



Строительство жилья. Локомотив в посткризисный мир

Крапин Александр
генеральный директор
аналитического
агентства RWAY



Что такое рынок жилья России?

Это совокупность следующих местных рынков жилья:

- 2417 городов и поселков городского типа;
- более 155 тысяч сельских населенных пунктов.

То есть российский рынок жилья представляет из себя совокупность примерно 158 тысяч местных рынков жилья.

Очевидно, что наибольшая доля в потенциальном и реальном объеме рынка жилья России принадлежит городам и поселкам городского типа, поскольку численность городского населения в нашей стране составляет 103,1 млн. человек, а численность населения, проживающего в сельских населенных пунктах – всего 38,7 млн. человек



Рынок городского жилья в России это:

1. 11 городов с населением больше 1 млн. жителей – проживает порядка 25,6 млн. человек
2. 24 города с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек – 15,4 млн. человек
3. 39 городов с населением от 250 тыс. до 500 тыс. человек – 12,4 млн. человек
4. 2343 городов и поселков городского типа с населением меньше 250 тыс. человек (в том числе 91 город с населением от 100 тыс. до 250 тыс. человек) – 50,3 млн. человек

**(1+2) пункты = 39,5%, (3+4) пункты = 60,5%
городского населения**



До 2010 года на рынке 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 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 30,3 | 31,7 | 33,8 | 36,4 | 41 | 43,6 | 50,6 | 61,2 | 64,1 | 59,8 |

Деловая активность на рынке купли-продажи жилья не превышала 2-3% от существующего жилого фонда, например в Москве она снизилась с 2003 по 2009 годы с 91 тыс. сделок до 55,6 тыс. сделок купли-продажи жилья

Цены на рынке выросли с 2000 года по конец 2008 года в 5-7 раз и составляют в настоящее время для жилья эконом-класса порядка \$600-4500 за кв. метр в зависимости от региона

Пример докризисного прогноза ежегодных объемов строительства жилья

Источник: Минрегион





Основные «инструменты», используемые властью для регулирования рынка:

- Налоговая система
- Кредитно-денежная и финансовая система
- Таможенная система
- Время и сложность получения разрешений на строительство



Согласно рейтингу Всемирного банка на начало 2010 года Россия находится на предпоследнем месте (182) по получению разрешений на строительство.

На это необходимо затратить 704 дня и пройти 54 процедуры затратив на это порядка 2140,7% от величины среднелюшевого ВВП (\$9,6 тыс. для России по итогам 2009 года) или свыше \$205 тыс.

В качестве базового объекта строительства в этом рейтинге Всемирного банка рассматривается склад общей площадью 1300 кв. метров, который строиться на земельном участке, принадлежащем частной строительной фирме.



| Страна | Рейтинг | Процедуры (кол-во) | Срок (дни) | Стоимость (% от ВВП на душу) |
|---------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| Гонконг | 1 | 7 | 67 | 18,7% |
| Сингапур | 2 | 11 | 25 | 19,9% |
| США | 25 | 19 | 40 | 12,7% |
| Беларусь | 44 | 15 | 161 | 35,1% |
| Казахстан | 143 | 37 | 211 | 119,7% |
| Россия | 182 | 54 | 704 | 2140,7% |



Термин **доступное жилье** применим к жилью эконом-класса.

В различных странах в качестве **единицы жилья** используются своя стандартная площадь жилья (разброс от 18 до 75 кв. метров характерен для большинства стран мира).

Жилье во многих странах мира считается **доступным**, если оно соответствует трем (или менее) годовым доходам домохозяйства (до вычета налогов).

В качестве показателя совокупных доходов при определении доступности жилья используется **среднемедианный** доход домохозяйства



Ориентиры справедливой цены на рынке жилья:

- стоимость единицы жилья равна среднемедианным доходам домохозяйства за три года до уплаты налогов
- 100 арендных платежей принимают в качестве справедливой цены на рынке за единицу жилья, поскольку арендный рынок в большей степени отражает уровень платежеспособного спроса
- стоимость 1 кв. метра жилья должна примерно соответствовать среднемедианной ежемесячной заработной плате (*определение характерно для стран с развитой системой сбережений*)
- эта цена, за которую покупатель согласен приобрести жилье у собственника (*наиболее популярная формулировка среди профессиональных участников рынка*)

Последнее определение не корректно использовать на несбалансированных рынках недвижимости.



Доступность жилья для **конкретного домохозяйства** зависит от следующих основных факторов:

- *текущего уровня доходов домохозяйства и перспектив его изменения,*
- *накопленных домохозяйством активов,*
- *возможностей системы кредитования,*
- *текущего средневзвешенного уровня цен на жилье эконом-класса и перспектив изменения этого показателя.*



В качестве единицы жилья при расчете коэффициента его доступности специалисты RWAY приняли не двухкомнатную квартиру, а **комнату**, поскольку до 90% сделок на рынке являются альтернативными, то есть совершаются с продажей уже имеющегося жилья

Площадь комнаты была выбрана нами в 18 кв. метров, что в три раза меньше федерального стандарта, но существенно больше соответствует большинству сделок на реальном рынке.

Для расчета суммарных доходов домохозяйства использовались среднемедианные показатели и разработан алгоритм их расчета по доступным RWAY данным.



Агентством RWAY были рассчитаны показатели доступности жилья для всех субъектов федерации с 2001 по 2009 годы.

По состоянию на начало 2010 года жилье в 26 российских регионах из 83-х (31,3%) минимальная единица жилья является доступной.

Регионы, где жилье является доступным, представлены как экономически депрессивными (например, Камчатский край, Магаданская область), так и рыночно-ориентированными (например Республики Татарстан, Башкортостан), управляющие подсистемы рынков которых более адекватно отреагировали на кризис.

Интересно, что в ряде регионов жилье было доступным все годы (с 2001 по 2009 годы), но таких регионов немного – Камчатский край, Магаданская область, Тюменская область, Ханты-Мансийский авт. округ-Югра, Ненецкий авт.округ.



Коэффициенты доступности на рынке жилья Москвы

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------|------|------|------|
| Комната | 2,1 | 2,3 | 2,4 | 2,5 | 2,4 | 3,5 | 3,6 | 4,7 | 4,5 |
| Однокомнатная квартира | 4,2 | 4,7 | 4,8 | 5,0 | 4,9 | 6,9 | 7,3 | 9,4 | 9,0 |
| Двухкомнатная квартира | 6,2 | 7,0 | 7,2 | 7,5 | 7,3 | 10,4 | 10,9 | 14,0 | 13,6 |
| Трехкомнатная квартира | 8,3 | 9,3 | 9,6 | 10,0 | 9,8 | 13,8 | 14,6 | 18,7 | 18,1 |

Число зарегистрированных сделок купли-продажи жилья в Москве

| Год | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| Число сделок, тысяч | 90,9 | 86,4 | 84,2 | 75,6 | 77,4 | 65,1 | 55,6 |



Инициативы федеральной власти по снижению себестоимости строительства жилья

По состоянию на начало 2010 года:

- В 55-ти российских регионах (из 83 регионов) полная себестоимость строительства жилья по вновь начатым проектам уже меньше 30 тыс. руб. за кв. метр,
- Только в 5 российских регионах полная себестоимость жилья эконом-класса на 10 и более тыс. рублей и превышает рекомендованные федеральной властью значения.
- К числу регионов с наибольшими значениями полной себестоимости строительства жилья эконом-класса в первую очередь относятся две российские столицы.



Упрощение госрегулирования в сфере строительства :

Сокращение сроков согласования ИРД (примерно в 4 раза – до 170-180 дней)

Упростить правила подключения к инженерным сетям и введение запрета на взимание дополнительных платежей

Введение налога на земельные участки из государственной и муниципальной собственности (повышение налога за неиспользуемые для земли)



Перспективы развития рынка жилья в 2010-2011 годах

- Снижение объемов строительства жилья до 45-50 и 50-53 млн. кв. метров соответственно
- Снижение рублевых цен на 35-60% от максимальных значений (сентябрь 2008)
- Снижение деловой активности минимум на 10-15% в год
- Медленное улучшение ситуации с доступностью жилья за счет продолжения периода снижения цен на жилье эконом-класса



Перспективы развития рынка жилья в посткризисный период

- Рынок станет более сбалансированным, особенно по средней стоимости объектов рынка и средним доходам его субъектов
- Рублевые цены на рынке жилья снизятся минимум на 50-60% от максимальных значений (сентябрь 2008)
- Деловая активность возрастет в 2-3 раза
- Начнется быстрое восстановление объемов нового строительства жилья с помощью комплексной застройки территорий и массового строительства индивидуального быстровозводимого жилья
- Стоимость ипотечного кредита снизится до 6-8%
- Время согласований существенно (в разы) уменьшится
- Стоимость услуг естественных монополистов для застройщиков снизится
- В большинстве регионов кадастровая стоимость земель будет составлять порядка 20-25% от полной себестоимости строительства жилья



Чего в первую очередь не хватает российскому рынку недвижимости для повышения доступности жилья?

- общепринятого в мире **налога на недвижимость**, исходя из рыночной стоимости, с учетом сохранения налогового бремени для большинства домохозяйств, имеющих одно жилье
- налога на перепродажи
- существенного (примерно на порядок) сокращения сроков согласования ИРД
- защиты прав дольщиков (пример Республики Беларусь – обязательное страхование договоров)
- иных видов и форм кредитования на рынке, кроме ипотеки (стройсберкасс, массовости жилищных накопительных кооперативов)



Благодарю за внимание!
Вопросы?

Контакты:

Крапин Александр,
генеральный директор
Аналитического агентства RWAY

+7 (495) 933-55-03

gr@rway.ru