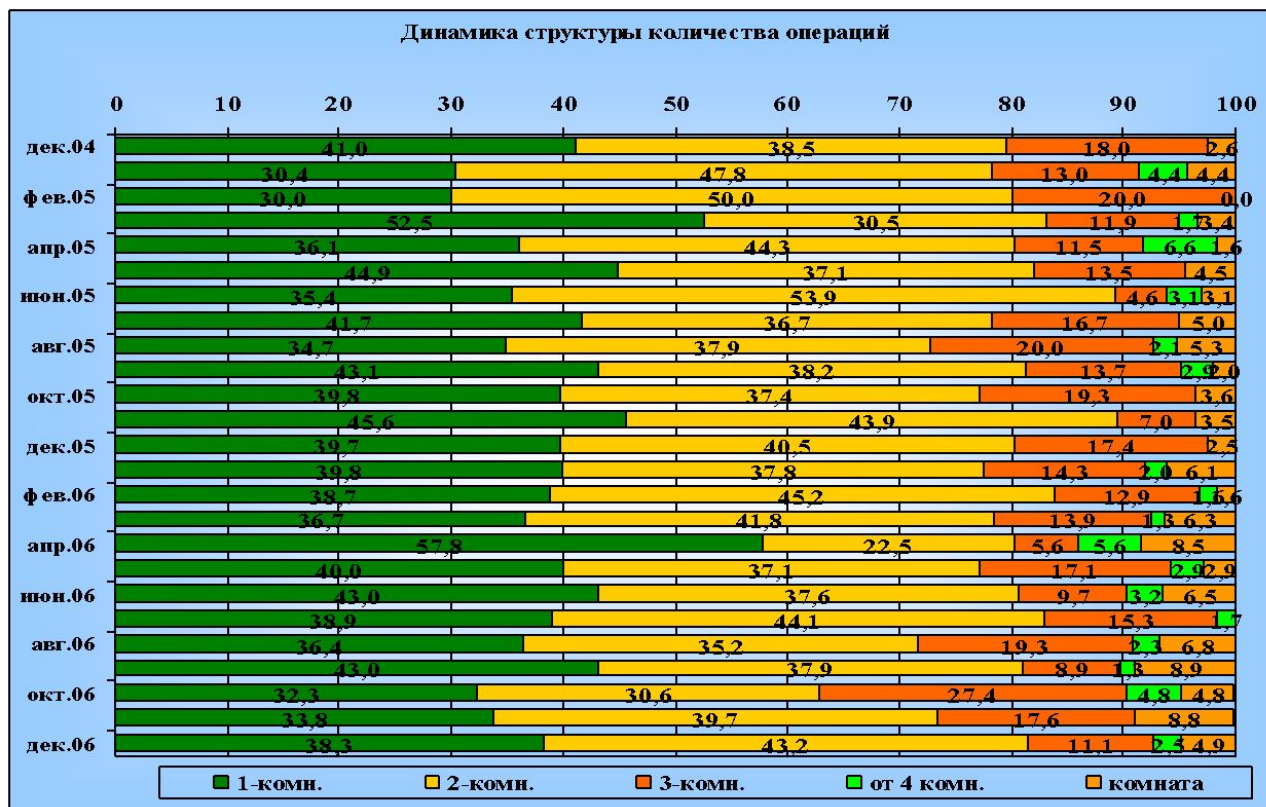
Что строить? Население покупает...

Сколько комнат нужно российской семье?



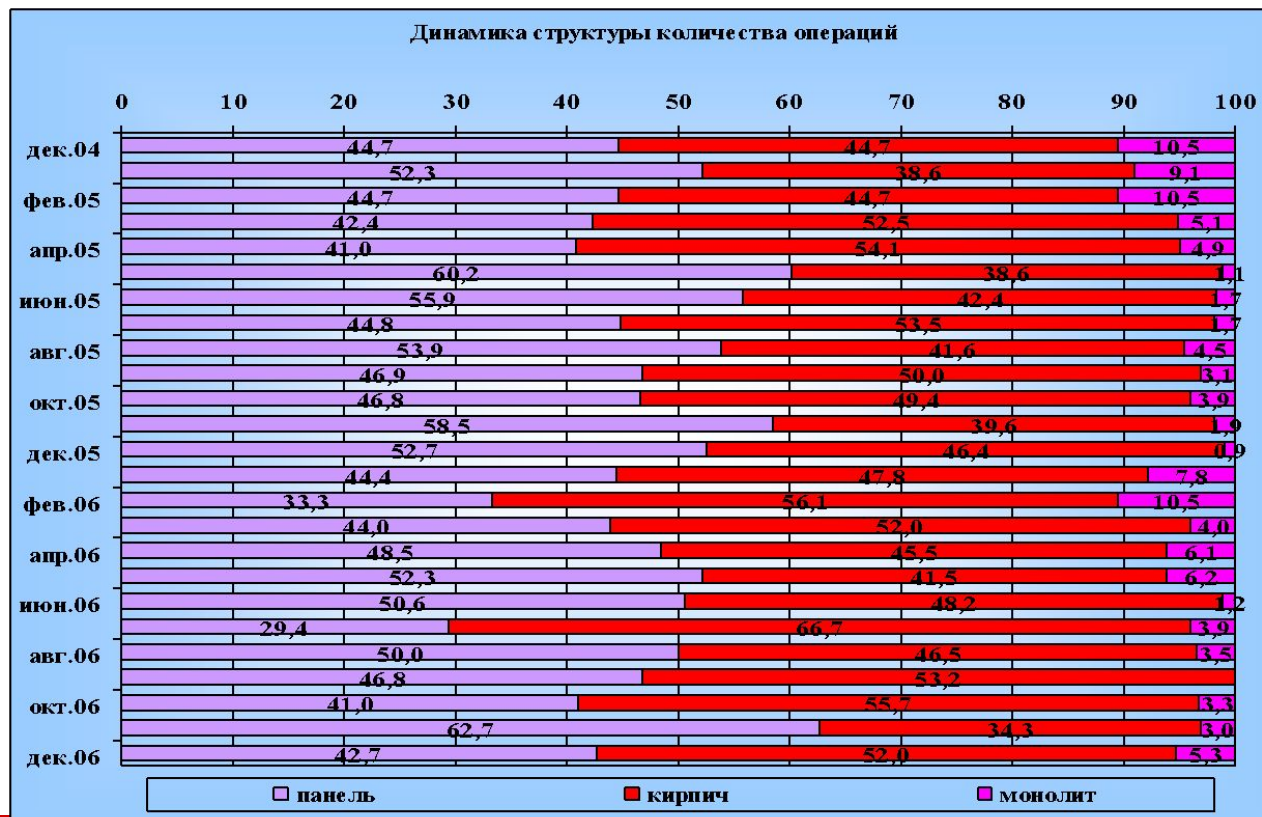
Что строить? Население покупает...

Меняются ли приоритеты при выборе жилья?



Что строить? Население покупает...

Меняются ли приоритеты при выборе жилья?



Выводы

- Более 48% граждан выбирают панельные дома, более 46% кирпичные.
- Квартиры в панельных домах на 5% больше по площади, чем в кирпичных.
- Более 35% семей выбирают однокомнатные квартиры и более 40% двухкомнатные.
- Приоритеты при выборе жилья не меняются уже в течение семи лет и не подвержены сезонным или иным колебаниям. Ипотекой пользуются 12% покупателей.
- Наиболее стабильны в цене (или ее плавном росте) двухкомнатные квартиры в кирпичных домах.
- Быстрее всего покупают (срок экспозиции выставленного на продажу объекта) одно и двухкомнатные квартиры в панельных домах.

Выводы

- Семьи с трудоспособными родителями и несовершеннолетними детьми предпочитают жить в городе или масштабном поселке городского типа.
- Семьи хотят жить **в новых домах** без проблем **ЖКХ**
- Семьи предпочитают жить в заданном социуме – многоподъездный жилой комплекс с декоративными фасадными элементами, детский сад во дворе, школа в шаговой доступности, поликлиника на расстоянии не более 10 минут транспортом.
- Количество этажей в мультиформатном жилом комплексе от 3 до 7.
- Новые тенденции обращают внимание на наличие в зональной близости торговых комплексов и спортивных сооружений на альтернативной основе.

Выводы

44 %

трудоспособного населения
(семья из трех человек)
не в состоянии купить
квартиру или дом ценой
выше 52 тыс. долл.

Жилье?

52 тыс.

долл

(по себестоимости)

семья
из трех человек

Квартира 28 м²

в
многоквартирном
жилом
комплексе

Коттедж 70 м²

в малоэтажном
жилом
комплексе

**Иномарка
в кредит**

Что важно россиянину?

ПРИОРИТЕТЫ ПРИ ВЫБОРЕ ЖИЛЬЯ

- цена (метраж)
- количество комнат
- социум или инфраструктура
- кредитоспособность покупателя
- размер коммунальных платежей
- удаленность от прежнего места жительства (не рассматриваем миграцию в мегаполисы)
- права собственности (!!!!!!!!!)

Почему дом может быть деревянным?



СТРУКТУРА ЗАТРАТ

при строительстве многоэтажных жилых домов в РЕГИОНАХ

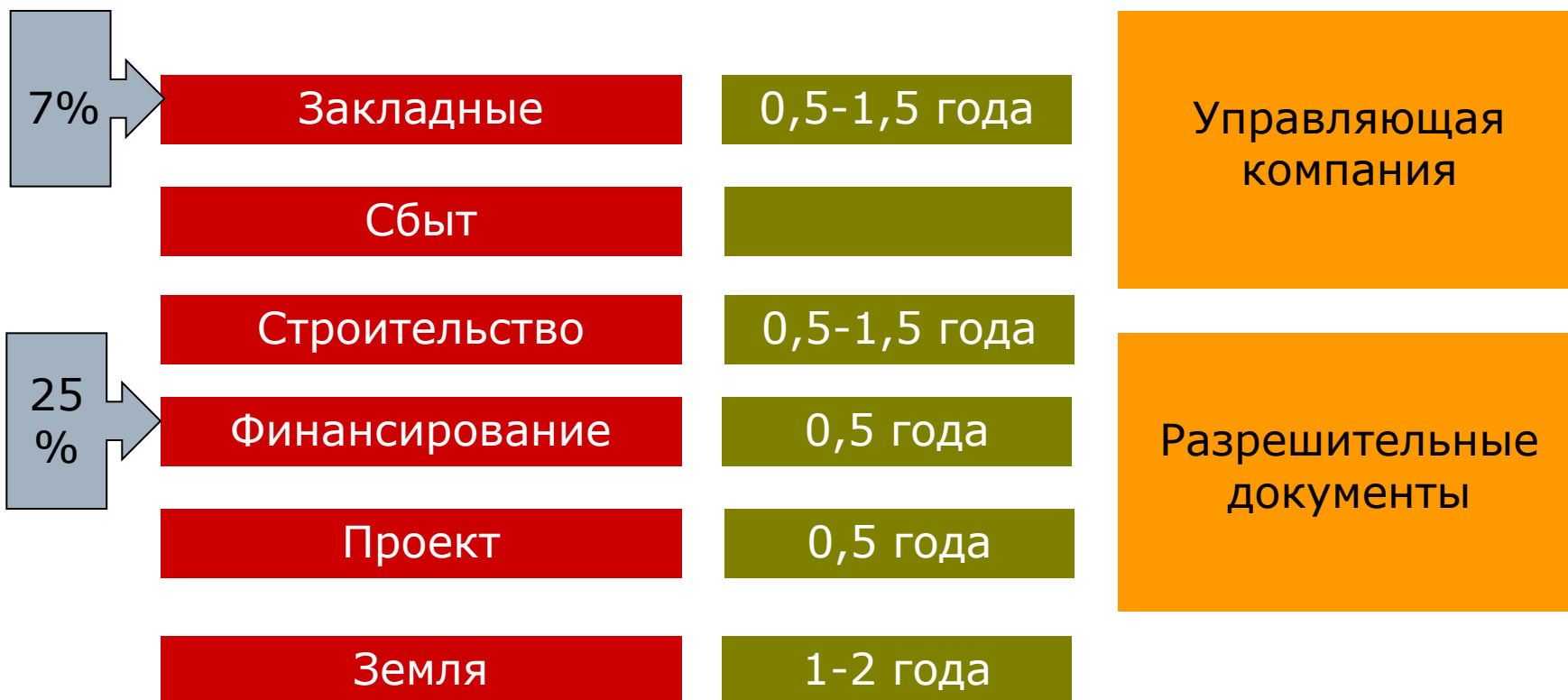
СТРУКТУРА	МНОГОЭТАЖНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА			
	панель		МОНОЛИТ	
	долл.	%	долл.	%
Себестоимость строительства	550	46%	600	46,1%
Коммуникации	150	12,5%	150	11,5%
Доля города	180	15%	195	15%
Кредитование	50	4,2%	50	3,8%
Прибыль строителей	100	8,3%	100	7,6%
Прибыль риэлторов	50	4,2%	50	3,8%
Прибыль инвесторов	120	10%	155	11,9%
Итого	1200	100%	1300	100%

СТРУКТУРА ЗАТРАТ – ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА при строительстве малоэтажных жилых домов в Регионах

СТРУКТУРА	МАЛОЭТАЖНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА					
	кирпич		брус		пенобетон	
	долл.	%	долл.	%		
Себестоимость строительства	600	54,5%	500	50%	400	44,4%
Коммуникации	100	9%	100	10%	100	11,1%
Кредитование	50	4,5%	50	5%	50	5,6%
Прибыль строителей	50	4,5%	50	5%	50	5,6%
Прибыль риэлторов	50	4,5%	50	5%	50	5,6%
Покупка земли	50	4,5%	50	5%	50	5,6%
Прибыль инвесторов	200	18%	200	20%	200	22,2%
Итого	1100	100%	1000	100%	900	100%

Основная причина стагнации: нет готовых технологий

Девелопмент по-русски



Как покупают?

На этапе
строительства

По завершении
строительства

ИПОТЕКА

65%

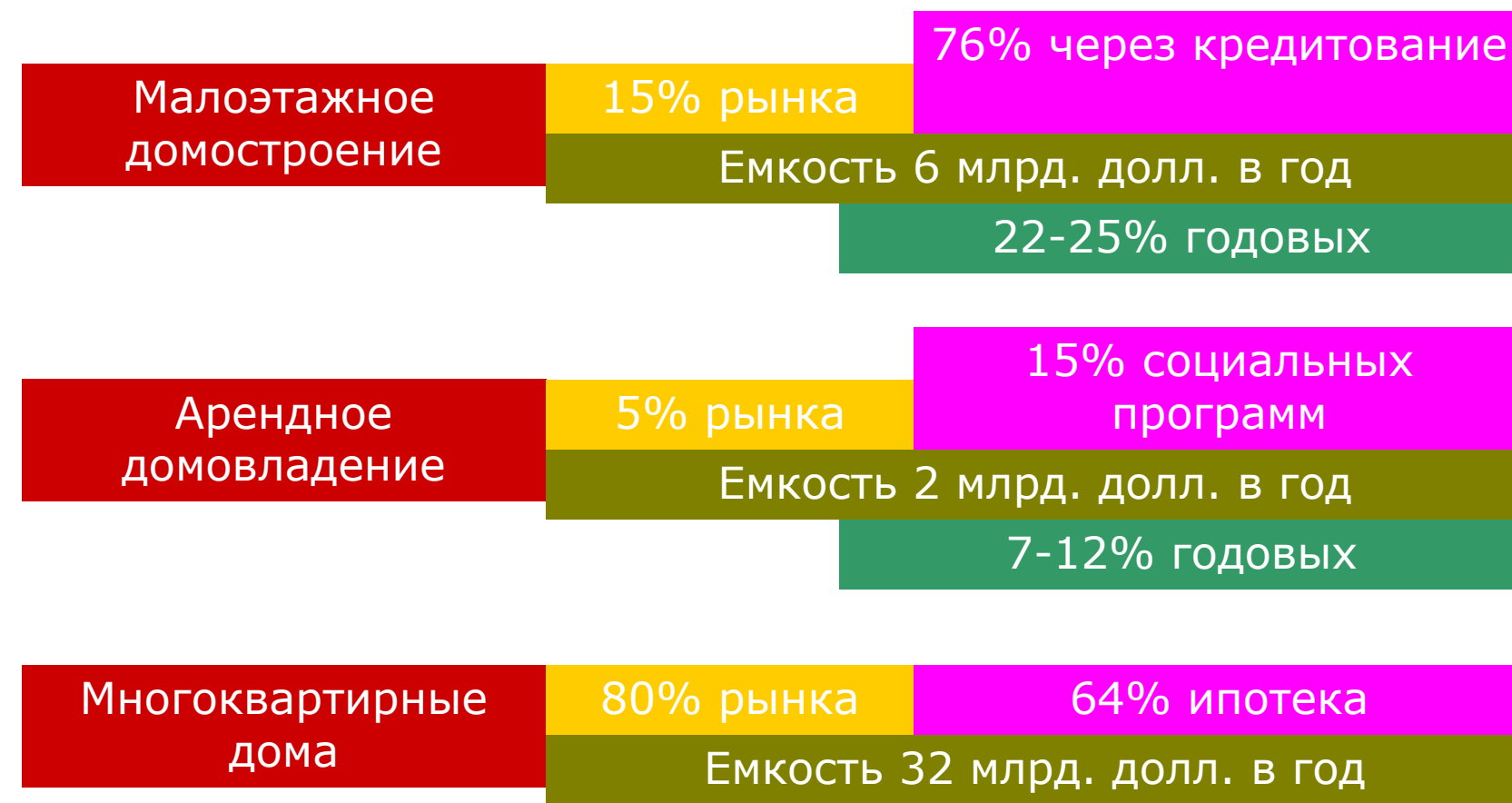
24%

ПОКУПАТЕЛИ-ИНВЕСТОРЫ

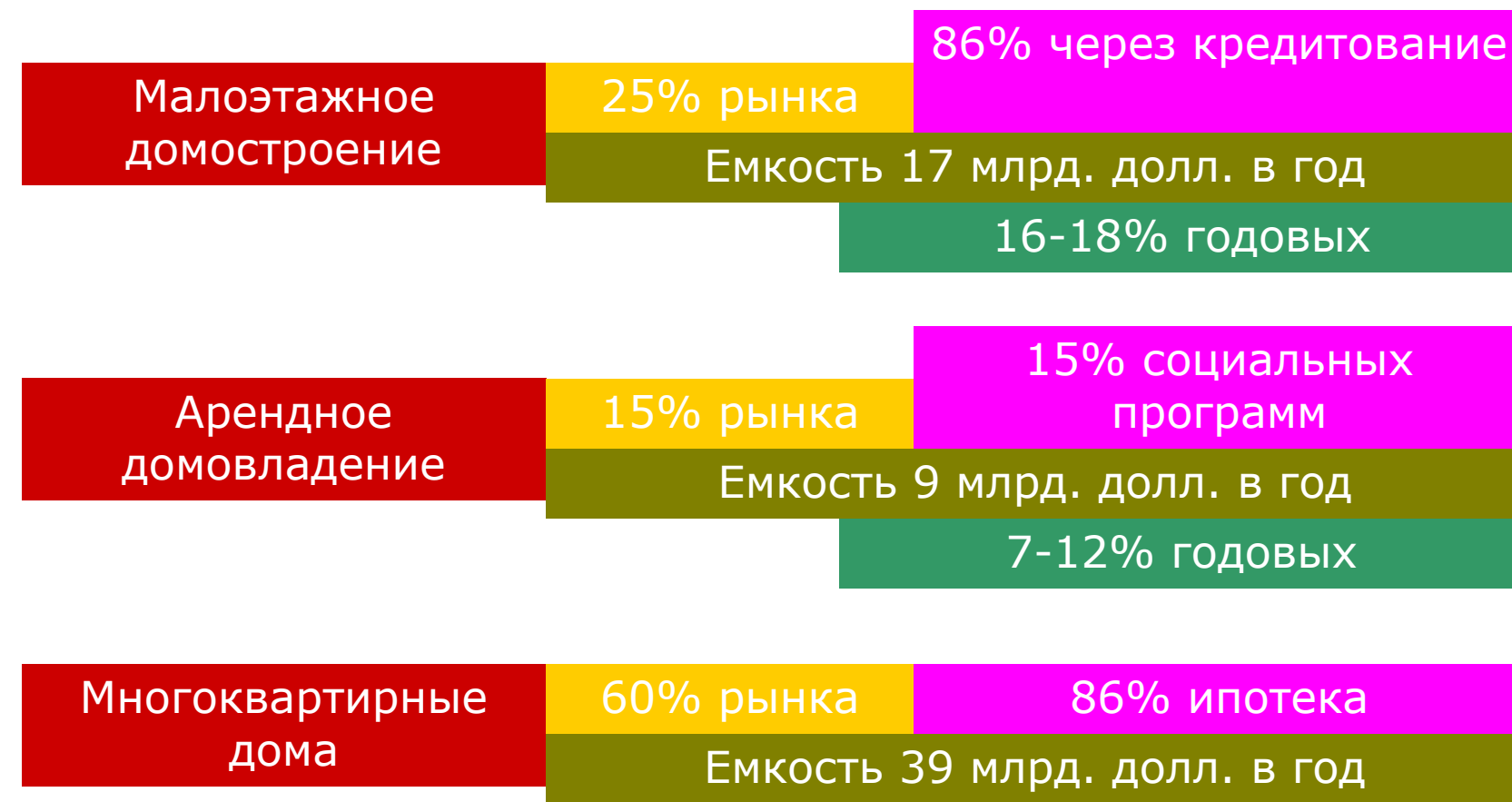
15%

5%

Тренды 2008-2010 (возводимое жилье)



Тренды 2011-2015 (возводимое жилье)



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ

**КИРПИЧЕНКО НАТАЛЬЯ
МИЭЛЬ-БРОКЕРИДЖ**

kna@miel.ru

777-33-77