

Факторы ценообразования на вторичном рынке жилья: Москва, Спб, регионы

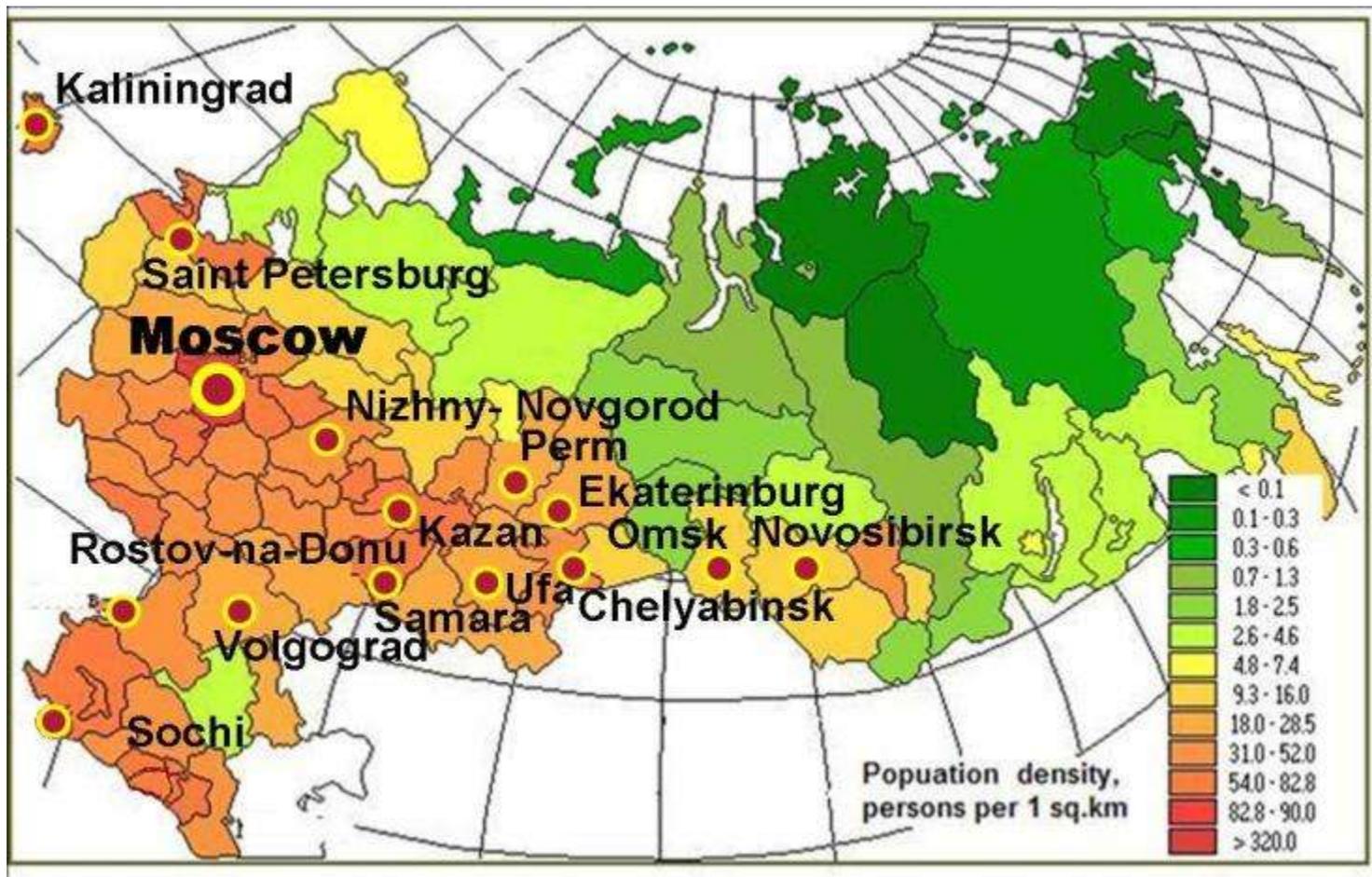
**Владислав Мягков, руководитель отдела
консультационных услуг в области недвижимости,
«Эрнст энд Янг» в Санкт-Петербурге**

5 октября 2012

Первичный и вторичный рынок типового массового жилья в РФ

- ▶ "Первичным" рынком жилья называют в России продажу еще не существующих, еще не построенных квартир, приобретаемых на разных стадиях их строительства в рамках различных "схем участия", "долевого строительства" и т.д.
- ▶ "Вторичным" называют рынок существующих квартир, зарегистрированных как объекты жилой недвижимости, у которых имеется собственник. Это могут быть квартиры в домах столетней давности, и в новых домах, введенных в эксплуатацию в прошлом месяце.
- ▶ Разница в ценах на сравнимые по качеству объекты отражает риски для покупателя: соответственно, цены первичного рынка при прочих равных условиях ниже.

Плотность расселения и 12 городов-миллионников РФ



Величина и динамика цен предложений: вторичный рынок жилья: Москва, Петербург, Ростов на Дону

Средняя цена предложения на рынке жилья, 2008 - 2012 гг

Источники: ВН, Миэль, IRN.ru



Полные затраты на строительство жилых многоквартирных домов и цены вторичного рынка

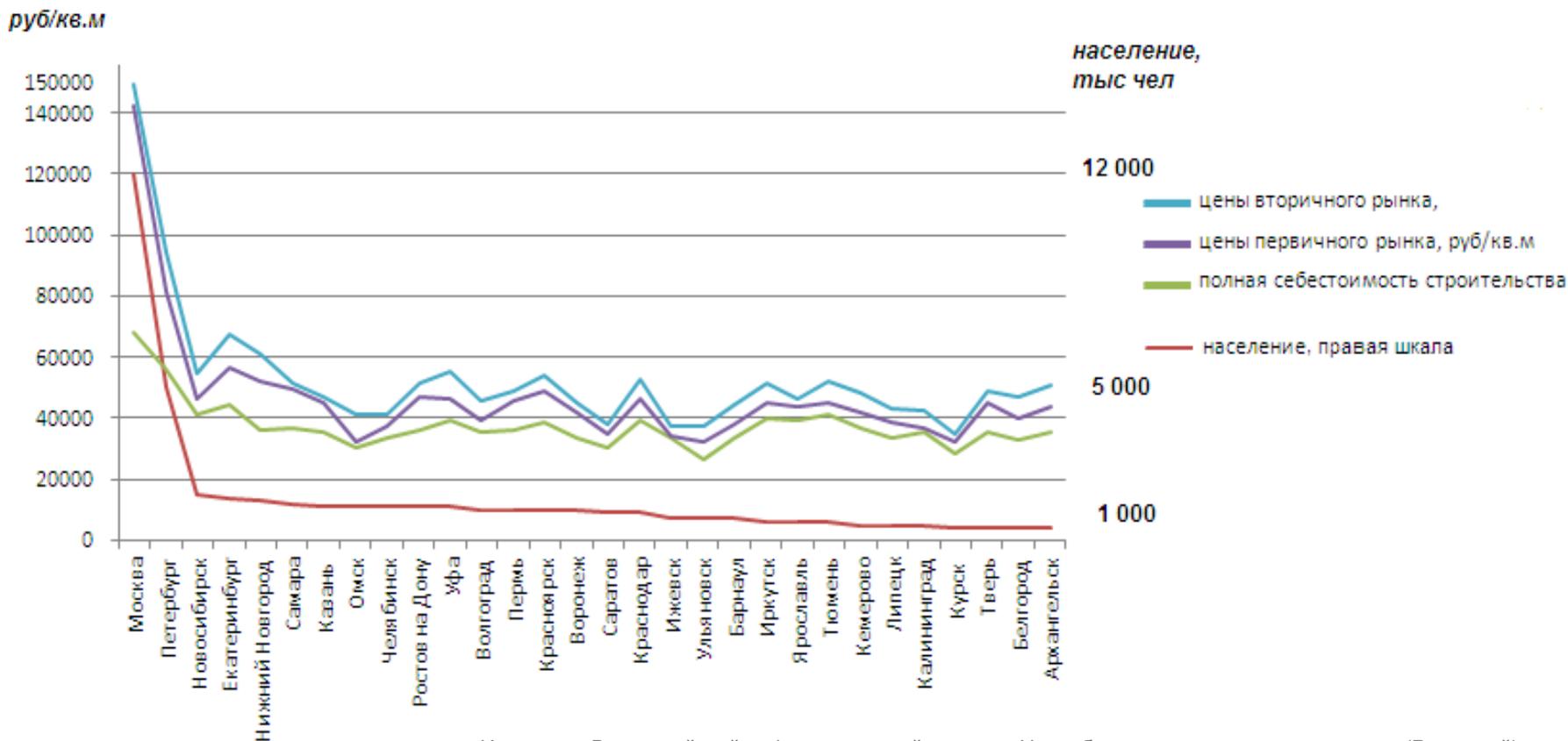
	Москва,	Петербург,	10 городов-миллионников, и 18 крупных городов			
			население,	полная	средние цены	средние цены
			млн. человек	себестоимость	первичного рынка,	вторичного
				строительства	руб/кв.м	рынка, руб/кв.м
1	Москва		12,0	68026,0	142321,0	149406,0
2	Петербург		5,0	55759,0	81343,0	94636,0
3	Новосибирск		1,5	41110,0	46036,0	54424,0
4	Екатеринбург		1,4	44607,0	56323,0	67439,0
5	Нижний Новгород		1,3	35835,0	52396,0	61138,0
6	Самара		1,2	36563,0	49773,0	51533,0
7	Казань		1,1	35583,0	44963,0	47247,0
8	Омск		1,1	30379,0	32570,0	41240,0
9	Челябинск		1,1	33720,0	37300,0	41400,0
10	Ростов на Дону		1,1	35974,0	47223,0	51618,0
11	Уфа		1,1	39545,0	46286,0	55340,0
12	Волгоград		1,0	35246,0	39546,0	45545,0
13	Пермь		1,0	36301,0	45574,0	48960,0
14	Красноярск		1,0	38387,0	48671,0	53820,0
15	Воронеж		1,0	33793,0	41684,0	44770,0
16	Саратов		0,9	30519,0	34771,0	38200,0
17	Краснодар		0,9	38992,0	46112,0	52796,0
18	Ижевск		0,7	33769,0	34149,0	37310,0
19	Ульяновск		0,7	26301,0	32200,0	37600,0
20	Барнаул		0,7	33671,0	38264,0	44525,0
21	Иркутск		0,6	40198,0	45073,0	51731,0
22	Ярославль		0,6	38992,0	43510,0	46044,0
23	Тюмень		0,6	41132,0	44880,0	52410,0
24	Кемерово		0,5	36829,0	41837,0	48130,0
25	Липецк		0,5	33590,0	38903,0	43400,0
26	Калининград		0,5	35629,0	36602,0	42615,0
27	Курск		0,4	28594,0	32494,0	34908,0
28	Тверь		0,4	35290,0	44910,0	48686,0
29	Белгород		0,4	32608,0	39920,0	47054,0
30	Архангельск		0,4	35380,0	44041,0	50567,0

Источник данных: Ценообразование и сметное нормирование. Август 2012

Предложение и спрос: цены вторичного и первичного рынка жилья, соотнесенные с себестоимостью строительства и численностью населения

Соотношение цен вторичного и первичного рынка жилья по 30 крупнейшим городам РФ. Август 2012.

Источник: Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, Авг.2012



Источник: Всероссийский информационный журнал «Ценообразование в строительстве» (Росстрой)

Практика рынка РФ повторяет жилищную политику СССР: «временное жилье на неполную семью»

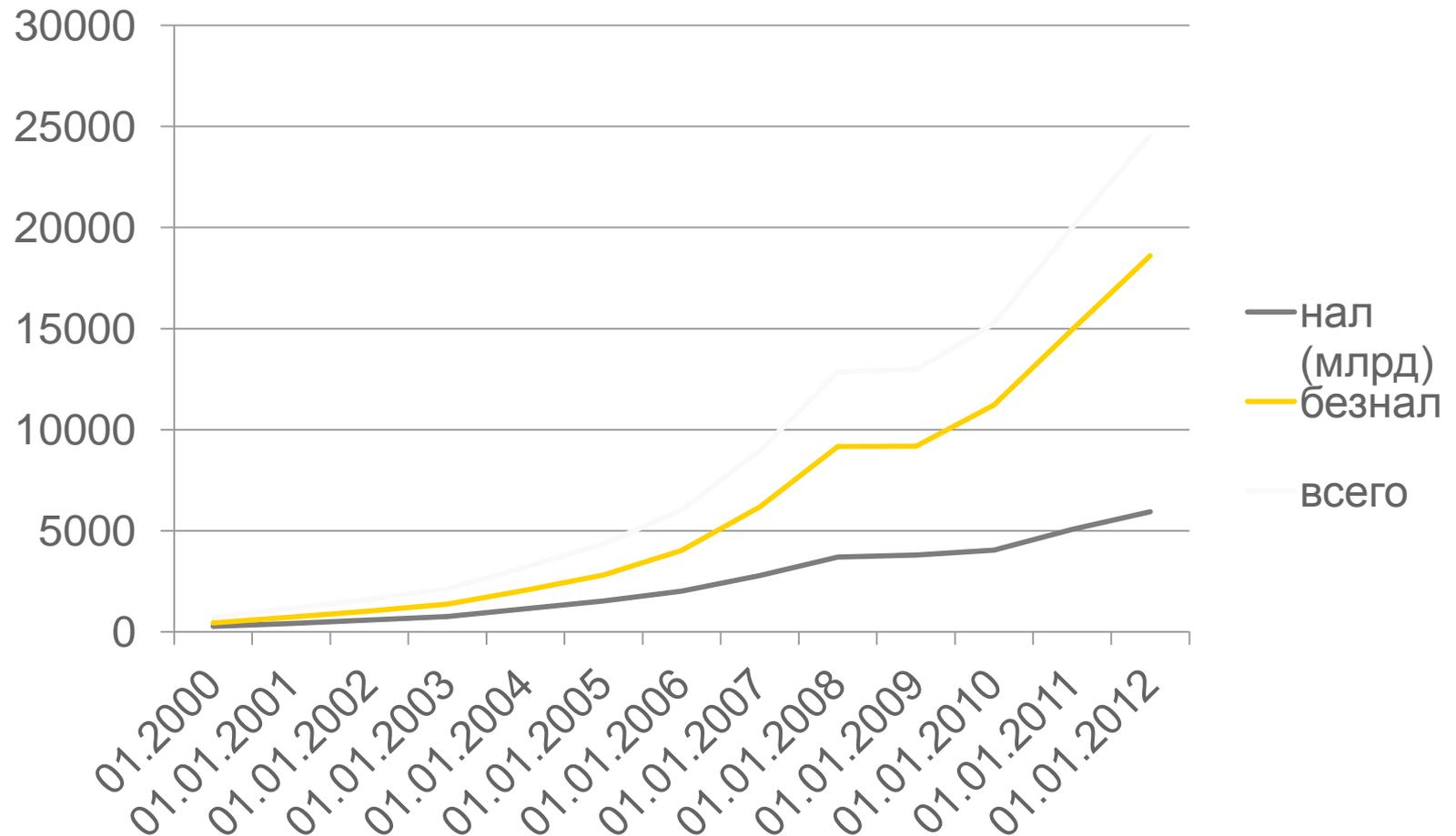


Основные факторы ценообразования на вторичном рынке жилья

Приведенные выше данные демонстрируют тесную взаимосвязь цен вторичного рынка жилья с:

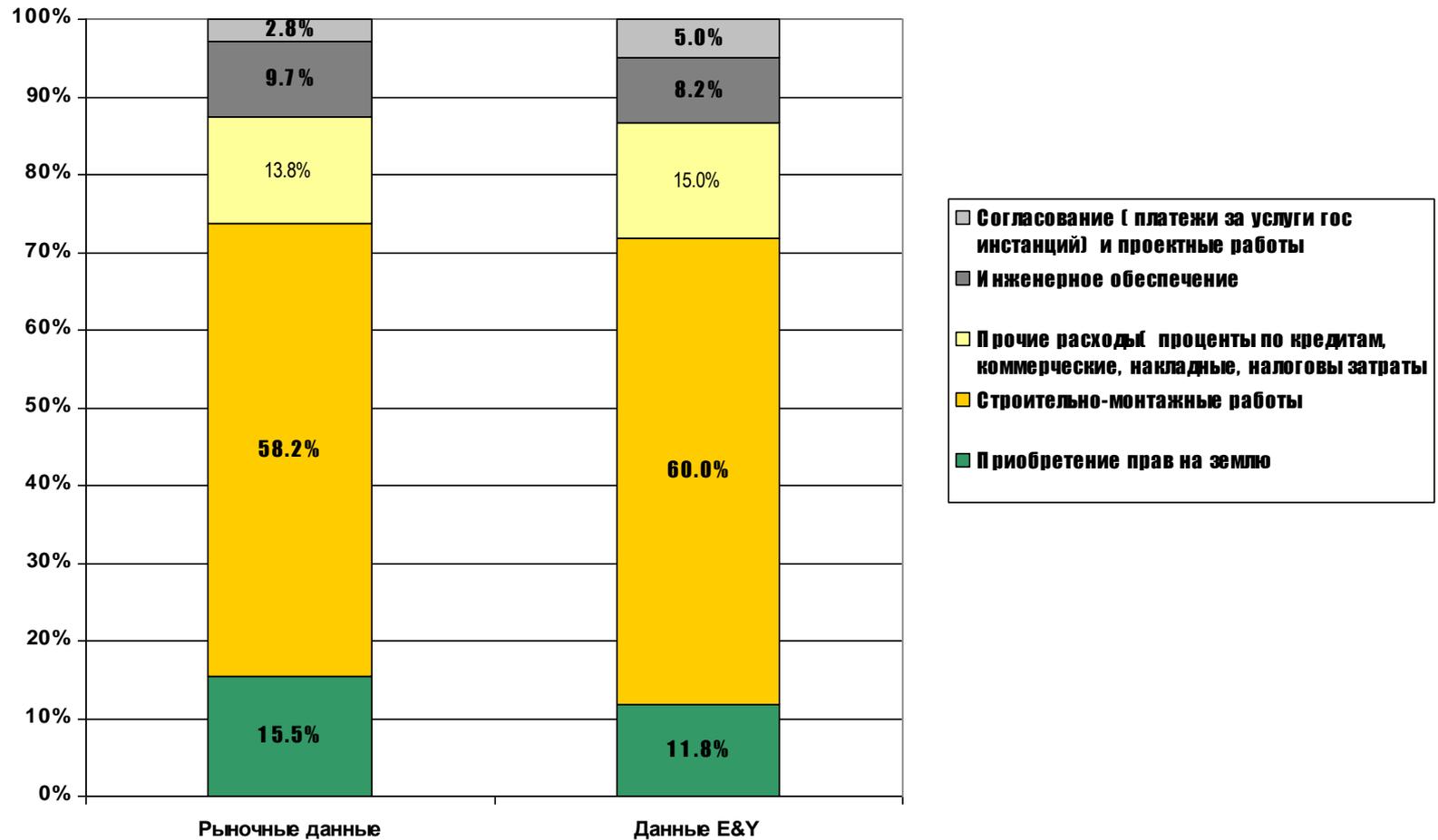
- ▶ ценами первичного рынка,
- ▶ удельными затратами на строительство,
- ▶ объемом денежной массы и состоянием региональной экономики (цены на жилье и себестоимость строительства выше в центрах экономически развитых регионов: Екатеринбург, Пермь, Тюмень, Красноярск, Уфа, Ростов на Дону, Краснодар, Казань)
- ▶ численностью населения - для десятка крупнейших городов – миллионников (для городов с населением менее 1 млн зависимости цен ВРЖ от численности населения не наблюдается).

Основные факторы ценообразования на вторичном рынке жилья: рост денежной массы



Структура затрат: строительство жилых многоквартирных домов

Структура затрат застройщика
(жилые многоквартирные дома)



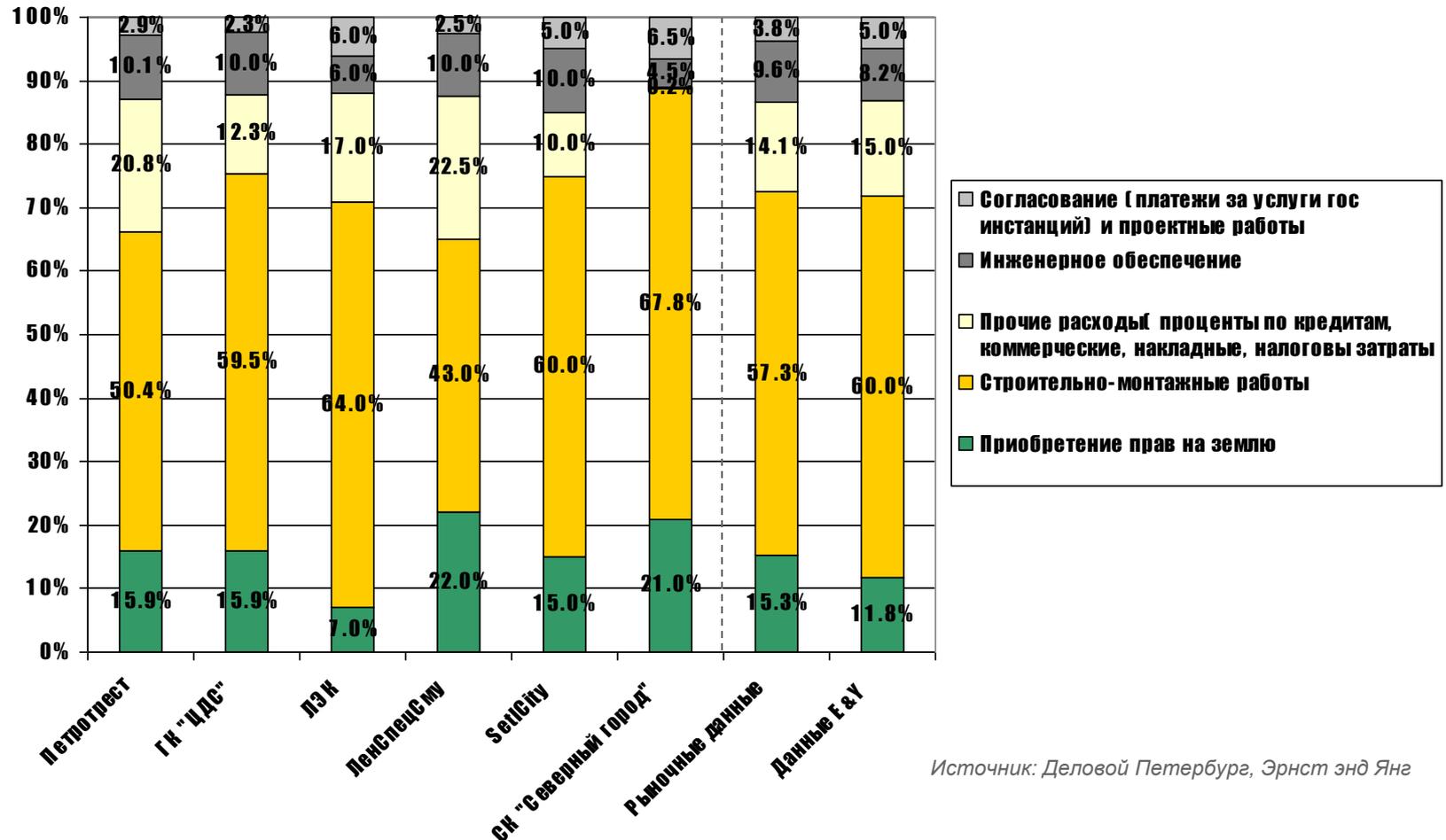
Структура затрат: строительство жилых многоквартирных домов

Статьи расходов (данные по Санкт-Петербургу, август 2009)	руб./кв.м. общей площади квартир	Доля в общей стоимости, %
Совокупные затраты на строительство	47 654	100%
в том числе:		
- земельный участок	5 603	12%
- косвенные затраты	7 148	15%
- строительно-монтажные работы	28 592	60%
- проектно-изыскательские работы	2 383	5%
- присоединение к инженерным сетям	2 228	5%
- прочие расходы, связанные с инженерией	1 699	3%

Источник: расчет Эрнст энд Янг

Структура затрат: компании С-Петербурга, строительство жилых многоквартирных домов

Структура себестоимости строительства жилья, %



Источник: Деловой Петербург, Эрст энд Янг

Структура затрат и их влияние на рыночную стоимость

Частные инвесторы жилищного строительства и обслуживающие их финансовые, проектные, консалтинговые, управляющие и строительные компании конкурируют на рынке между собой и косвенно взаимодействуют через местную администрацию, от которой они получают:

- земельные участки для строительства,
- согласования основных технических параметров проекта,
- согласование присоединенных мощностей инженерного обеспечения,
- обременения по социальной и транспортной инфраструктуре.

Таким образом, политика местной администрации в отношении получения земельных участков и монополисты инженерного обеспечения косвенно могут влиять на 20-25% строительных затрат заказчика-застройщика.

Структура затрат и их влияние на стоимость

Снижение затрат заказчика/застройщика непосредственно не ведет к снижению цен первичного и, тем более, вторичного рынка. В конечном итоге снижение цен на первичном и вторичном рынке жилья может быть результатом свободной конкуренции на открытом рынке.

Выше приведенные результаты показывают, что при самой благоприятной для застройщиков земельной политике местной администрации и монополистов инженерного обеспечения снижение цен первичного и вторичного рынка жилья теоретически при насыщении конкурентного рынка возможно в диапазоне 15-20%.

Риски при финансировании строительства: проблемы технологического присоединения

1. Высокая плата за технологическое присоединение.
2. Отсутствие доступной публичной информации о технологической возможности/невозможности присоединения к магистральной головному источнику
3. Сложность процедур, неопределенность сроков, низкая прозрачность и неопределенность договорных отношений в процессе технологического присоединения.
4. Недостаток информации, необходимой для бизнес-планирования, и оценки бизнес-рисков и возможных ограничений по технологическому присоединению на стадии изысканий и предпроектных работ.

Структура затрат: строительство жилых многоквартирных домов

НЕКОТОРЫЕ СООТНОШЕНИЯ

$$\frac{\text{Плата за присоединение}}{\text{Полная себестоимость}} = 4.7 \%$$

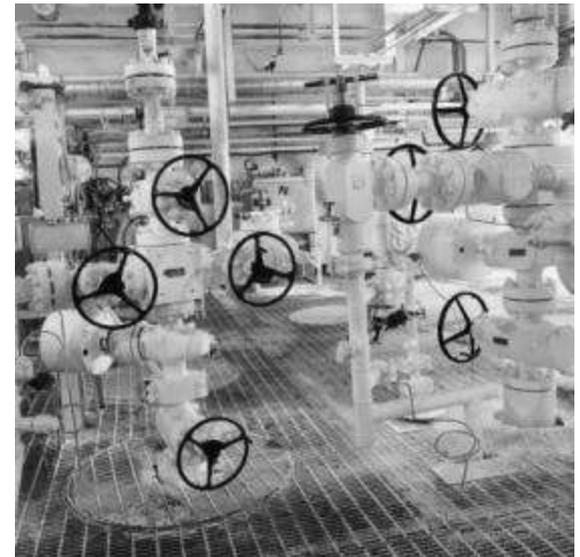
$$\frac{\text{Плата за присоединение}}{\text{СМР}} = 7.8 \%$$

$$\frac{\text{Инженерия}}{\text{Полная себестоимость}} = 8.3\%$$

$$\frac{\text{Инженерия}}{\text{СМР}} = 13.8\%$$

Наиболее острые проблемы снижения себестоимости – в рисках...

Все приведенные выше данные предоставлены крупными и опытными компаниями-застройщиками и, тем не менее, они показывают существенные колебания в структуре затрат (СМР может составлять от 47% до 70% всех затрат).



Наиболее острые проблемы – не столько в суммах, сколько в рисках...

Затраты застройщика на получение услуг инженерного обеспечения – это часть проблемы.

В настоящее время взаимные нарекания застройщиков и предприятий инженерного обеспечения вызывают:

- ▶ трудности получения окончательных ТУ (часто застройщику приходится оплачивать проектные и изыскательские работы по внеплощадочным сетям, ждать согласований, и тем не менее, приходится начинать стройки с предварительными ТУ и условиями, зависящими от третьих лиц).
- ▶ нарушение сторонами сроков выполнения обязательств, финансовых и технических (часто взаимных), что при строительстве жилых домов приводит нередко к случаям вселения жильцов в дома без постоянного электроснабжения, с ограниченным теплоснабжением.

Наиболее острые проблемы – не столько в суммах, сколько в рисках...

Информация о состоянии магистральных сетей и наличии свободных или планируемых мощностей инженерного обеспечения для конкретной территории носит закрытый характер (часто ее просто не существует и требуется специальное обследование).

Не имея контроля, застройщик полностью зависит от благорасположения и добросовестности поставщика инженерного обеспечения.

Наиболее острые проблемы – не столько в суммах, сколько в рисках...

- ▶ Затраты промышленных застройщиков на присоединение к сетям, как правило, выше, чем при жилой застройке, и в абсолютном и в относительном выражении (как процент от совокупных затрат), по причине бóльших требуемых мощностей, а также относительно более низких затрат на СМР и получение земельного участка. Они составляют до 30% затрат на строительство предприятия, в среднем от 15 до 25%.

Контакты

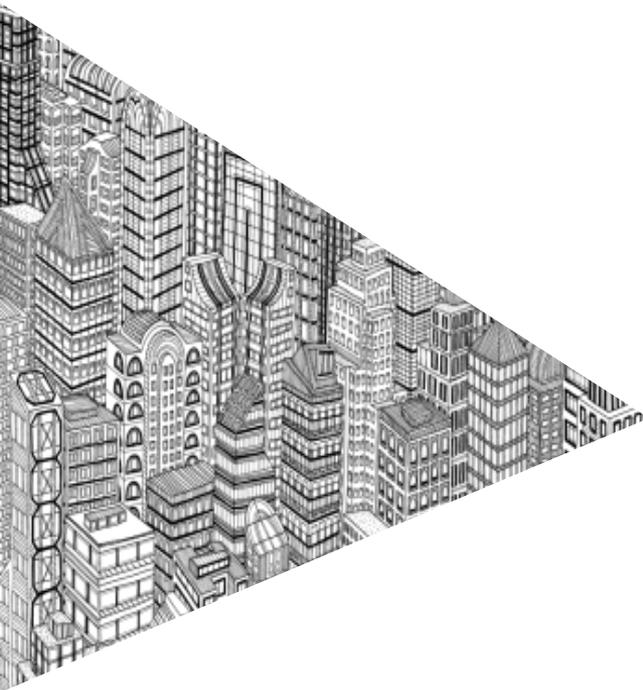


Владислав Мягков, MRICS, CCIM

Руководитель отдела консультационных услуг в области недвижимости в Санкт-Петербурге

Тел.: + 7 812 703 7830

E-mail: Vladislav.N.Miagkov@ru.ey.com



 **ERNST & YOUNG**
Quality In Everything We Do