



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