

Межрегиональный Форум профессионалов рынка недвижимости

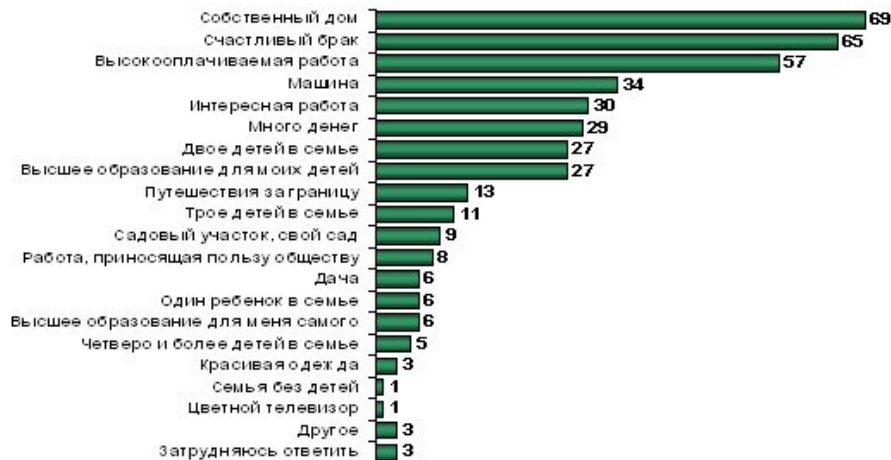
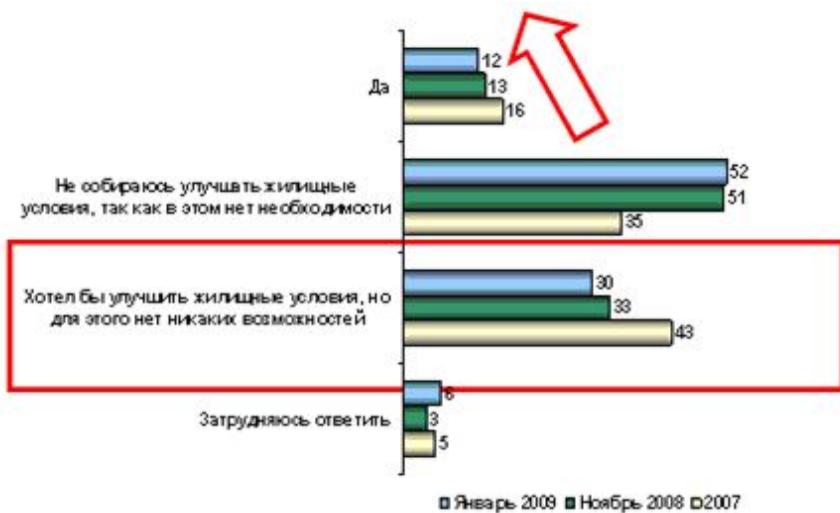
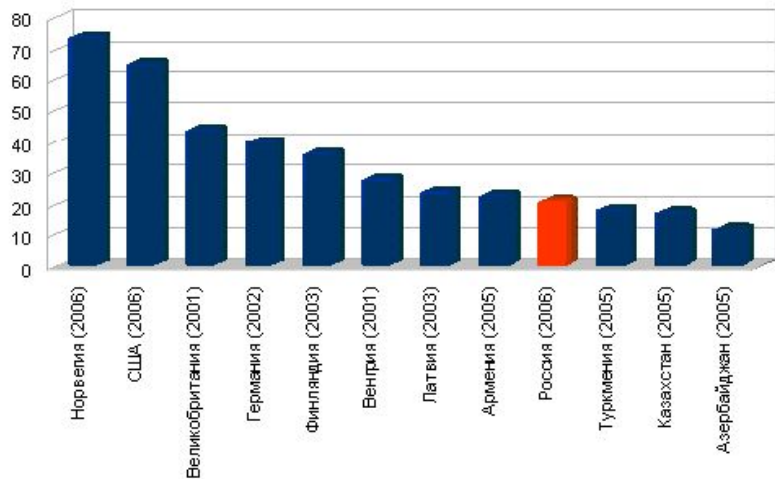
г.Екатеринбург, 25 сентября 2009 г.



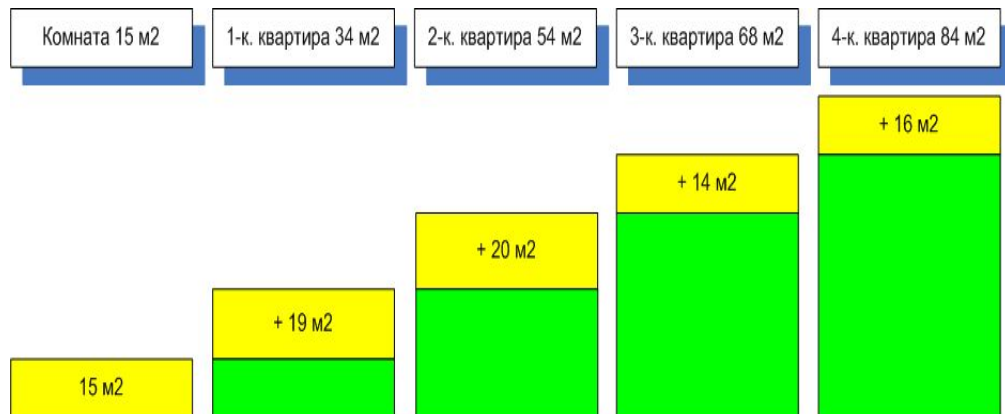
Состояние и тенденции рынка жилой недвижимости в г.Челябинске

Воробьев Александр Анатольевич
Президент Союза строителей г.Челябинска
Директор ООО «Метчелстрой»

Обеспеченность жильем невысока, оно необходимо – но недоступно

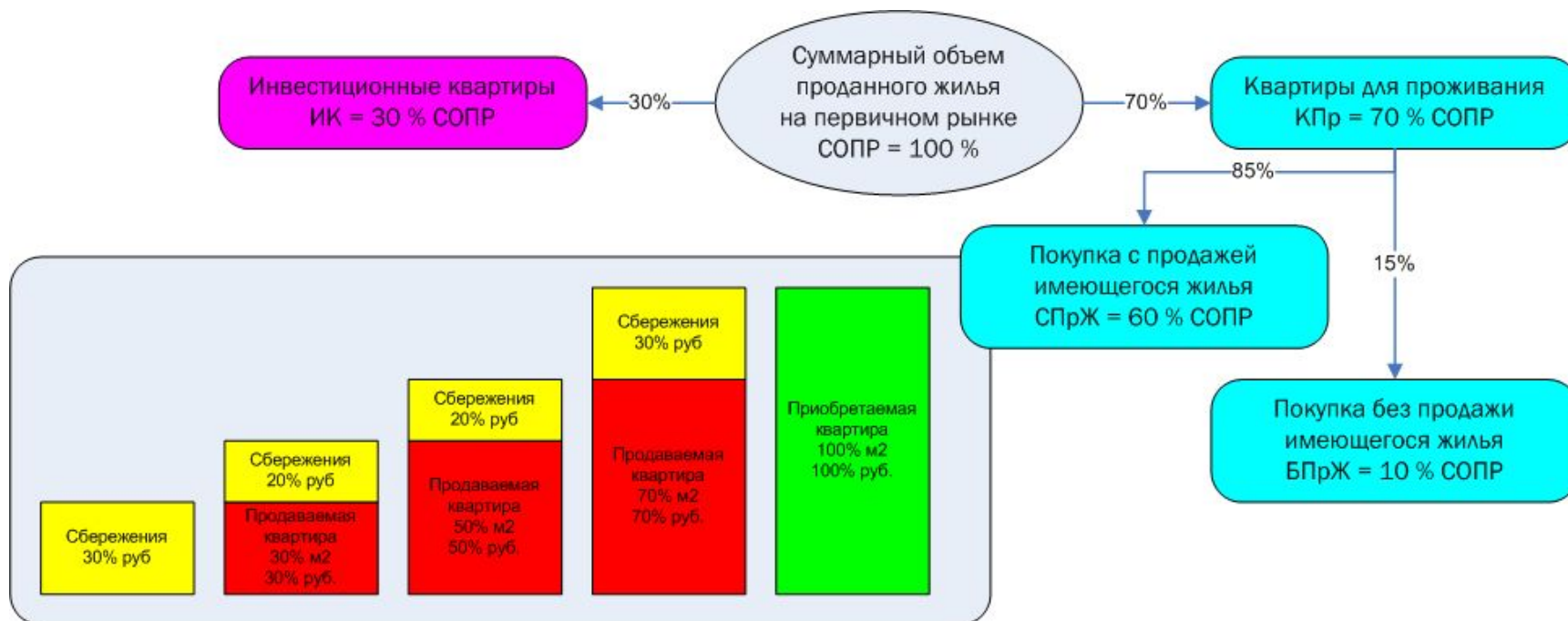


Специфические особенности рынка жилья



Средняя цена м² жилой недвижимости

	Август	Изменение за месяц
Хрущевка	31 099	-3,6%
Брежневка	32 545	-2,1%
97	32 478	-5,1%
121	32 370	-5,8%
Полнометражная	33 969	-0,6%
Элитная	44 878	-10,1%
Ленинградский Проект	33 827	-6,7%
97 Улучшенная	31 898	-6,8%
121Т	30 829	-10,3%

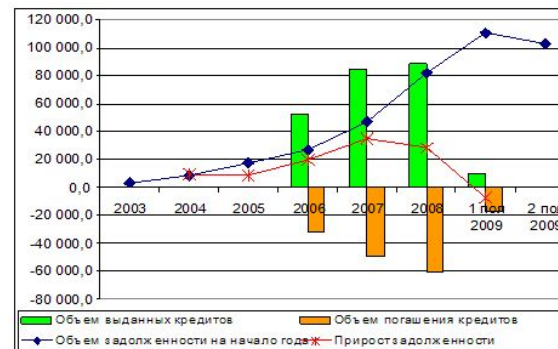
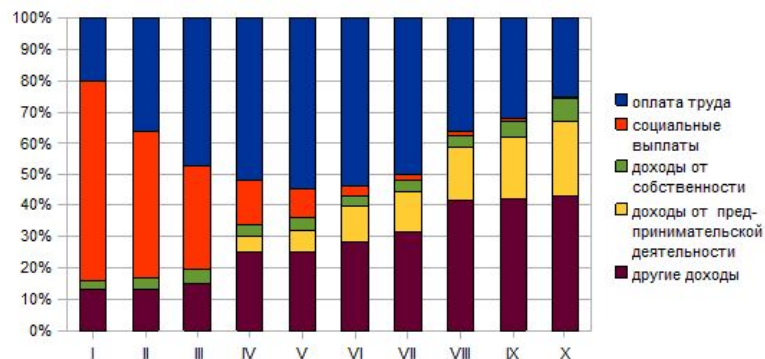


Стартовая точка – дифференциация населения по доходам

Децильные группы населения	Средняя численность домохозяйства, чел.	Среднедушевой доход, р./мес.	Годовой доход домохозяйства, т. р.	Совокупный доход группы, млн. р./год	Доля в доходах, %
I	3,1	4 924	183	6 455	2,02
II	2,9	8 458	294	11 089	3,47
III	2,8	11 115	373	14 572	4,56
IV	2,6	13 821	433	18 119	5,67
V	2,6	16 794	532	22 017	6,89
VI	2,5	20 280	619	26 587	8,32
VII	2,8	24 643	831	32 307	10,11
VIII	2,6	30 664	942	40 200	12,58
IX	2,3	40 487	1 117	53 078	16,61
X	2,0	72 564	1 733	95 132	29,77
ИТОГО	2,6	24 375	706	319 556	100,00

Коэффициент фондов 15 (Росстат)

Официальные данные не отражают реального падения доходов



Децильные группы населения	Компонент доходов						Изменение 2009/2008, %
	оплата труда	социальные выплаты	предпринимательская деятельность	доходы от собственности	другие доходы	ИТОГО	
I	27	161	-	4	19	212	+ 15,5
II	79	190	-	9	31	309	+ 5,0
III	133	169	-	13	45	360	-3,6
IV	169	83	15	14	87	367	-15,1
V	219	66	26	17	106	435	-18,3
VI	251	25	48	17	141	482	-22,1
VII	312	23	76	23	209	643	-22,7
VIII	254	19	112	30	313	729	-22,6
IX	268	15	156	45	375	860	-23,0
X	325	12	291	104	596	1 328	-23,4



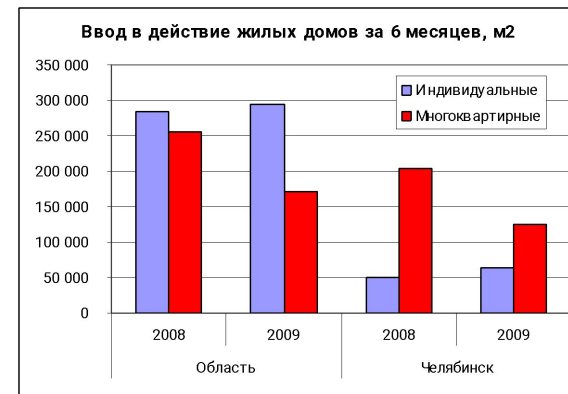
Фактически, покупательская способность населения упала до критического уровня

<i>Прогноз располагаемых средств населения г. Челябинска в 2009 г.</i>	млрд.р.	% к 2008 г.
Совокупные денежные доходы	257	81%
(-) необходимые расходы	(-183)	100%
(-) налоги и взносы	(- 54)	82%
(-) платежи в погашение кредитов	(- 36)	69%
(=) Располагаемые текущие доходы	20	- 74%
(-) сбережения	(- 6)	34%
(+) кредиты полученные	15	17%
(=) Располагаемые денежные средства	29	- 81%
<i>Справочно: доля от денежных доходов</i>	11,5%	2008: 30,6%

Источник: анализ на основе данных Росстата и Банка России

Рынок жилья пострадал больше других рынков конечного потребления

- Потребительский пессимизм
- Ожидания дальнейшего снижения цен
- Свертывание кредитных программ (выдача ипотечных кредитов сократилась в 9 раз)
- Прекратилось приобретение квартир с инвестиционной целью (до 30% рынка)
- Объем сделок на первичном рынке сократился **в 10 раз**



Как вы сегодня решаете свой квартирный вопрос?



Источник: опрос 74.ru

Дисбаланс потребностей и возможностей

	Децильные макро-группы населения			
	IV	V-VII	VIII-IX	X
Обеспеченность, м ² /чел.	19,9	22,2	25,6	29,6
Потребность, м ² /чел.	13,1	10,8	7,4	3,4
Обеспеченность, м ² /домохозяйство	56,4	58,5	62,4	59,2
Потребность, м ² /домохозяйство	37,6	28,4	18,5	6,8
Потребность макро-группы, тыс.м ²	5 730	3 532	1 617	373,5

	Децильные макро-группы населения			
	IV	V-VII	VIII-IX	X
Накопленные сбережения, т.р./домохозяйство	32,6	80,4	224,3	1190
Располагаемые доходы, т.р./домохозяйство	20	-24	62	264
ИТОГО, доступные средства, т.р./домохозяйство	52,6	56,4	286,3	1454
Потребность, т.р./домохозяйство	1 241,7	937,6	609,5	225,7
Накопленные сбережения, млрд.р./макро-группа	5	10	20	65
Располагаемые доходы, млрд.р./макро-группа	3	-3	5,6	14,4
ИТОГО, доступные средства, млрд.р./макро-группа	8	7	25,6	79,4
Потребность макро-группы, млрд.р.	189,1	116,6	53,4	12,3

*Платежеспособный спрос мы оцениваем в **20-25 млрд.р.**
Для сравнения – **в 2008 ок. 75 млрд.р.***

Строительная отрасль оказалась «между молотом и наковальней»

- Коллапс спроса
- Кредитный капкан
 - Высокая долговая нагрузка
 - Дефолты по кредитам
 - Досрочные требования
 - Падение стоимости залогов
 - Недоступность нового долга
- Неспособность завершить строительство
- Суррогатные схемы оплаты
- Проблемы с дольщиками
- «Замораживание» объектов и отказ от нового строительства



Объемы жилищного строительства рухнули и восстановятся не скоро

- Приостановлены работы на 8 объектах
- Из 50 жилых домов, строящихся с привлечением средств «дольщиков», 18 являются проблемными
- Сократилось производство строительных материалов: цемента на 428,000 т; ЖБ конструкций на 439,000 м³; кирпича на 68 млн.шт.; труб стальных на 218,000 т; профнастила на 74,000 т.
- Получено разрешение на ввод
1Q = 44,651 м²; 2Q = 94,333 м²; 3Q = 45,552 м²
Итого: 184,536 м² (2008 = 812,000 м²)
- Ввод жилых многоквартирных домов (план):
2009 = 44; 2010-11 = 21; 2012 = 2
- Выдано разрешений на строительство:
2008 = 91; 2009 (9 мес.) = 37