

Академия народного хозяйства при Правительстве РФ



Факультет
Экономики
Недвижимости



www.frem.ru

Рост цен на недвижимость, 2004г.

Страна	Рост цен ,в %
Гонконг	28,7
ЮАР	22,5
Новая Зеландия	22
Китай	21
Франция	14,5

Страна	Рост цен ,в %
Великобритания	21,3
Испания	17,2
Италия	12,8
Ирландия	12
Болгария	44
Турция: Средиземноморское побережье	42
Россия: - жилье класса «де-люкс» - «премиум» и «бизнес-класс» - загородная недвижимость - земельные участки Московской области	25 28 30 40

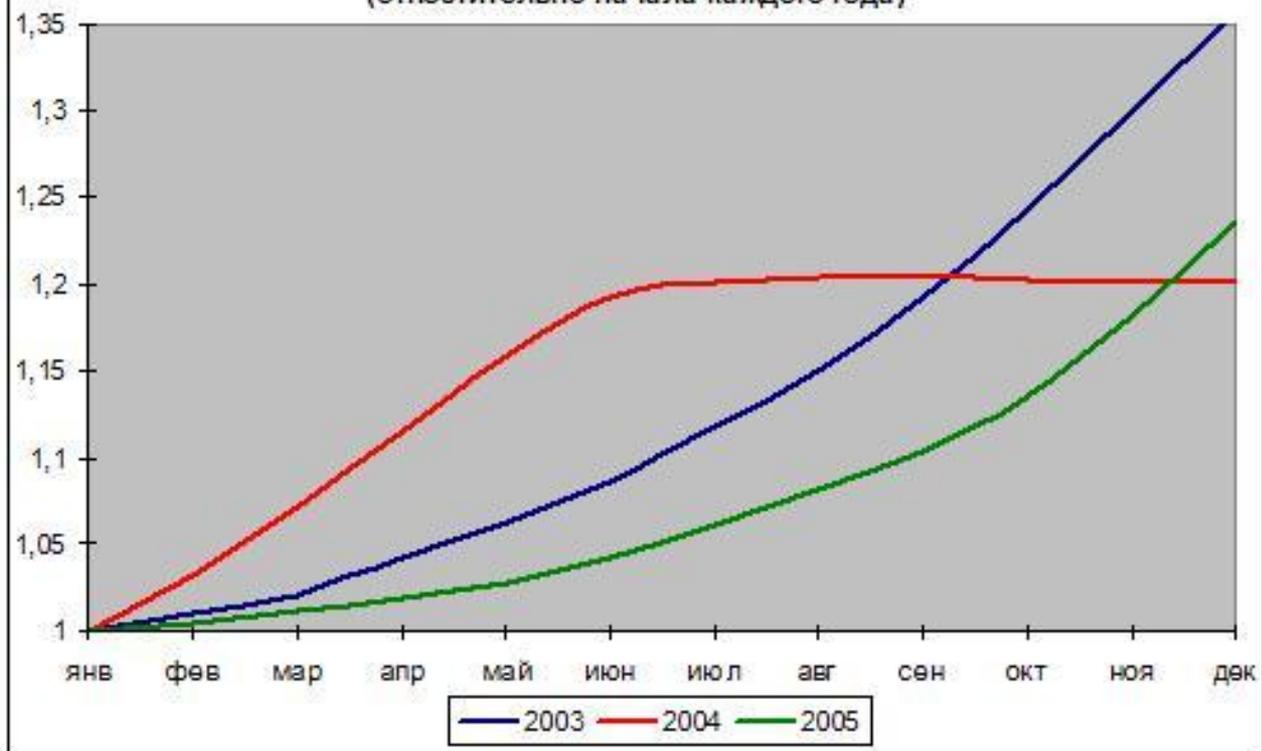
Рост цен на недвижимость, 2006 г.

Страна	Рост цен в %
Гонконг	0,4
Латвия	66,6
Новая Зеландия	6,2
Китай	5,5
ЮАР	13
Великобритания	7,5
Испания	9
Италия	4
Ирландия	12
Болгария	13
Турция: Средиземноморское побережье	42
Россия: жилье загородная недвижимость – земельные участки Московской области	83 130

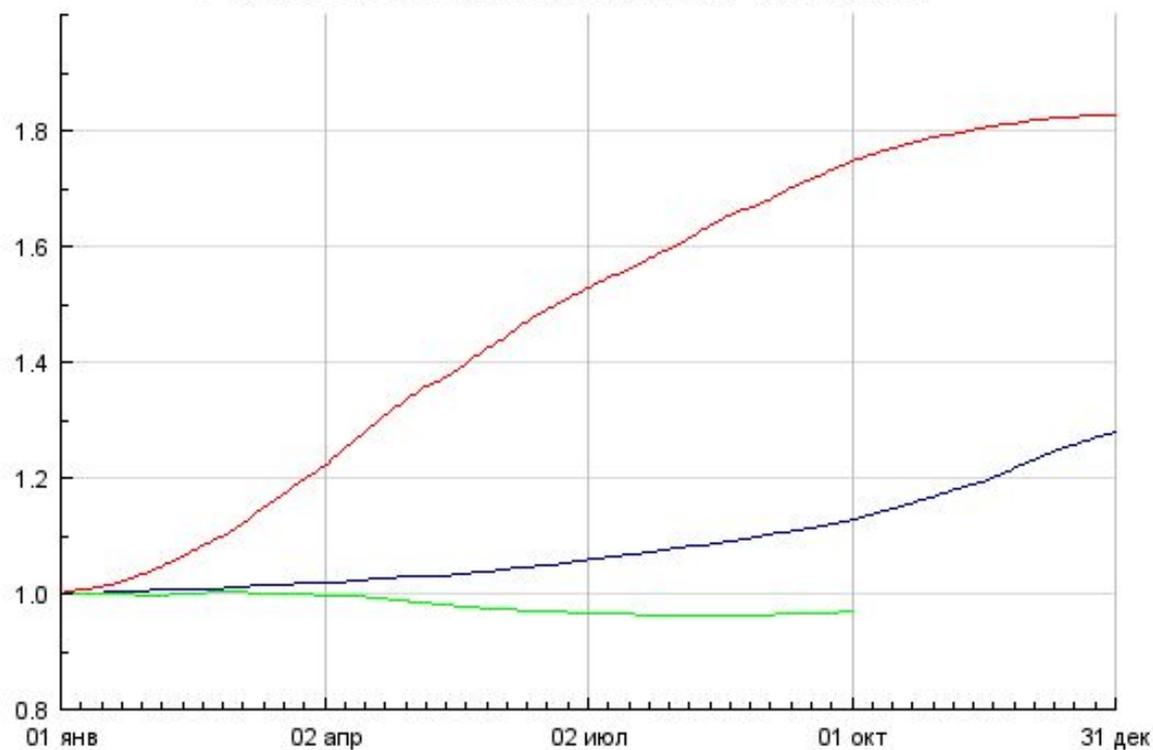
Земельные активы как составная часть недвижимости, земля как пространственный базис



Индекс стоимости жилья
(относительно начала каждого года)



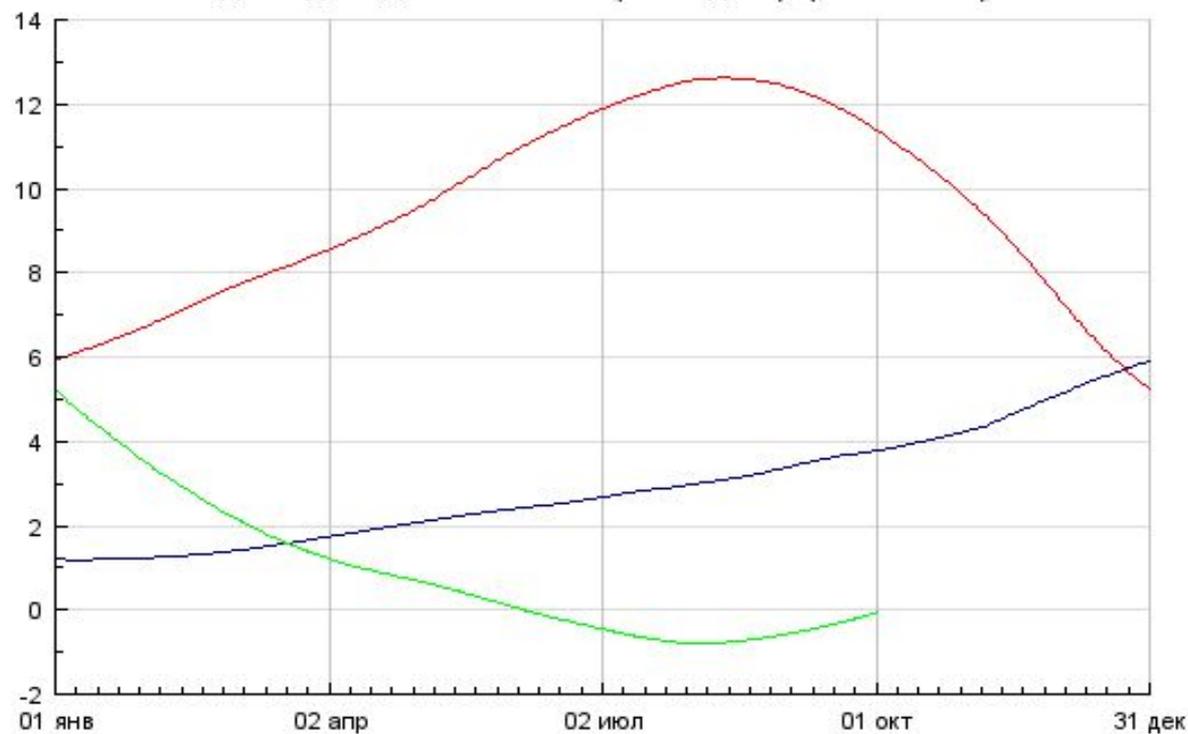
Индекс стоимости жилья (\$/кв.м.) (www.irn.ru)



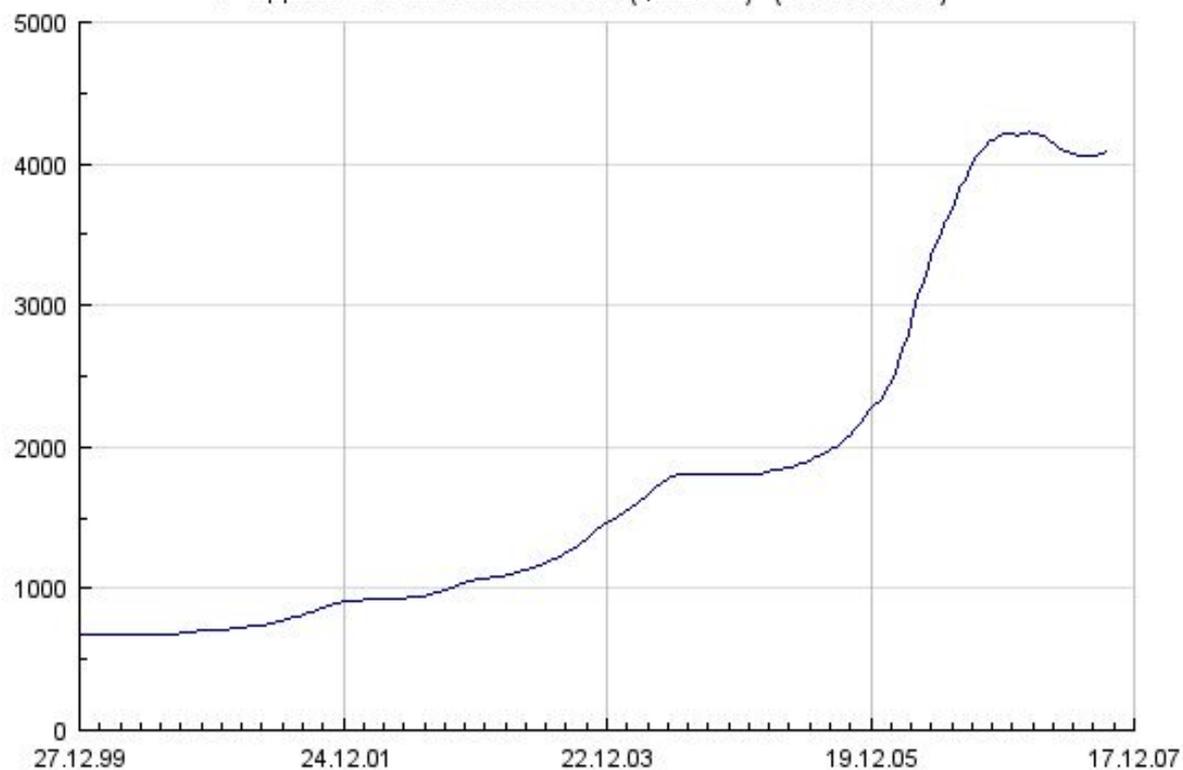
Индекс расслоения (дорогое/дешевое жилье) (www.imn.ru)



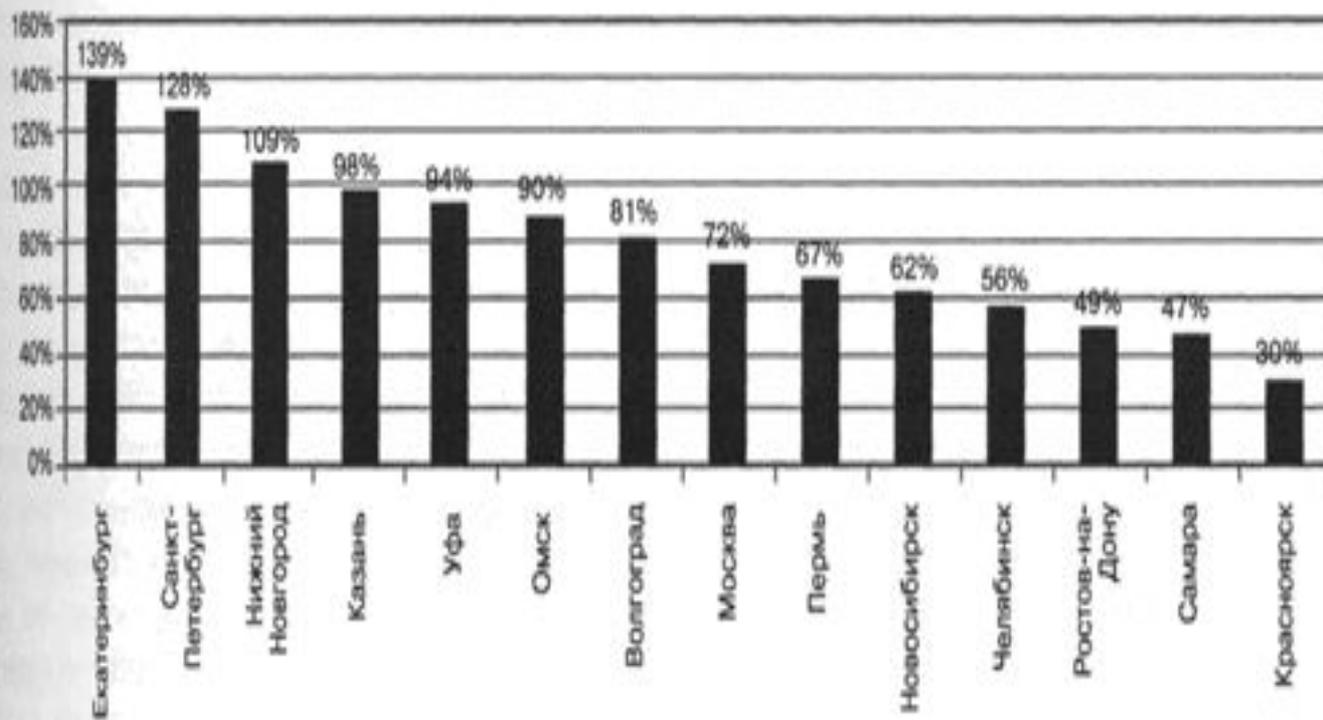
Индекс доходности жилья (банк деп.) (www.imn.ru)



Индекс стоимости жилья (\$/кв.м.) (www.irn.ru)



**Рост цен на рынке готового жилья с января по начало декабря 2006 года
в крупнейших городах страны**



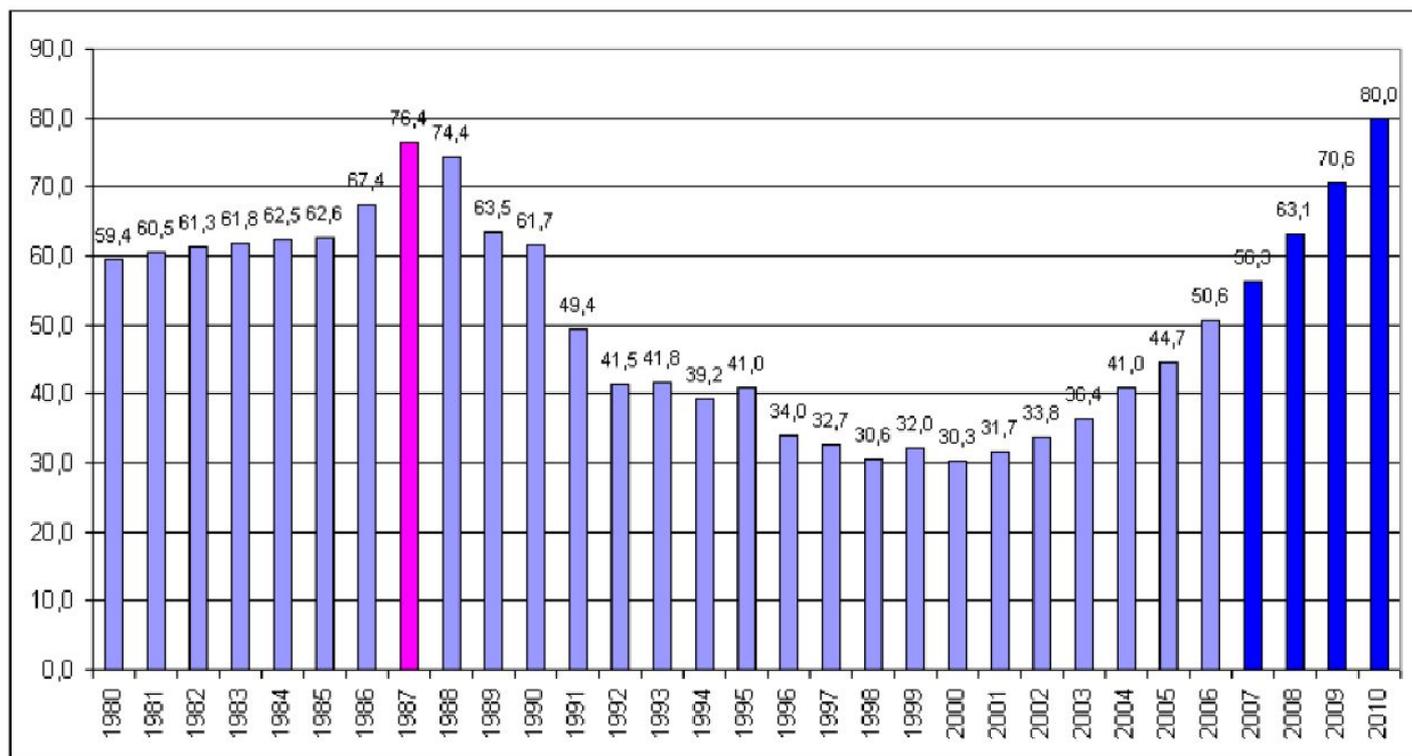
*Источник: Базы данных Интернет сайтов соответствующих городов
Расчет Лукьянчиков Г.В.*

Цены в крупнейших городах РФ (рубли) по состоянию на начало месяца

Город	Средняя цена 1 кв. м в рублях					Рост цены (в рублях) за период		
	январь.2000	январь.2006	январь.2007	август.2007	сентябрь.2007	за 5 лет	с начала года	за месяц
Москва	18 278	84 384	133 756	126 908	129 686	7,1	-3%	2,20%
Санкт Петербург	9 874	33 408	69 711	74 775	75 203	7,62	8%	0,60%
Екатеринбург	6 038	31 332	63 601	65 121	64 694	10,71	2%	-0,70%
Новосибирск	5 413	28 858	45 224	57 533	58 077	10,73	28%	0,90%
Пермь	4 706	25 402	40 909	52 912	54 632	11,61	34%	3,30%
Самара	6 011	32 500	44 603	51 392	52 275	8,7	17%	1,70%
Уфа	9 520	30 413	54 600	48 007	49 871	5,24	-9%	3,90%
Нижний Новгород	7 072	19 238	38 784	46 143	45 522	6,44	17%	-1,30%
Ростов-на-Дону	6 093	23 846	33 722	44 973	45 237	7,42	34%	0,60%
Красноярск	4 515	25 488	31 775	41 260	43 376	9,61	37%	5,10%
Омск	3 427	18 580	33 608	41 209	41 429	12,09	23%	0,50%
Казань	5 321	21 226	39 671	41 828	40 920	7,69	3%	-2,20%
Челябинск	5 284	24 077	34 440	38 851	38 541	7,29	12%	-0,80%
Волгоград	4 200	17 309	30 743	37 402	37 489	8,93	22%	0,20%

Источник: DailyStroy

Объем ввода жилья в РФ, млн. кв. м.



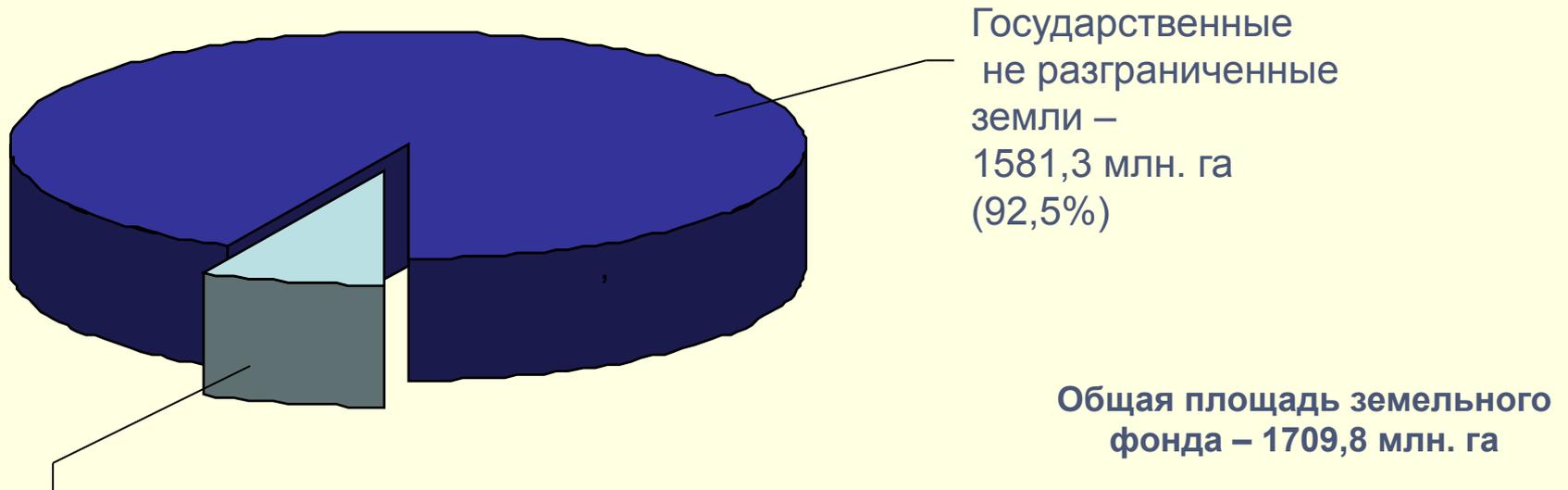
Источник: Институт экономики города; 2007-2010: Прогноз в соответствии с ФЦП "Жилище"

Ввод в действие жилых домов (млн кв. м общей площади)

Годы	Всего построено	В том числе		Удельный вес в общем вводе, %	
		Населением за счет собственных и заемных средств	Жилищно-строительными кооперативами	Жилых домов населения	Жилых домов жилищно-строительных кооперативов
1918–1928	129,9	113,9	-	87,7	-
1929–1932	38,3	15,2	-	39,7	-
1933–1937	44,6	17,7	-	39,7	-
1938 – I полугодие 1941	54,1	28,9	-	53,4	-
II полугодие 1941–1945	60,8	35,0	-	57,6	-
1946–1950 ¹⁾	104,0	59,0	-	56,7	-
1956–1960	280,8	128,6	-	45,8	-
1966–1970	284,5	56,9	21,7	20,0	7,8
из них 1970	58,6	9,1	4,8	15,5	8,2
1976–1980	295,1	22,9	13,5	7,8	4,6
из них 1980	59,4	4,0	2,5	6,7	4,2
1986–1990	343,4	25,2	18,5	7,3	5,4
из них 1990	61,7	6,0	2,9	9,7	4,7
1995	41,0	9,0	1,7	22,0	4,2
2000	30,3	12,6	0,7	41,6	2,4
2001	31,7	13,1	0,6	41,2	2,0
2002	33,8	14,2	0,6	41,9	1,7
2003	36,4	15,2	0,5	41,6	1,4
2004	41,0	16,1	0,5	39,2	1,2
2005	43,6	17,5	0,6	40,2	1,4

Источник: Росстат

Структура земельного фонда РФ по формам собственности до разграничения государственной собственности на землю

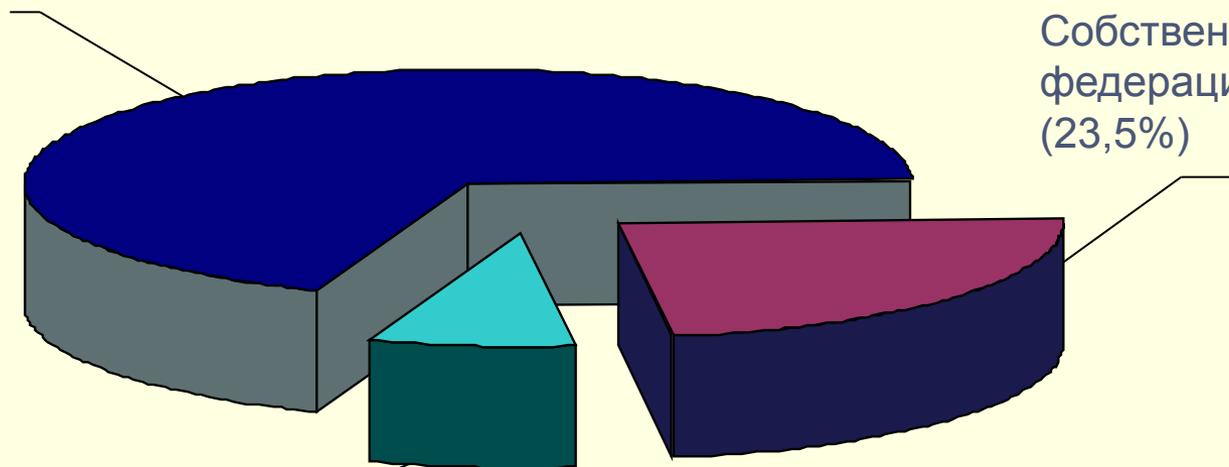


Частная собственность граждан и юридических лиц 128,5 млн. га (7,5 %),
В том числе в собственности граждан – 123,3 млн. га,
в собственности юридических лиц – 5,2 млн. га

Структура земельного фонда Российской Федерации по формам собственности на 1 января 2005г.

Государственные не разграниченные земли – 1581,3 млн. га (69%)

Собственность Российской федерации – 401,8 млн. га (23,5%)



Частная собственность граждан и юридических лиц 128,5 млн. га (7,5 %),

Общая площадь земельного фонда – 1709,8 млн. га

Выкупная цена земельных участков

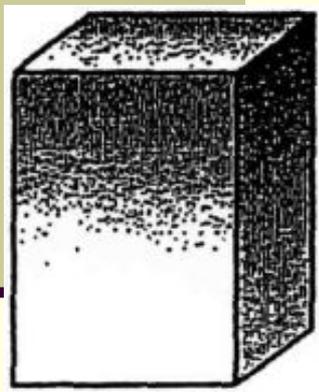
Численность населения	Ставка выкупной цены к земельному налогу
Свыше 3-х млн. человек	5-30
От 500 тыс. человек до 3-х млн.	5-17
Менее 500 тыс. человек	3-10

Федеральные бюджетные повышающие коэффициенты к ставкам земельного налога

Год	Повышающий коэффициент	Коэффициент нарастающим итогом
1991	1	1
1994	50	50
1996	1.5	150
2000	1.2	720
2002	2	1440
2003	1.8	2592

ВВП, созданный в промышленности и стоимость выкупа (оценочно) земельных участков под промышленными предприятиями - млрд. руб.

3077



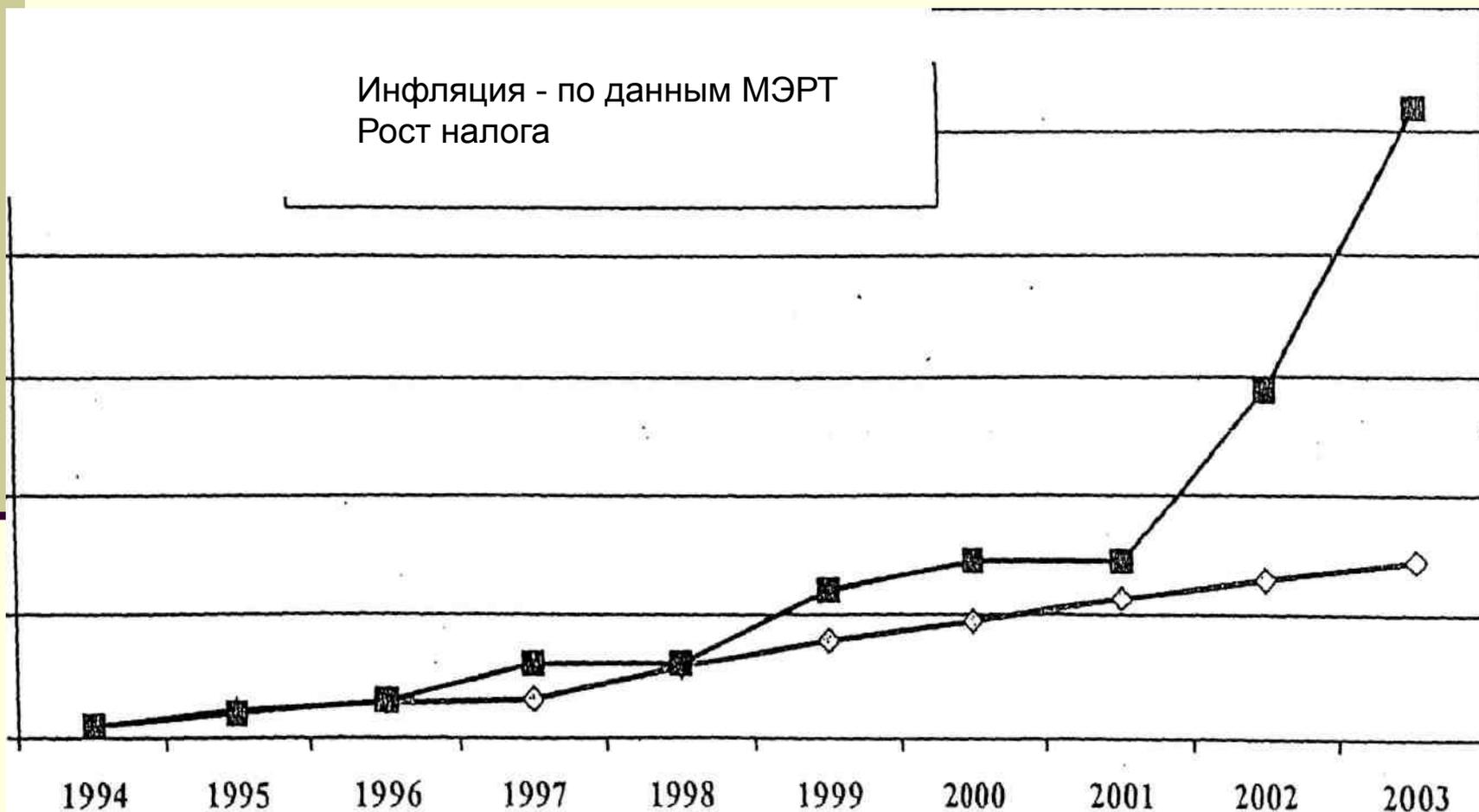
ВВП, созданный в промышленности

3200



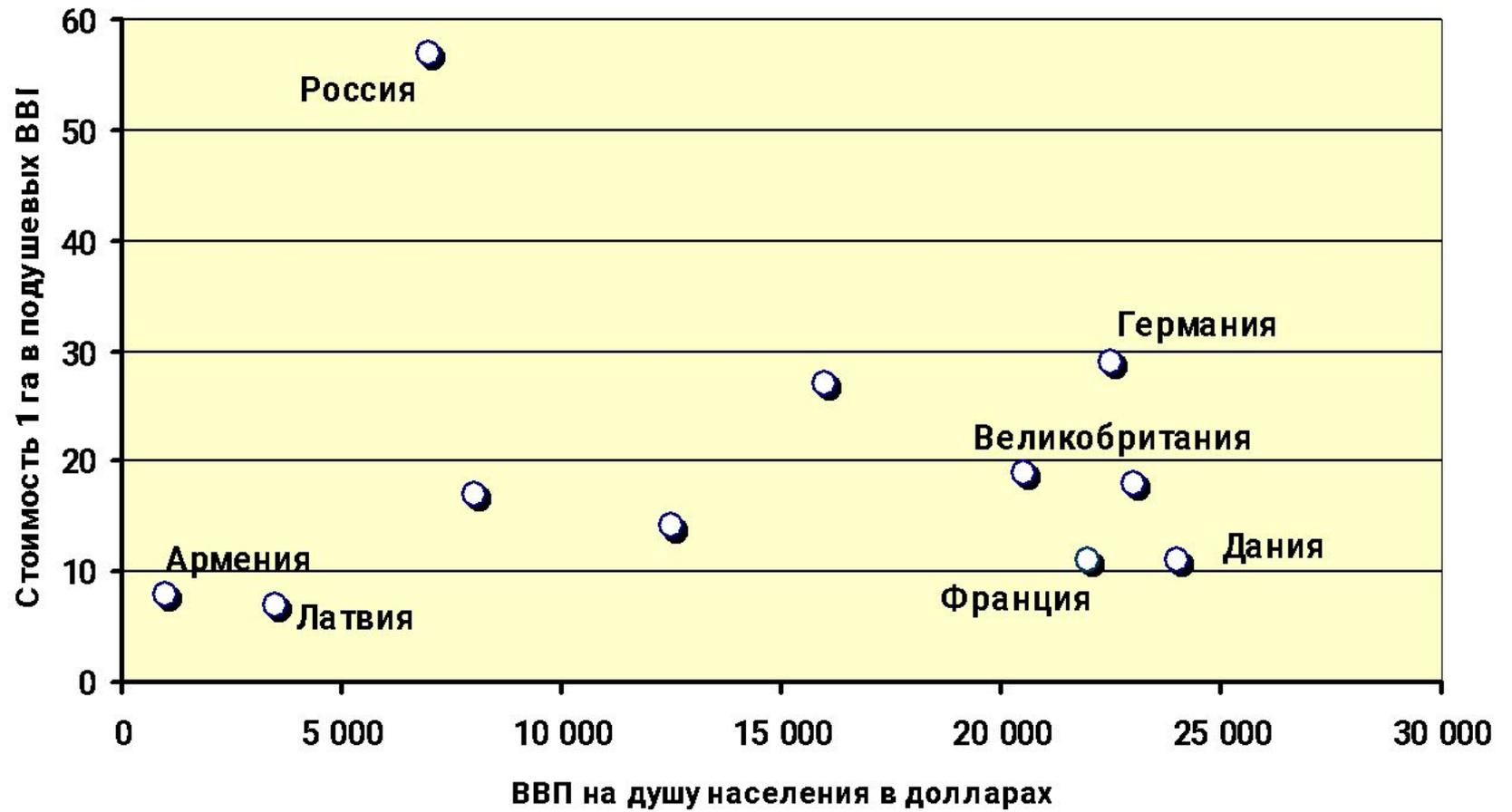
Оценка стоимости выкупа

Рост земельного налога опережает инфляцию



Приватизация земельных участков под промышленными, транспортными, энергетическими и иными предприятиями

	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.
Количество приватизированных участков	731	3039	2476	987
Площадь приватизированных участков, га	2161	45815	11522	4502
% от возможного числа участков	2,5	10,5	8,5	3,4



Цены промышленных земель в Европе

Страна	Город	Цена, долл. за сотку
Латвия	Огр	220
Чехия	Подборан и	350
Венгрия	Будапешт	500
Латвия	Рига	900
Франция	Марсель	1500
Чехия	Прага	1800
Великобритания	Эдинбург	2400
Дания	Копенгаге н	2700
Бельгия	Антверпе н	3700

Факторы привлекательности загородного земельного рынка

- Возможность оформления собственности на земельный участок
- Низкий уровень монополизации рынка
- Низкие ценовые параметры
- Возможность индивидуального жилого строительства(вариант «Одноэтажная Америка»)
- Возможность изменения категории земель
- Возможность строительства индивидуального жилья на землях сельхозназначения

**Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра
общей площади жилых домов для застройщика (рублей)**

Период	Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без индивидуальных жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов
2006 год	
I квартал	18213
II квартал	17967
I полугодие	17994
III квартал	15773
Январь-сентябрь	16851
IV квартал	19937
Январь-декабрь	19067
2007 год	
Январь	25806
Январь-февраль	27297

**Средние цены 1 кв. метра общей площади
квартир на вторичном рынке жилья
Московской области
за IV квартал 2006 года (рублей)**

Характеристика недвижимости	Средняя цена 1 кв. м общей площади				
	престижные районы		спальные районы		Итого по типам домов
	Крупно- панель- ные и крупно- блочные дома	Кирпич- ные дома	Крупно- панель- ные и крупно- блочные дома	Кирпич- ные дома	
По типам домов:					
Жилые помещения – всего	43751	35905	42217	41563	41202
из них квартиры:					
Низкого качества	36964	30979	36739	39071	35948
Типовые	47246	37800	46883	43603	44307
Улучшенной планировки	42200	38897	36405	38049	39027
По числу комнат:					
Однокомнатные	46540	36229	44698	45778	43282
Двухкомнатные	44042	35697	43398	39634	41294
Трехкомнатные	38564	34913	37861	39583	37803
Четырехкомнатные и более	56145	49863	40076	42815	43406

Динамика цен предложений первичного жилья в городах Подмосковья, %(май 2006г. к декабрю 2004г.)

Город	Рост минимального значения	Рост максимального значения
Балашиха	150	172
Догопрудный	210	146
Люберцы	163	175
Мытищи	183	148
Одинцово	133	152
Реутов	180	172
Солнечногорск	150	123
Тоицк	160	153
Химки	164	182

Динамика цен предложений вторичного жилья в городах Подмосковья, %(май 2006г. к декабрю 2004г.)

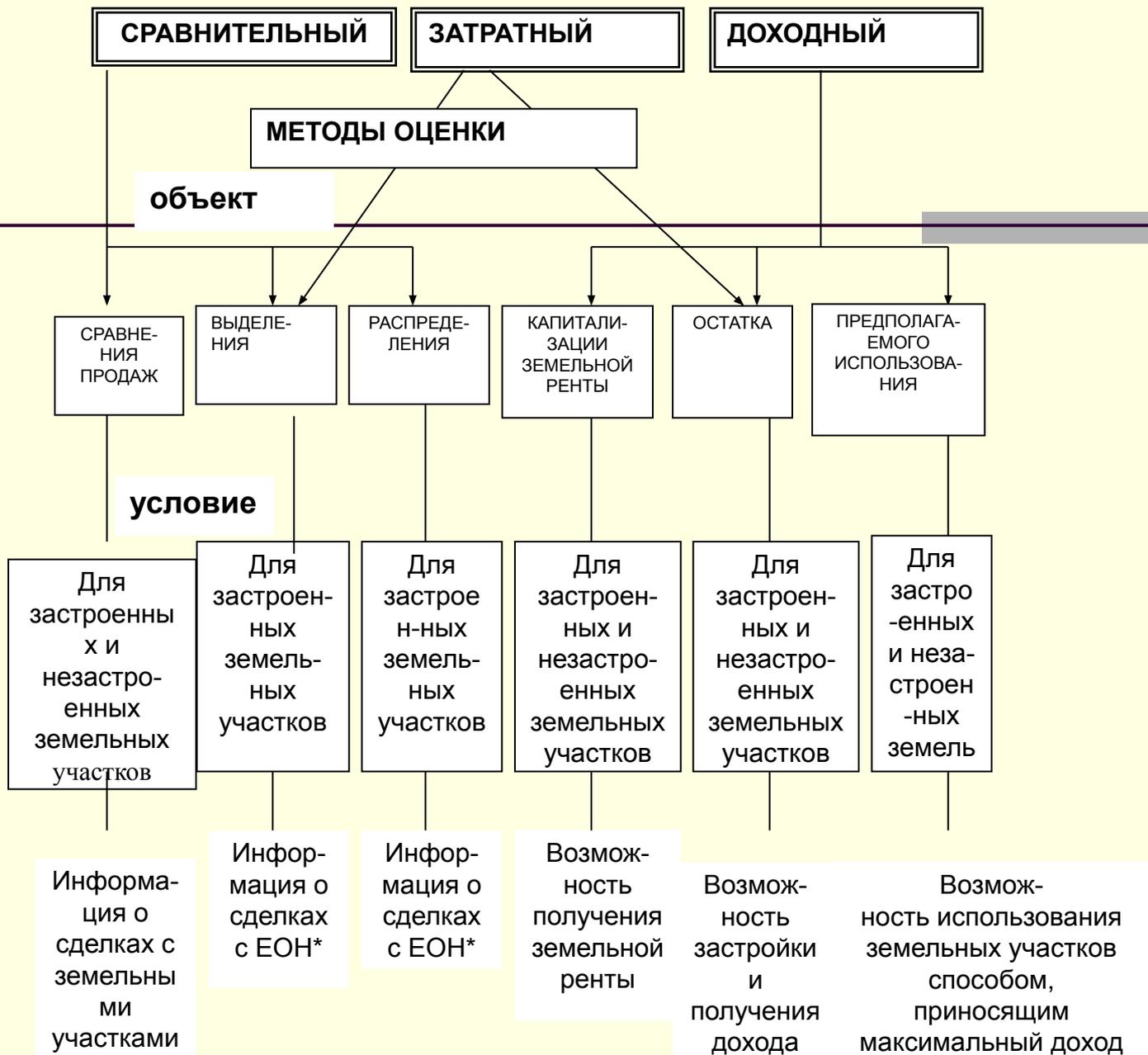
Город	Рост минимального значения	Рост максимального значения
Балашиха	163	173
Догопрудный	146	182
Люберцы	160	167
Мытищи	208	173
Одинцово	133	170
Реутов	158	187
Солнечногорск	155	142
Тоицк	152	165
Химки	162	194

Динамика цен на земельные участки по направлениям, %(май 2006г. к декабрю 2004г.)

Направление	До 15 км от МКАД		От 15 до 30 км от МКАД		От 30 до 50 км от МКАД	
	Рост мин. значения	Рост макс. значения	Рост мин. значения	Рост макс. значения	Рост мин. значения	Рост макс. значения
Ленинградское	270	158	236	250	135	234
Дмитровское	250	120	270	160	205	333
Ярославское	125	110	250	150	187	277
Щелковское	325	153	280	160	430	333
Нижегородское	290	133	180	150	243	270
Казанское	126	95	102	113	106	170
Каширское	210	180	230	270	314	380
Симферопольское	170	150	290	185	186	350
Киевское	160	104	160	168	154	109
Минское	165	120	140	155	160	195
Рублево-Успенское	225	136	190	190	327	210
Рижское	250	127	170	174	270	252

Классификация сделок по покупке земельных участков

- покупка земель с целью перепродажи;
- покупка земельных участков с последующим подведением коммуникаций и затем перепродажей;
- покупка земельных участков с изменением категории земель и обустройством территории, включая подведение коммуникаций;
- покупка земельных участков с изменением категории земель, обустройством территории, строительством и перепродажей;
- покупка земельного участка с его застройкой и последующим управлением.



Оценка размера платы за право долгосрочной аренды земельного участка по методике, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27.07.2004 г. № 522-ПП.

$$C = C_{\text{уч.}} \times C_{\text{ср.п.}} \times K_{\text{ср.а.}} \times K_{\text{оп.}} \times K_{\text{ц.}} \times K_{\text{у}} - C_{\text{о}} \quad (4.1.)$$

где: C - размер платы за право аренды (руб.);

$C_{\text{уч.}}$ - площадь земельного участка, (га);

$C_{\text{ср.п.}}$ - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне;

$K_{\text{ср.а.}}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет;

$K_{\text{оп}}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы, учитывающий общую плотность застройки (отношение общей площади зданий, сооружений на земельном участке к площади земельного участка);

$K_{\text{ц}}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания, сооружения на земельном участке;

$K_{\text{у}}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистрали общегородского значения, станций метро или железнодорожной станции;

$C_{\text{о}}$ - стоимость обременения на земельном участке, рассчитанная в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Мэра Москвы от 28.11.2000 г. №1244 «Об утверждении Временных методических рекомендаций по расчету дополнительных затрат инвесторов при реализации инвестиционных проектов». Значения и методики расчета коэффициентов корректировки приведены в таблицах 4.1 – 4.9

Значение коэффициента корректировки размера платы, учитывающего отношение общей площади зданий (сооружений) на земельном участке к площади земельного участка (К оп.)

В 1-9 территориально-экономических оценочных зонах		В 10-69 территориально-экономических оценочных зонах	
Значение коэффициента (Р) <*>	Значение коэффициента Коп.	Значение коэффициента (Р) <*>	Значение коэффициента Коп.
До 2,0	1,0	До 1,0	1,0
Свыше 2,0	0,5 x Р	Свыше 1,0	Р

Условные обозначения, принятые в таблице 4.3.:

<*> - значение коэффициента, характеризующего плотность застройки (Р), определяется как отношение общей площади здания или сооружения (кв. м) к площади земельного участка (кв. м):

$$P = (Пон + Поп \times 0,5) / Суч \quad (4.2)$$

где: Пон - общая площадь наземной части здания или сооружения (кв. м);

Поп - общая площадь подземной части здания или сооружения (кв. м);

Суч - площадь земельного участка, подлежащая выкупу (кв. м).

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания (сооружения) на земельном участке (Кц.)

Целевое назначение объекта	Значение коэффициента (Кц.) при месторасположении земельного участка	
	в 1-9 территориально-экономических оценочных зонах	в 10-69 территориально-экономических оценочных зонах
	<p>Коммерческие киоски, палатки, объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью до 10 кв. м включительно, за исключением киосков и палаток Мосгорсправки, ГК "Мосгортранс", периодической печати, мороженого, спортлото, хлебобулочных изделий, молочной продукции, театральных касс, ремонта обуви, ремонта часов</p>	1,8
<p>Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 11 до 50 кв. м включительно</p>	1,6	3,0

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистралей общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций (K_y)

Месторасположение земельного участка	Значение коэффициента (K _y)	
	Для объектов торговли, кафе, ресторанов, баров, казино	Для иных объектов
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзалов радиусе до 50 м	1,5	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 50-100 м	1,2	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 100-150 м	1,1	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе свыше 150 м	1,0	1,0

Ставки арендной платы за землю (в % от кадастровой стоимости земельного участка) – табл. 4.8:

1. Основная ставка.
2. На период реконструкции зданий и сооружений без изменения вида разрешенного использования земельного участка, но не более 2 лет.
3. Для размещения имущественного комплекса перебазируемой организации, но не более чем на 3 года.
4. Для организаций, использующих труд инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди работников не менее 30%, а их доля в фонде оплаты труда не менее 25%.
5. При оплате услуг организации-арендатора земельного участка или закупке произведенной им продукции за счет средств бюджета Москвы, при условии, что такая продукция (услуга) составляет не менее 70% в общем объеме доходов (реализации).
6. При несоответствии фактического использования земельного участка утвержденным градостроительным требованиям.
7. В отношении земельных участков, предоставленных общественным организациям (объединениям), профессиональным союзам, объединениям работодателей.
8. В отношении земельных участков, предоставленных для размещения режимных объектов производственного или научно-производственного назначения.
9. В отношении земельных участков, предоставленных организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого предпринимательства в Москве, утвержденную распорядительными документами правительства Москвы.
10. В границах территории Московского международного делового центра «Москва-Сити».

Ставки удельной кадастровой стоимости

Номер кадастрового квартала	Удельные показатели кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель, рублей за 1 кв.м.													
	Земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	Земли гаражей и автостоянок	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, АЭС и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса	Земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	Земли под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения	Земли под промышленными объектами, объектами транспорта и связи, коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	Земли под военными объектами	Земли дачных и садоводческих объединений граждан	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения	Земли сельскохозяйственного использования	Земли под лесами в поселениях, под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд	Земли под обособленными водными объектами	Прочие земли поселений - улично-дорожная сеть и земли резерва
77-01-01001	37 426	19 320	29 139	60 698	14 792	44 415	13 328	14 551	7 496	7 378	3 959	6 835	6 875	10 279
77-01-01002	37 881	19 439	24 921	56 999	14 979	42 419	13 366	14 525	7 349	7 233	3 686	6 635	6 677	10 279
77-01-01003	38 475	18 422	16 969	50 657	14 536	42 337	15 102	14 118	6 225	6 095	3 199	5 394	5 450	9 767
77-01-01004	39 784	19 005	23 481	54 362	14 783	42 877	15 314	14 342	6 656	6 520	3 396	5 877	5 928	10 027
77-01-01005	49 104	18 938	31 947	55 592	14 755	43 408	15 378	14 384	6 552	6 424	3 352	5 730	5 782	10 007
77-01-01006	49 275	18 801	37 799	38 652	14 608	43 844	15 302	14 252	6 503	6 379	3 324	5 620	5 674	9 902
77-01-01007	49 282	18 314	39 217	39 001	14 217	44 737	14 857	13 883	6 382	6 266	3 301	5 501	5 556	9 628
77-01-01008	44 233	18 900	32 649	60 076	14 698	44 078	15 486	14 576	6 738	6 605	3 604	5 943	5 993	10 048
77-01-01009	42 069	18 574	26 911	60 501	14 441	45 033	14 982	14 154	6 568	6 396	3 501	5 825	5 876	9 833
77-01-01010	39 229	18 301	26 791	53 679	14 283	39 029	14 742	13 866	6 438	6 284	3 255	5 688	5 741	9 707
77-01-01011	37 441	18 275	22 030	55 220	14 215	40 712	14 677	13 857	6 431	6 248	3 358	5 707	5 760	9 687

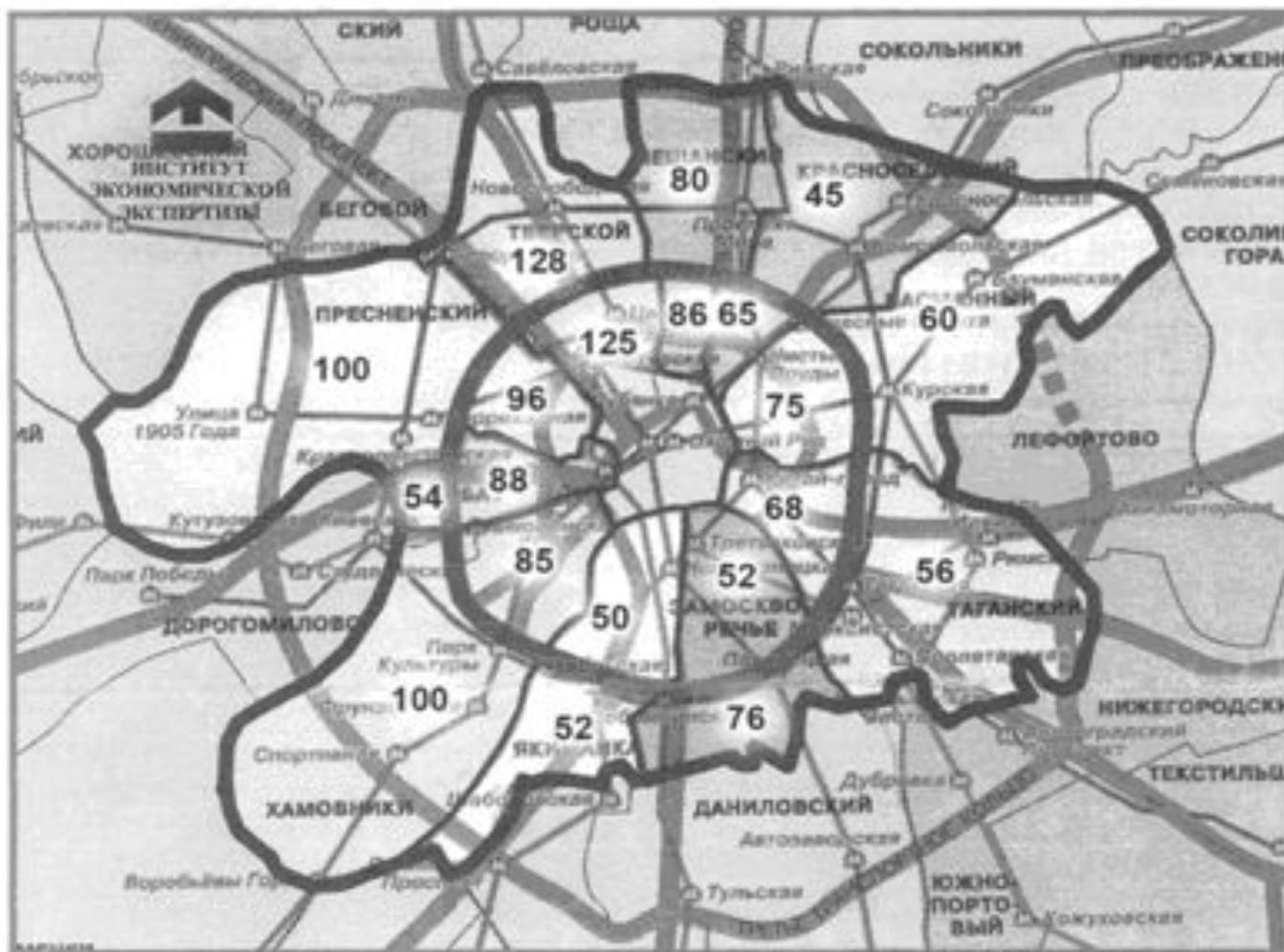
**Средняя кадастровая стоимость земель в административных округах Москвы,
рублей за 1 кв. метр**

Округ	Виды функционального использования земель													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ЦАО	26732,8	14461,2	11603,9	37246,4	11358,0	30744,0	12559,5	11348,5	5135,4	5075,4	2841,4	4500,6	4588,7	7349,9
СВАО	9508,1	3788,5	2765,1	12012,7	3324,1	10266,3	5297,7	4691,8	2412,4	2572,0	2002,5	2440,5	2441,7	2614,9
ВАО	7598,9	4075,7	2505,7	9464,0	3397,9	7667,7	4779,6	4290,6	2559,4	2720,3	1925,6	2584,0	2594,1	2578,2
ЮВАО	6609,4	3685,6	2643,4	8843,8	3244,5	6478,4	5185,2	4551,5	2191,9	2329,5	1804,6	2200,1	2210,7	2619,3
ЮАО	8080,1	3938,0	2792,5	10921,5	3474,3	8351,8	5300,5	4670,5	2283,6	2480,2	1912,5	2312,6	2318,0	2649,5
ЮЗАО	10969,5	4038,5	2756,0	12784,7	3341,5	11307,7	4471,2	4068,1	2410,6	2634,8	2030,6	2460,5	2451,7	2670,5
ЗАО	10127,6	4325,3	2753,7	11601,3	3523,8	10722,7	4935,6	4377,7	2676,6	2811,3	2014,1	2696,8	2694,3	2677,9
СЗАО	6575,2	2891,7	2299,7	8088,3	2498,3	6421,6	3554,8	3174,9	2148,9	2302,1	1697,0	2232,9	2226,6	2008,3
САО	8776,8	3344,3	2728,7	10851,3	3164,9	9515,3	5036,0	4414,0	2047,3	2196,6	1843,6	2033,0	2049,0	2385,0
ЗелАО	2690,0	885,4	1317,8	3174,1	847,4	2305,7	1501,5	958,8	514,0	512,4	500,0	500,0	500,0	551,7

Виды функционального использования земель:

- 1 — земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки;
- 2 — земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- 3 — земли гаражей и автостоянок;
- 4 — земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, АЗС и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса;
- 5 — земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта;
- 6 — земли под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения;
- 7 — земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материального, технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта и связи;
- 8 — земли под военными объектами;
- 9 — земли дачных и садоводческих объединений граждан;
- 10 — земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения;
- 11 — земли сельскохозяйственного использования;
- 12 — земли под лесами в поселениях, под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд;
- 13 — земли под обособленными водными объектами;
- 14 — прочие земли поселений — улично-дорожная сеть и земли резерва.

Минимальная стоимость земли
под жилую застройку в ЦАО, (млн.долл./га)



Коэффициенты корректировки ставок арендной платы за землю в зависимости от функционального и разрешенного использования земельного участка

Целевое (функциональное и разрешенное) использование земельного участка**	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта связи, за исключением земельных участков, предоставленных для осуществления следующей деятельности:	1,5	0,3	0,3	0,5	0,75	3	1,5	0,5	0,3	0,75
- производство станков и инструмента;***	0,75	0,3	0,3	0,5	0,75	3	-	0,5	-	-
- производство автомобилей, частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей;	0,1	0,1	0,1	-	-	3	-	-	-	-
- производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов, бытовых электрических приборов;	0,75	0,3	0,3	0,5	0,75	3	-	0,5	-	-

Денежная масса как процент ВВП в России, Казахстане и на Украине с 1992 по 2002 год

Год Страна	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Россия	35,4	19	16	15,5	14,4	16	17	14,6	15,7	17,7	19,5
Украина*	...	33,6	26,5	12,7	11,5	13,4	15,3	16,9	18,9	22,3	29,9
Казахстан*	42,9	27,9	13,1	11,4	9,5	10,3	8,6	13,6	15,3	17,7	20,4

* Доля М3 в ВВП, по умолчанию — доля М2 в ВВП

Источник: Transition Report 2000. London: EBRD, 2000; Transition Report 2003. London: EBRD, 2003; Госкомстат России, ЦБР.

Денежная масса как процент ВВП в Польше, Чехии, Словакии и Венгрии с 1992 по 2002 год

Год \ Страна	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Польша	35,8	35,9	36,7	36,1	38,6	40,3	40,4	43,7	42,2	43,8	41,6
Чехия	69,8	70,6	73,6	75,3	70,6	72,5	69,6	72,8	74,5	73,4	72,4
Словакия	64,3	64,8	64,4	65,4	68,7	66,2	62,1	64,6	69,0	70,5	65,5
Венгрия	59,2*	56,8*	52,2*	41,9	48,1	46,5	45,5	46,6	45,3	46,9	46,5

Для отдельных лет по Венгрии — доля М3 в ВВП, иначе — доля М2 в ВВП.

Примечание. Денежная масса М2 включает массу М1 (наличные деньги, транзакционные депозиты, дорожные чеки), а также сберегательные счета, депозитные счета денежного рынка, срочные депозиты мелких размеров, взаимные фонды денежного рынка. В М3 помимо М2 также включаются срочные депозиты крупных размеров, срочные займы в евродолларах и счета взаимных фондов, принадлежащие институтам.

Источник: Transition Report 2000. London: EBRD, 2000; Transition Report 2003. London: EBRD, 2003.

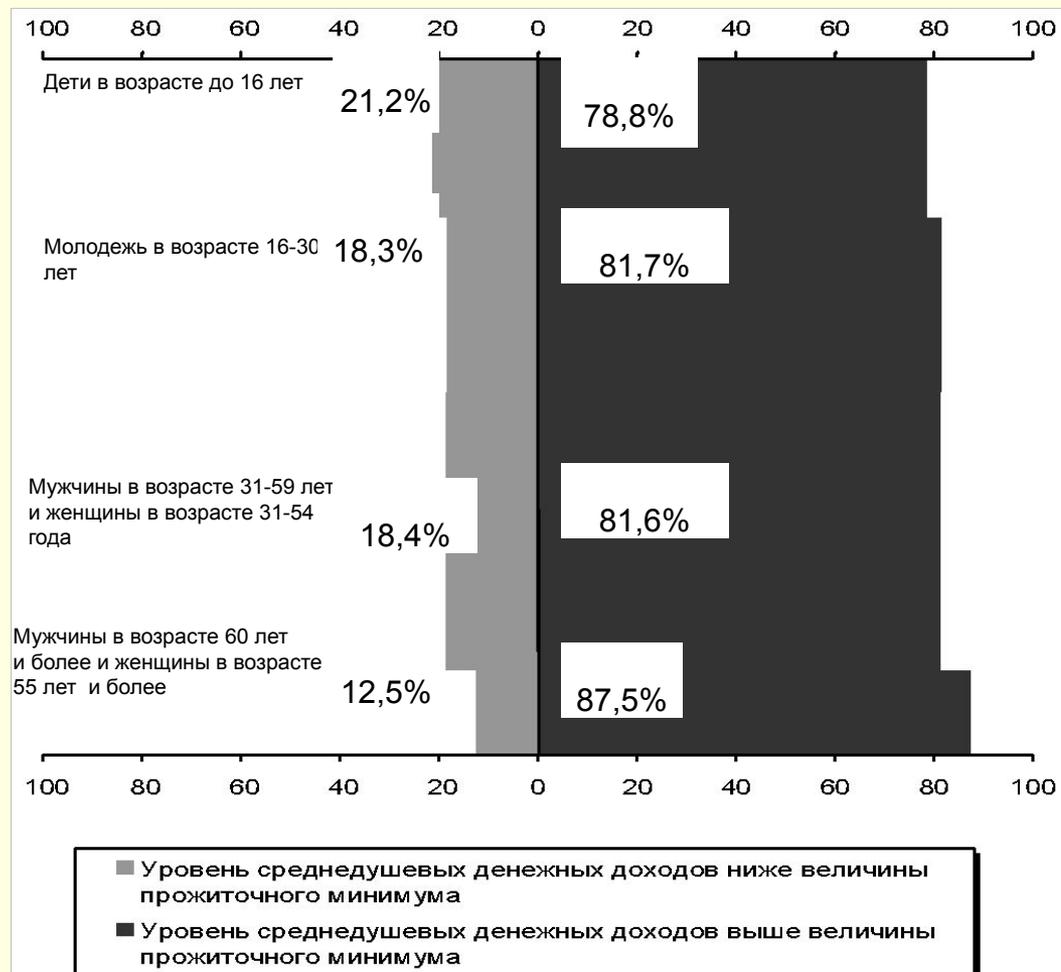
Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума и дефицит денежного дохода

Год	1992	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума:											
млн. человек	49,3	36,5	32,5	30,5	34,3	41,6	42,3	40,0	35,6	29,3	25,5
в процентах от общей численности населения	33,5	24,8	22,1	20,8	23,4	28,4	29,0	27,5	24,6	20,3	17,8

Распределение общего объема доходов по 20% группам населения

Год	2000	2001	2002	2003	2004
Денежные доходы – всего, процентов	100	100	100	100	100
в том числе по 20-процентным группам населения:					
первая (с наименьшими доходами)	5,9	5,7	5,7	5,5	5,4
вторая	10,4	10,4	10,4	10,3	10,2
третья	15,1	15,4	15,4	15,3	15,1
четвертая	21,9	22,8	22,7	22,7	22,7
пятая (с наибольшими доходами)	46,7	45,7	45,8	46,2	46,6
Децильный коэффициент, в размах		6,5	6,6	6,7	6,9

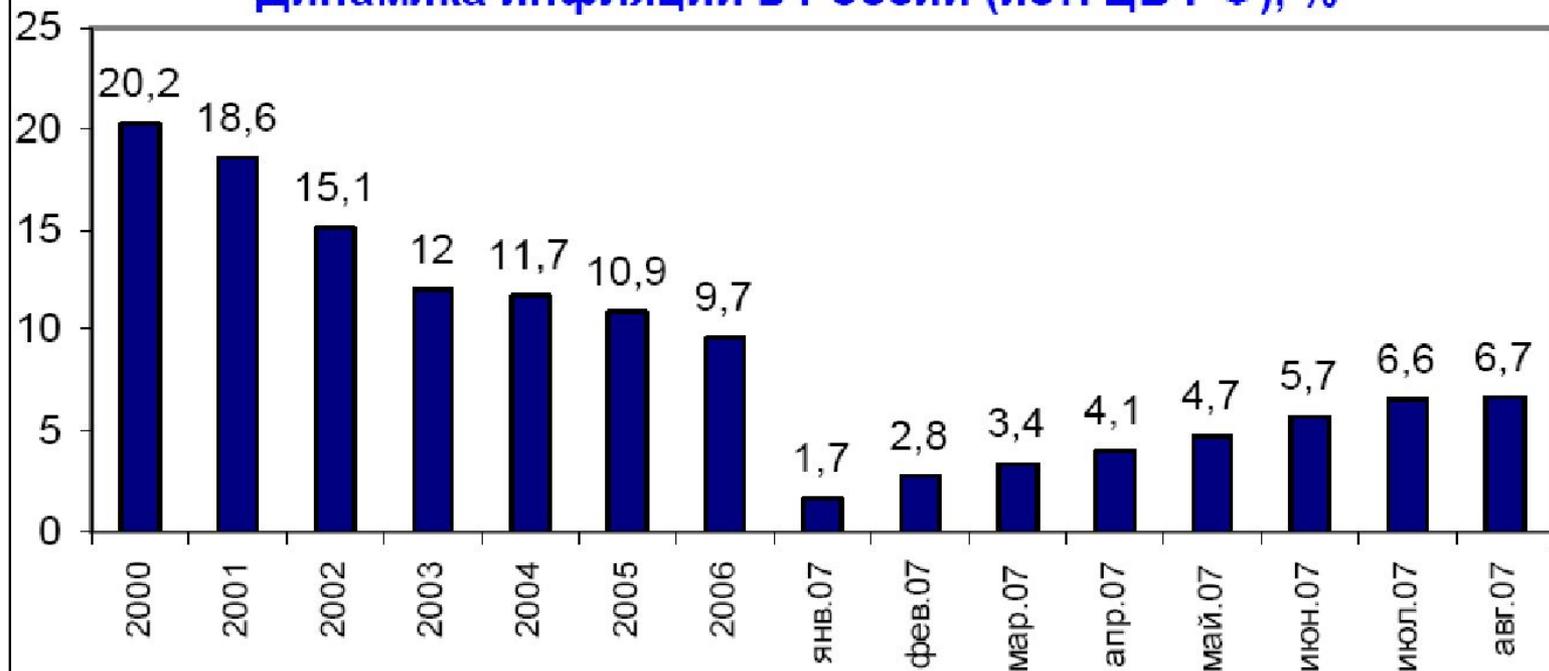
Распределение основных возрастных групп населения по уровню среднедушевых денежных доходов в 2004 г.(в %)



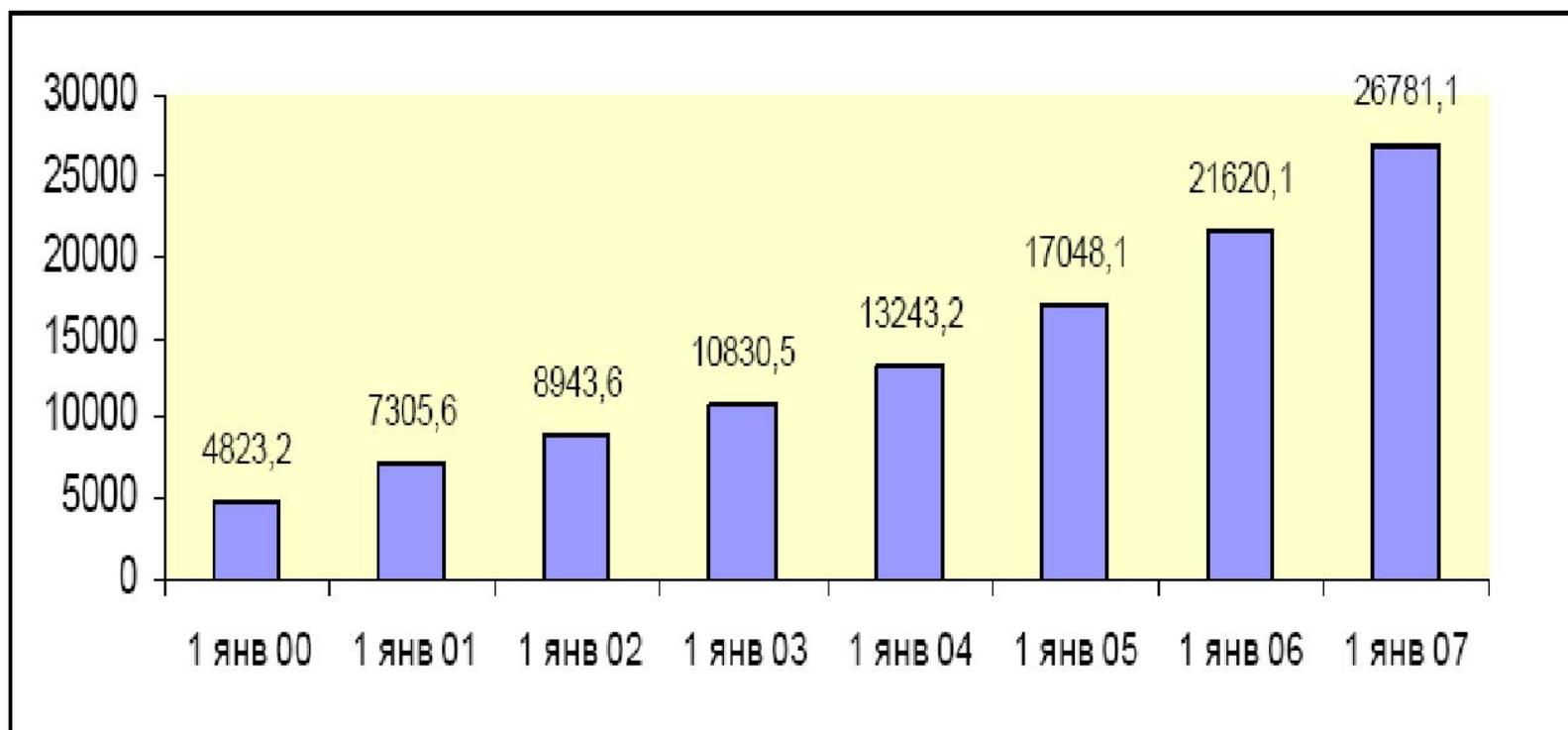
**Объем страховой премии на душу населения
в России и других странах (в USD)**

Страна	Страхование жизни	Другие виды страхования
Япония	3457,1	937,9
Швейцария	1846,8	1249,7
США	914,7	1276,8
Великобритания	1230,4	683,2
Германия	565,3	864,4
Франция	992,9	653,9
Россия	2,9	6,1

Динамика инфляции в России (ист. ЦБ РФ), %



Валовой внутренний продукт России в рыночных ценах, млрд. руб.



Источник: ЦБ РФ

Основные социально-экономические индикаторы уровня жизни населения

Показатель/дата	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007, январь- май	2007, июнь
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	2281,1	3062	3947,2	5170,4	6410,3	8023,2	9947	11585,2	12202
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к предыдущему году/периоду	112	108,7	111,1	115	110,4	111,1	110,2	112	104,1
Среднемесячная номинальная заработная плата	2223,4	3240,4	4360,3	5498,5	6739,5	8554,9	10727,7	12177	13810
Реальная заработная плата в % к предыдущему году	120,9	119,9	116,2	110,9	110,6	112,6	113,3	117,9	107

Источник: Росстат

Основные макроэкономические показатели РФ 2004 - 2010 гг

	2004	2005	2006	2008*	2010*
Количество экономически активного населения, млн. человек	73,4	73,8	73,88	73,7	73,92
Уровень безработицы, %	8,18	7,58	7	6,3	6
Уровень ставки по займам, %	11,4	10,68	10,7	8	7
ВВП на душу населения, долл	4104	5347	6850	8760	10290
Индекс потребительских цен, % на конец периода	11,63	10,9	9,6	8	7

* - прогноз

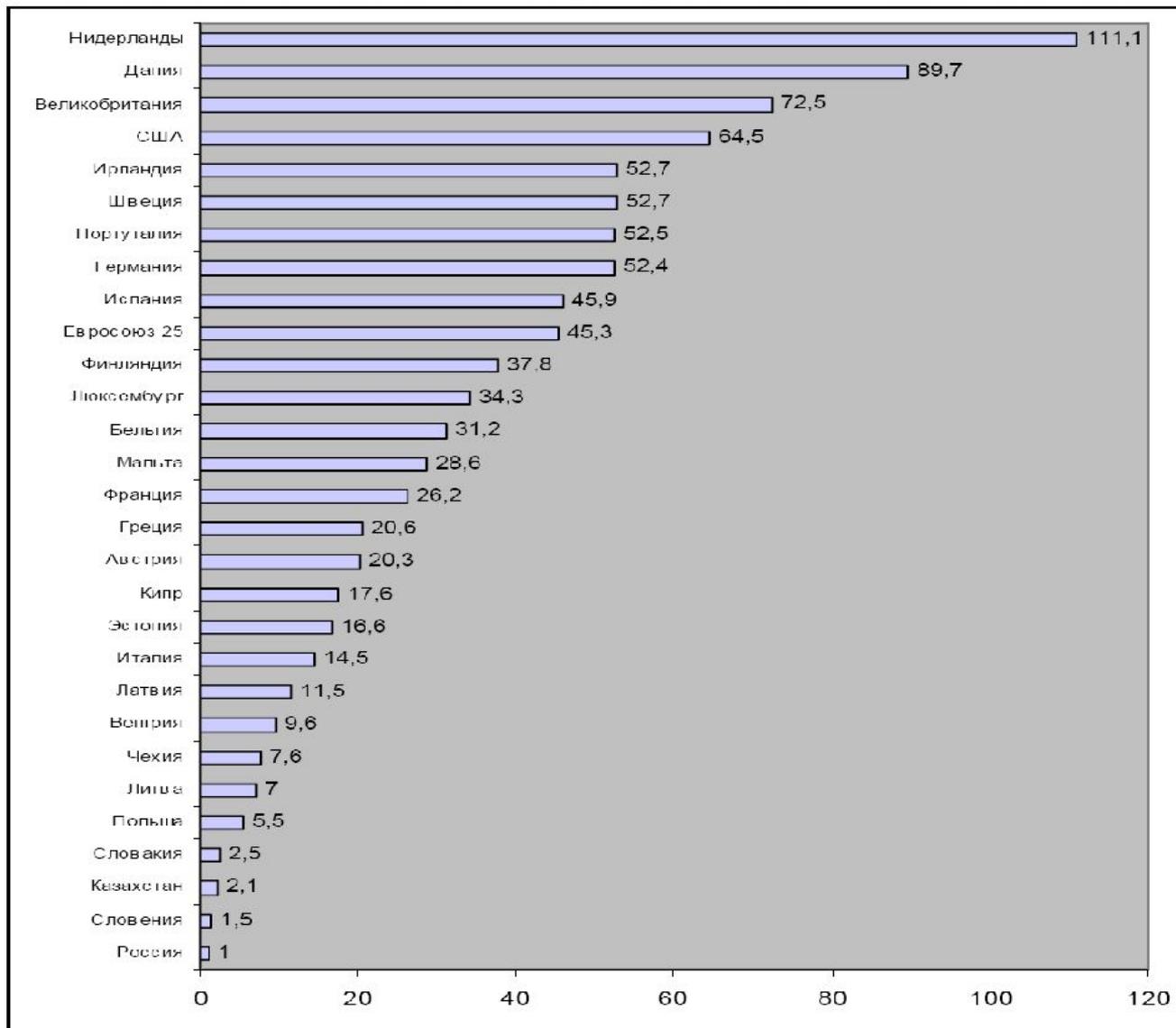
Источник: Городской ипотечный банк; данные: The Economist Intelligence Unit; актуальность: февраль 2007

Статистика рынка ипотечного кредитования в 2006 году

Федеральный округ	Количество сделок с жильем, шт.	Ипотека жилых помещений, шт.	Доля ипотеки в сделках с жильем, %	Количество закладных
Российская Федерация	2 400 697	206 123	9	125 615
Центральный ФО	546 333	38 722	7	17 330
Северо-Западный ФО	240 402	15 151	6	10 095
Южный ФО	272 207	12 330	5	5 969
Приволжский ФО	594 134	54 240	9	39 660
Уральский ФО	289 912	35 237	12	12 199
Сибирский ФО	354 941	44 780	13	36 107
Дальневосточный ФО	102 768	5 663	6	4 255

Источник: АИЖК

Доля ипотеки по отношению к ВВП государств с различным уровнем развития экономики



Источник: данные European Mortgage Federation, ЦБ РФ, расчеты АИЖК; актуальность: март 2007

Страна	%	Страна	%	Страна	%	Страна	%	Страна	%	Страна	%
Россия	1	Литва	7	Эстония	16,6	Мальта	28,6	Испания	45,9	США	64,5
Словения	1,5	Чехия	7,6	Кипр	17,6	Бельгия	31,2	Германия	52,4	Великобритания	72,5
Казхакстан	2,1	Венгрия	9,6	Австрия	20,3	Люксембург	34,3	Португалия	52,5	Дания	89,7
Словакия	2,5	Латвия	11,5	Греция	20,6	Финляндия	37,8	Швеция	52,7	Нидерланды	111,1
Польша	5,5	Италия	14,5	Франция	26,2	Евросоюз 25	45,3	Ирландия	52,7		

Риски инвестирования в недвижимость

1. низкий уровень разгосударствления собственности;
2. низкий уровень развития и противоречивость законодательства;
3. политическая и макроэкономическая нестабильность;
4. непрозрачность рынка, влияние «теневых» схем финансирования;
5. неразвитость ипотечного кредитования как всеобъемлющего условия приобретения недвижимости;
6. влияние других рынков вложения капитала;
7. неизбежная цикличность развития экономики;
8. непрогнозируемые тенденции в налогообложении