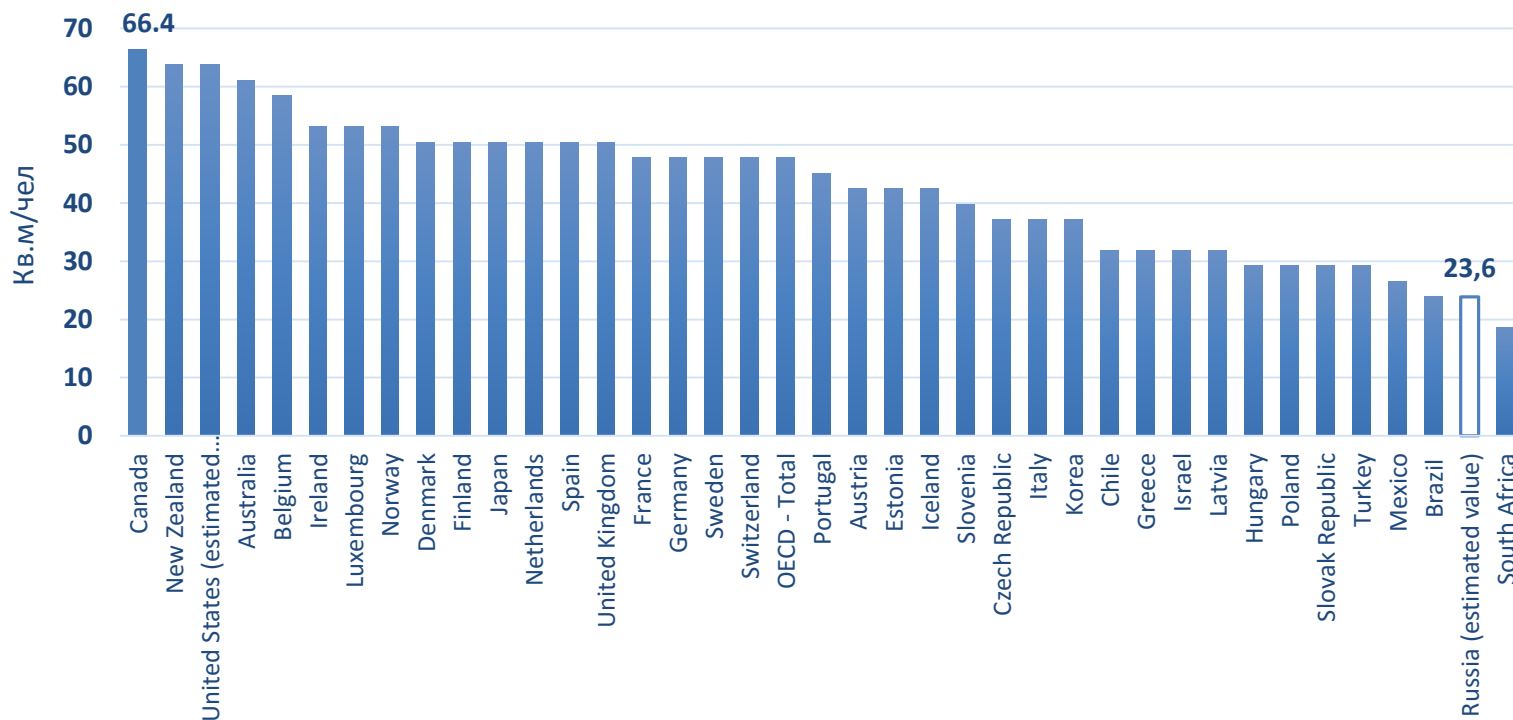


**Не кризис, а время возможностей.
Социальные, экономические и административные
предпосылки развития рынка жилья России**

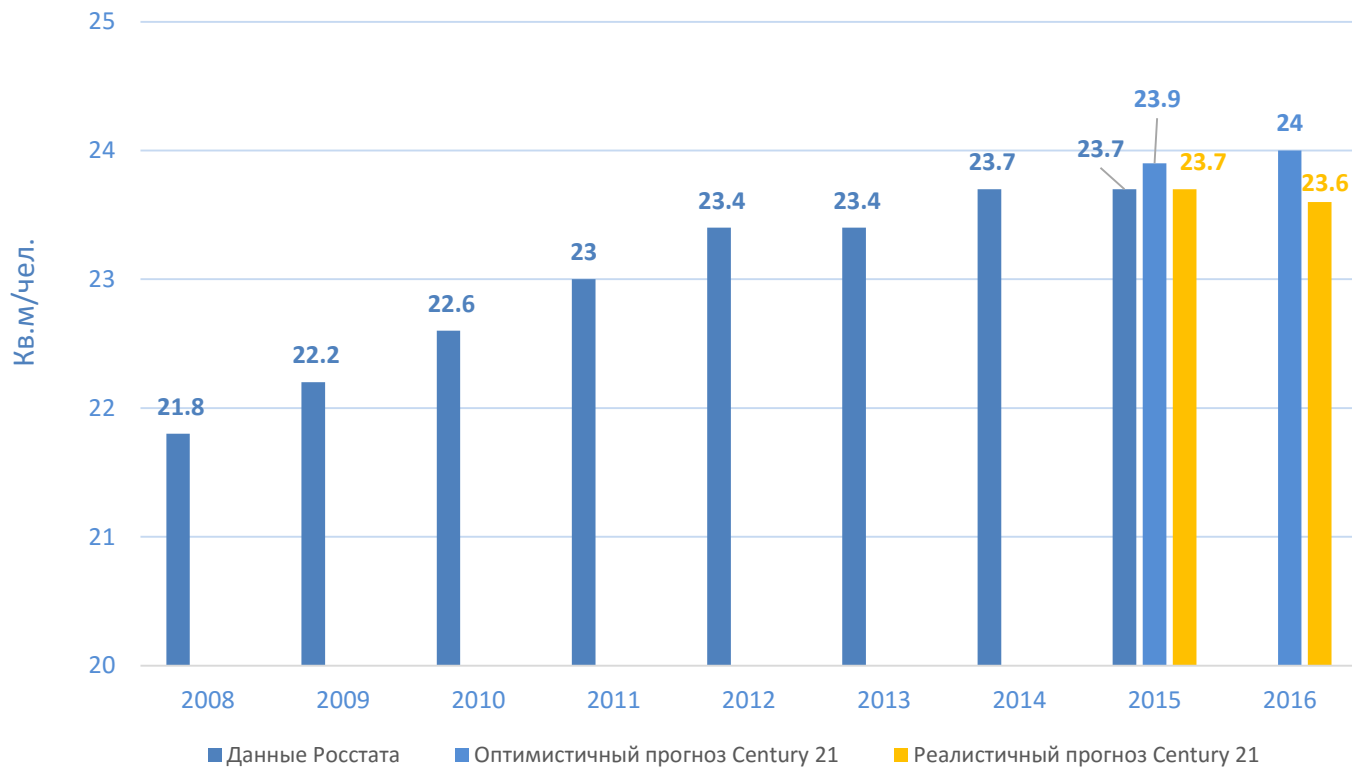
Руководитель отдела аналитики CENTURY 21 Россия
Кирилл Котриков



Обеспеченность населения жильем в разных странах (2016)

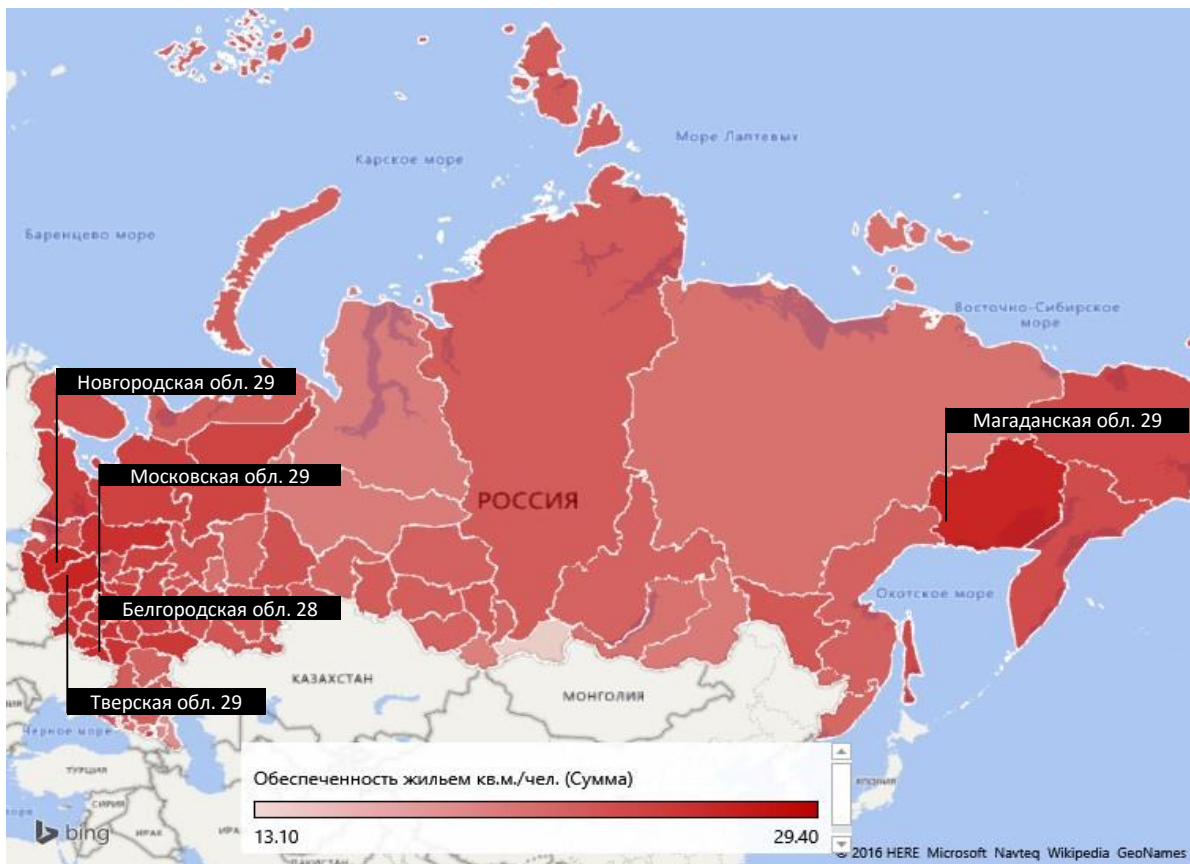


Динамика обеспеченности населения жильем в России 2008-2015



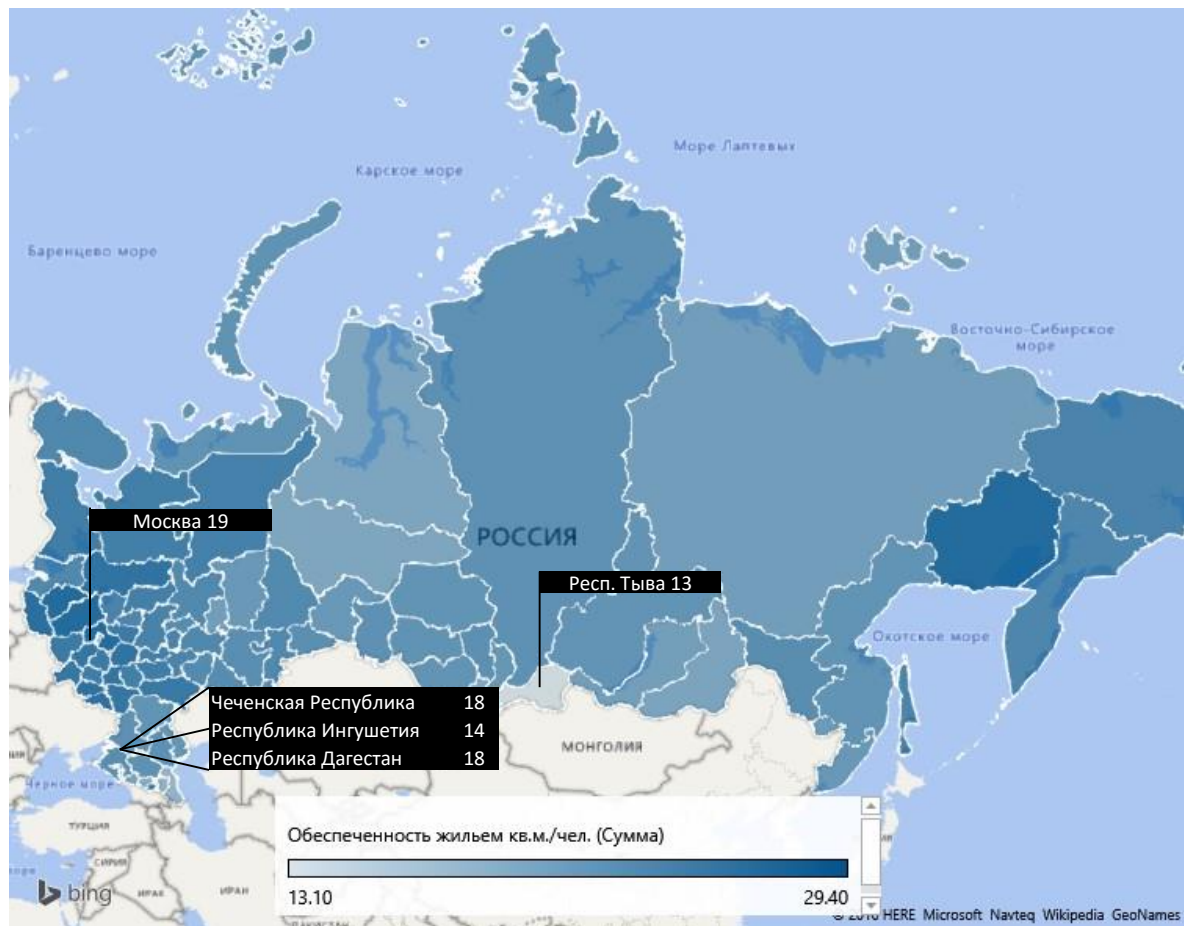
С 2008 по 2015 год прирост количества квадратных метров на человека составил **8,7%** (1,9 метра)

Обеспеченности жильем по регионам (кв.м/чел.)



Московская область	29,4
Новгородская область	29,4
Тверская область	29,3
Магаданская область	29,3
Псковская область	28,7
Белгородская область	28,3
Курская область	28,3
Рязанская область	28
Вологодская область	28
Липецкая область	27,8
Воронежская область	27,7
Калужская область	27,6
Брянская область	27,5
Республика Северная Осетия - Алания	27,1
Саратовская область	27,1
Владимирская область	26,8
Смоленская область	26,8
Тульская область	26,8
Орловская область	26,5
Пензенская область	26,5
Республика Карелия	26,4
Тамбовская область	26,1
Архангельская область	26,1
Костромская область	26
Республика Мордовия	26
Республика Коми	25,9
Калининградская область	25,6
Республика Адыгея	25,6
Нижегородская область	25,5
Ярославская область	25,4
Чувашская Республика	25,4
Чукотский автономный округ	25,4
Ульяновская область	25,3
Сахалинская область	25,3
Ивановская область	25
Камчатский край	25
Мурманская область	24,7
Республика Татарстан	24,7
Челябинская область	24,6
Ленинградская область	24,5
Кировская область	24,5

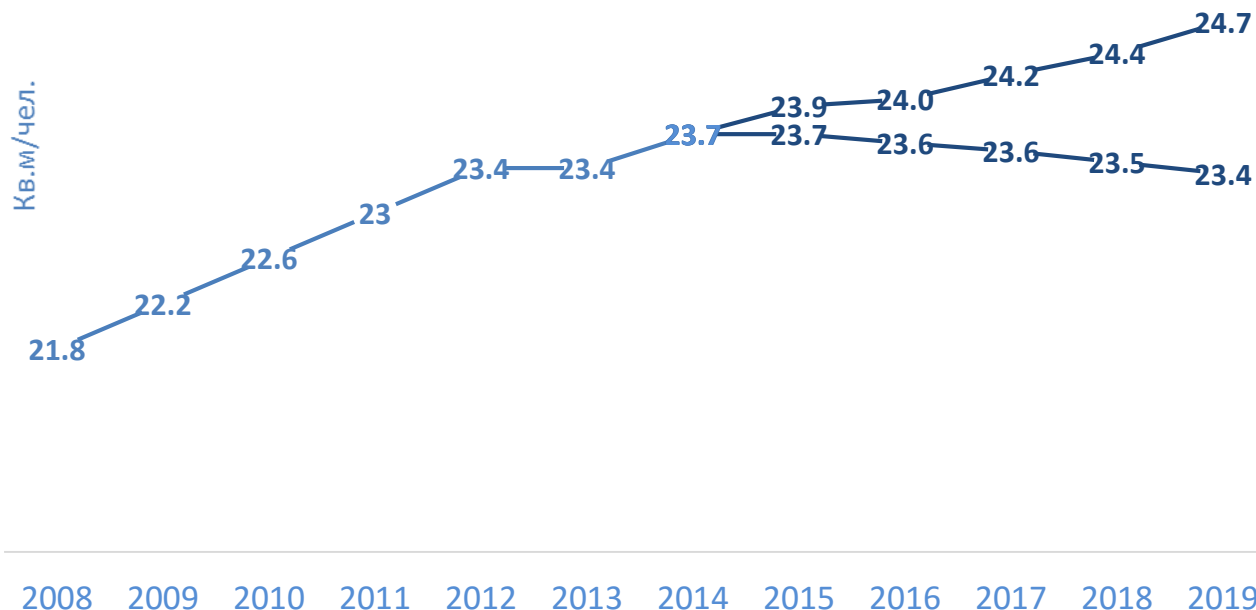
Обеспеченности жильем по регионам (кв.м/чел.)



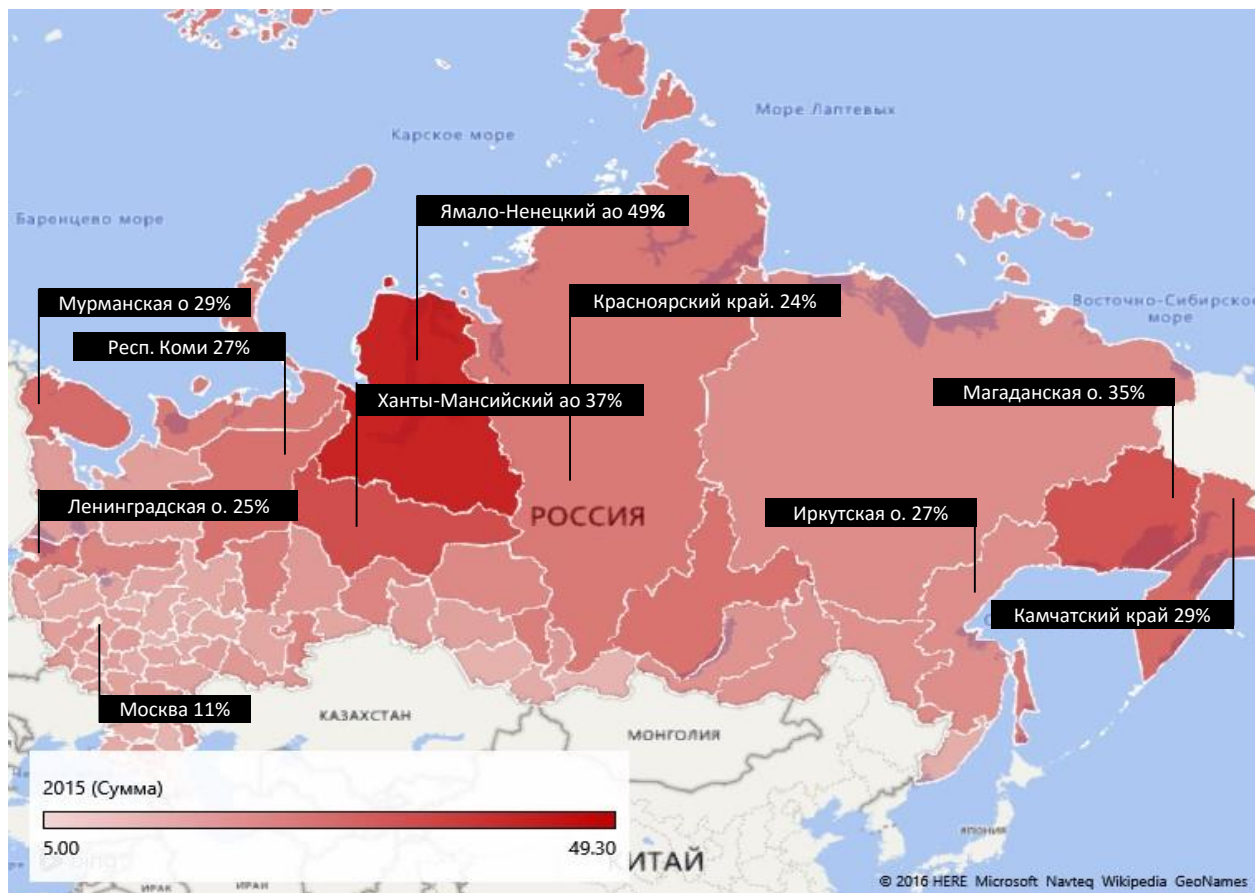
Свердловская область	24,4
Самарская область	24,3
Республика Марий Эл	24
Оренбургская область	24
Краснодарский край	23,8
Амурская область	23,8
Республика Башкортостан	23,7
Курганская область	23,5
Кемеровская область	23,4
Республика Калмыкия	23,3
Красноярский край	23,3
Омская область	23,3
Ростовская область	23,2
Ставропольский край	23,1
Ненецкий автономный округ	23
Новосибирская область	23
Волгоградская область	22,8
Томская область	22,8
Хабаровский край	22,8
Алтайский край	22,7
Иркутская область	22,7
Астраханская область	22,3
Республика Хакасия	22,3
Пермский край	22,1
Тюменская область	22,1
Приморский край	22,1
Еврейская автономная область	21,6
г. Санкт-Петербург	21,4
Удмуртская Республика	21,2
Республика Саха (Якутия)	21,1
Республика Бурятия	21
Карачаево-Черкесская Республика	20,4
Забайкальский край	20,1
Ямало-Ненецкий автономный округ	20
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	19,9
Республика Алтай	19,4
г. Москва	19,2
Кабардино-Балкарская Республика	18,8
Чеченская Республика	18
Республика Дагестан	17,7
Республика Ингушетия	13,7
Республика Тыва	13,1

Прогноз обеспеченности населения жильем (реалистичный и оптимистичный сценарии) до 2019 года

Метод: Регрессия с использованием панельного массива данных
Модель: LSDV
Зависимая переменная: обеспеченность населения жильём кв.м/чел.
Переменные влияния: доходы населения; общая площадь введенного жилья; естественный прирост населения; сальдо миграции.
Коэффициенты, по степени стат. значимости:
доходы населения руб. 0,00009;
площадь введенного жилья тыс.кв.м. 0,0011;
Естественный прирост населения чел. -0,00003;
сальдо миграции чел. - статистически не значимый коэффициент
R-квадрат 0,97



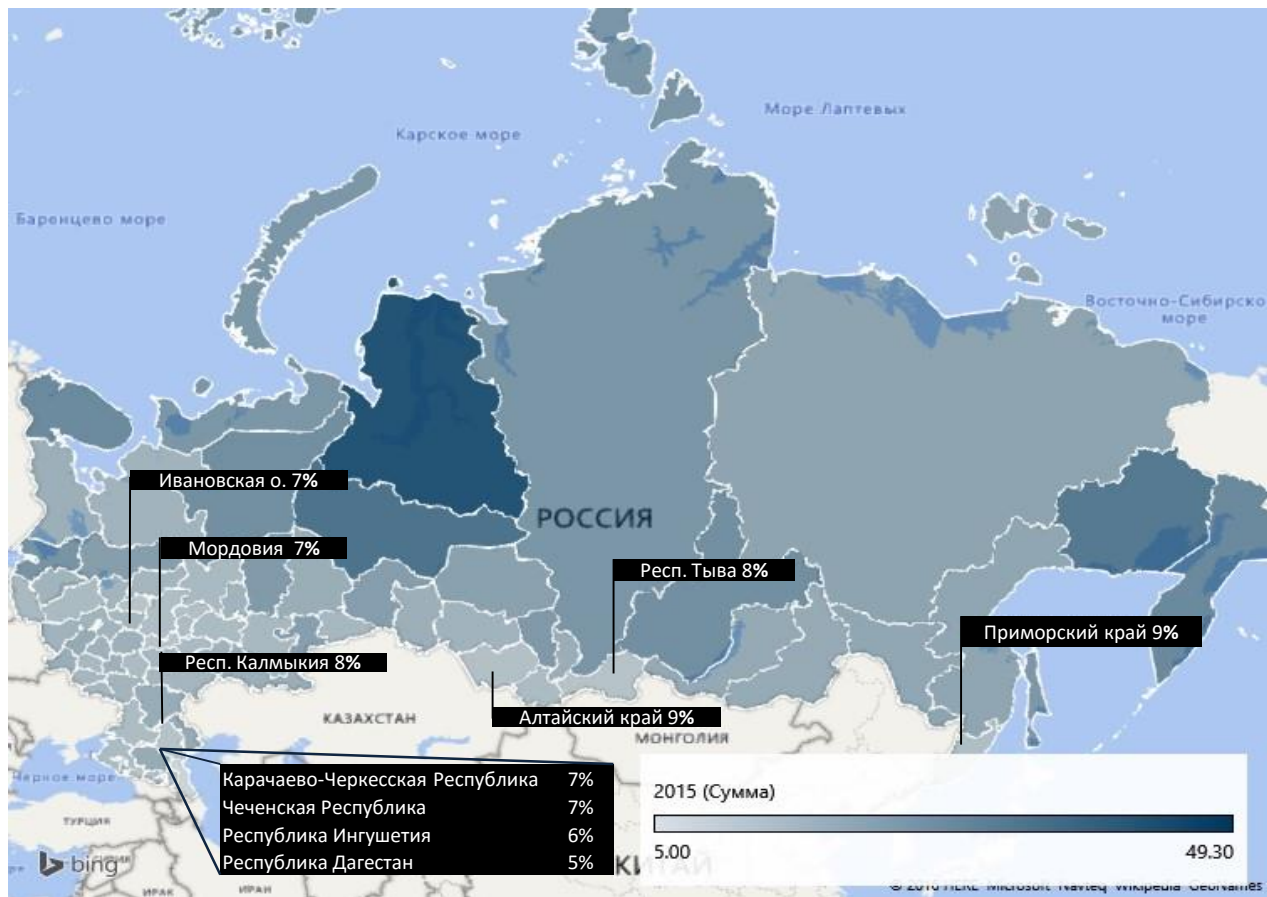
Наличие возможности приобретения недвижимости с использованием ипотеки (для всех типов семей), %



Ямало-Ненецкий автономный округ	49,3
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	37,3
Магаданская область	35
Камчатский край	28,8
Мурманская область	28,6
Республика Коми	26,7
Иркутская область	26,6
Ленинградская область	25,2
Красноярский край	24,4
Ненецкий автономный округ	24
Сахалинская область	23,5
Кемеровская область	23
Пермский край	22,6
Тюменская область	21,2
Вологодская область	20,9
Челябинская область	20,8
Томская область	20
Республика Саха	18,9
Еврейская автономная область	18,8
Хабаровский край	18,3
Амурская область	17,9
Санкт-Петербург	17,4
Республика Бурятия	17
Забайкальский край	16,6
Калужская область	16,4
Астраханская область	16,1
Ставропольский край	16
Волгоградская область	15,9
Свердловская область	15,5
Оренбургская область	15,3
Республика Хакасия	15,3
Калининградская область	15,2
Брянская область	15
Омская область	14,7
Республика Карелия	14,7
Рязанская область	14,4
Липецкая область	14,3
Тульская область	14,1
Самарская область	13,8
Архангельская область	13,6

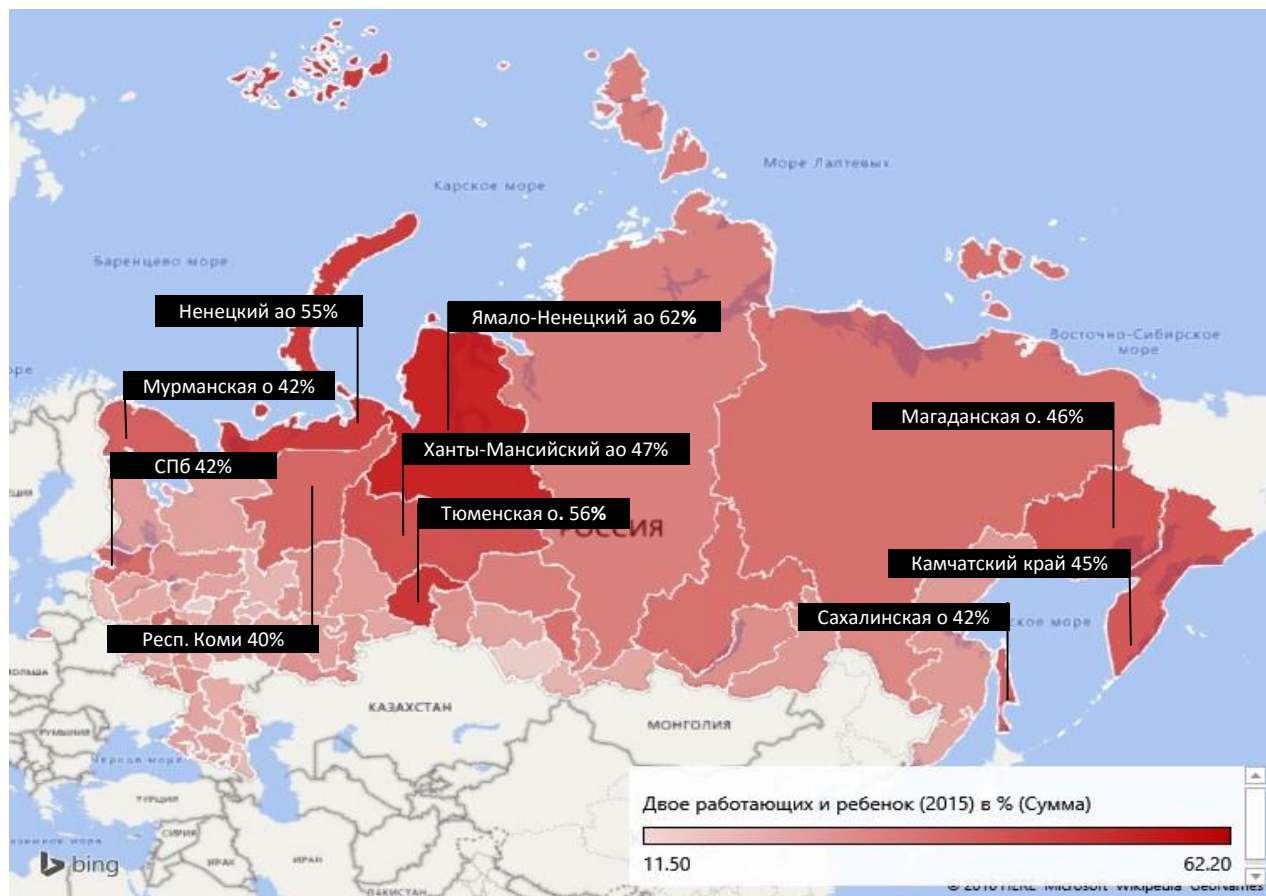
Все семьи 2015- 13,9% ; Раб м и ж -30% +
 ребенок =22%
 Все семьи 2013- 14,7%

Наличие возможности приобретения недвижимости с использованием ипотеки (для всех типов семей), %



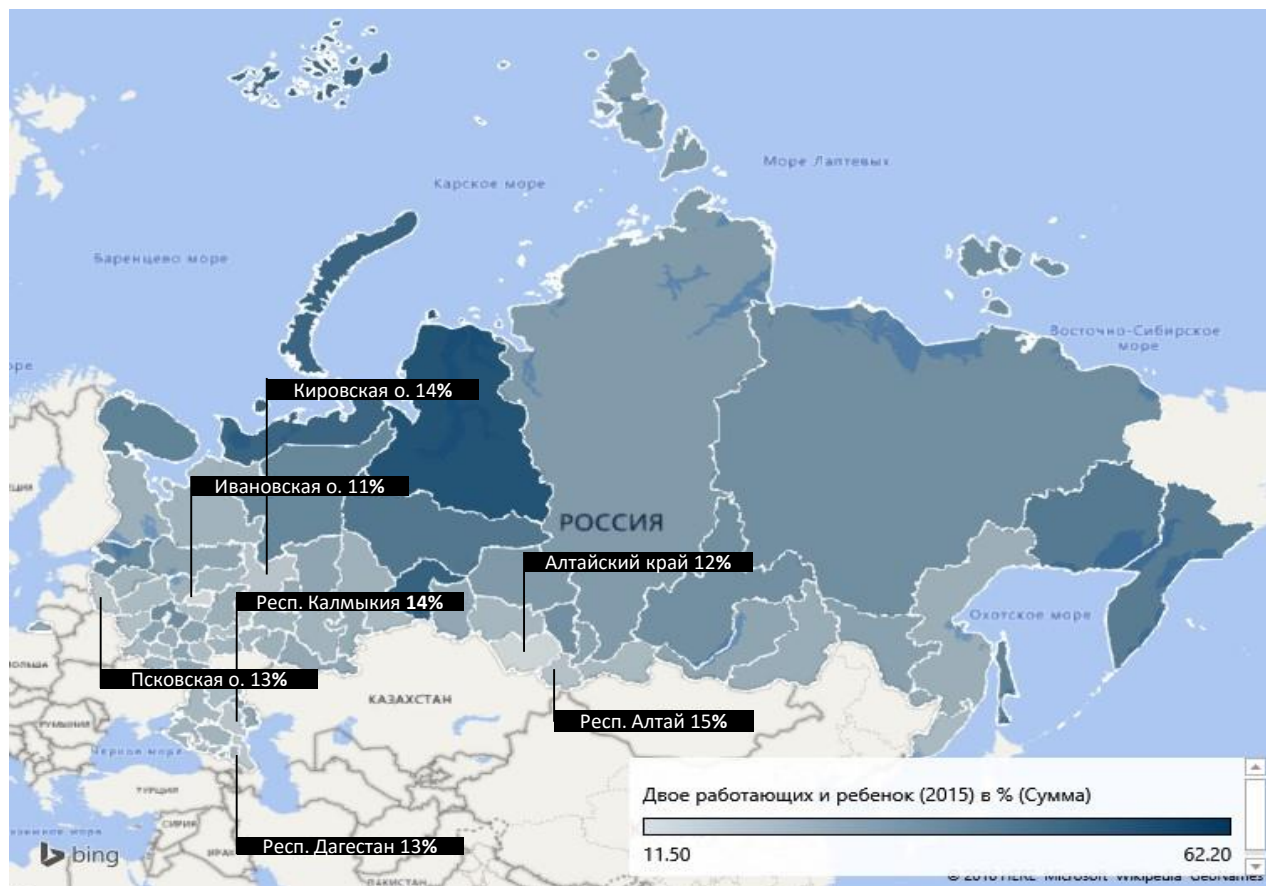
Смоленская область	13,5
Новосибирская область	13,4
Удмуртская Республика	13,3
Московская область	13,2
Новгородская область	13,2
Ярославская область	12,8
Воронежская область	12,7
Саратовская область	12,4
Костромская область	12,2
Владимирская область	12
Курская область	12
Белгородская область	11,9
Курганская область	11,7
Пензенская область	11,6
Республика Адыгея	11,5
Москва	11,4
Республика Башкортостан	11,4
Орловская область	11,4
Псковская область	10,9
Кировская область	10,8
Ульяновская область	10,6
Тверская область	10,6
Краснодарский край	10,3
Республика Татарстан	10,3
Чувашская Республика	10,2
Тамбовская область	10,2
Республика Алтай	10,1
Республика Северная Осетия - Алания	10
Ростовская область	9,7
Кабардино-Балкарская Республика	9,4
Нижегородская область	9,4
Приморский край	9,4
Алтайский край	8,6
Республика Марий Эл	8,6
Республика Калмыкия	7,7
Республика Тыва	7,6
Ивановская область	7,4
Республика Мордовия	7,3
Карачаево-Черкесская Республика	7,2
Чеченская Республика	7,1
Республика Ингушетия	6
Республика Дагестан	5

Наличие возможности улучшения жилищных условий с использованием ипотеки (для семей из двух работающих и ребенка), %



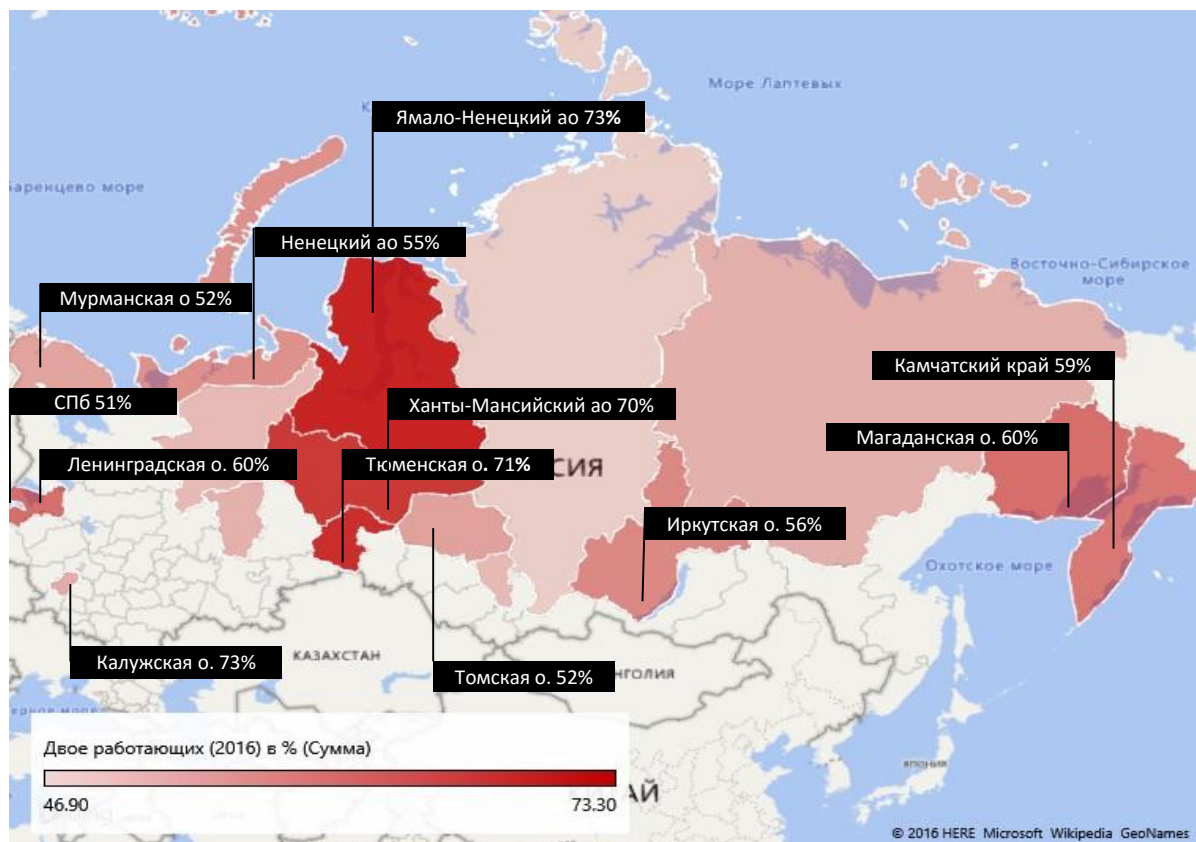
Ямало-Ненецкий АО	62.2
Тюменская область	55.8
Ненецкий автономный округ	54.6
Ханты-Мансийский автономный округ	47
Магаданская область	45.7
Камчатский край	44.7
г. Санкт-Петербург	42.2
Мурманская область	42
Сахалинская область	41.6
Республика Коми	40.2
Ленинградская область	38
Московская область	36.8
Республика Саха (Якутия)	36.7
Кемеровская область	36.4
Иркутская область	36.3
Томская область	31.8
Красноярский край	31.5
Амурская область	28.8
Республика Хакасия	27.8
Калужская область	27.7
Рязанская область	27.4
Пермский край	27.2
Республика Бурятия	27
Липецкая область	26.8
Вологодская область	26.7
Воронежская область	26.3
Омская область	26.2
Астраханская область	26
Белгородская область	25.9
Оренбургская область	25.3
Удмуртская Республика	24.8
Еврейская автономная область	24.7
Челябинская область	24.1
Калининградская область	23.8
Забайкальский край (Читинская область)	23.7
Тульская область	23.4
Хабаровский край	22.9
г. Москва	22.6
Нижегородская область	22.5
Республика Карелия	22.2

Наличие возможности улучшения жилищных условий с использованием ипотеки (для семей из двух работающих и ребенка), %



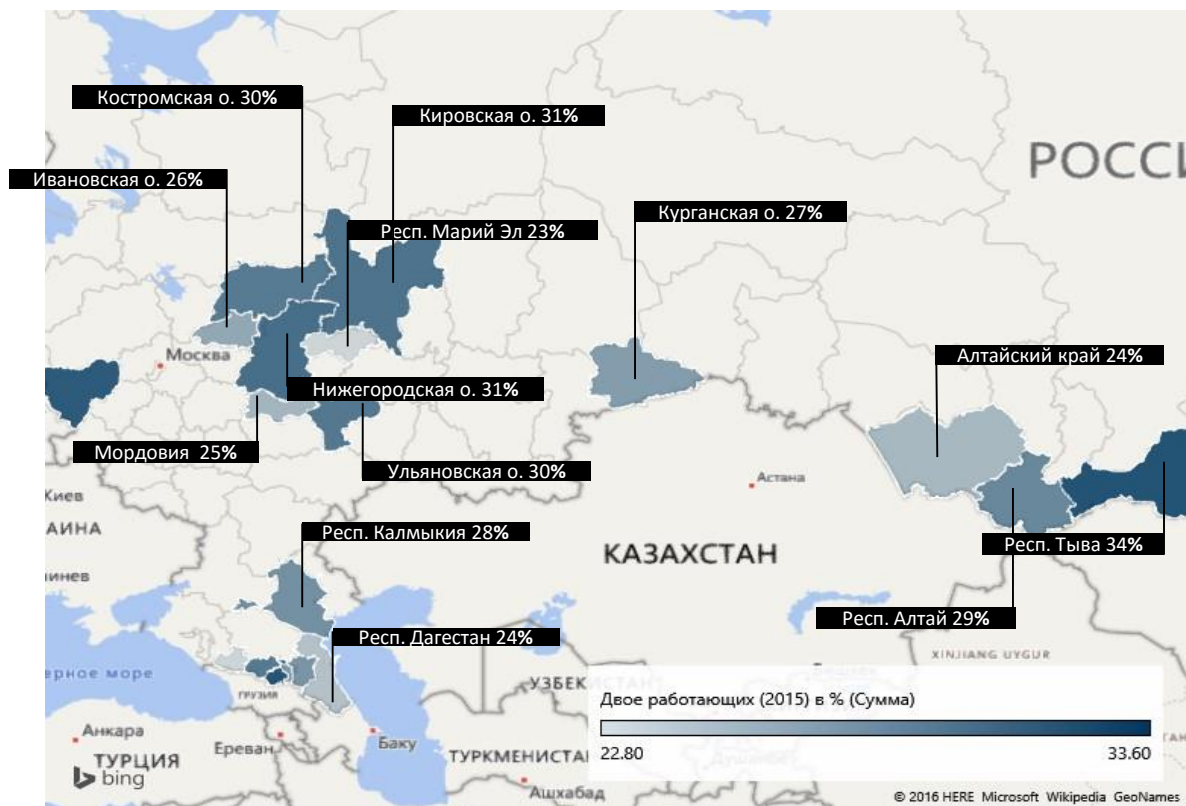
Самарская область	22.1
Свердловская область	21.9
Ярославская область	21.5
Республика Башкортостан	21.3
Ставропольский край	21.1
Архангельская область	21.1
Новгородская область	20.9
Краснодарский край	20.8
Чеченская Республика	20.8
Курская область	20.7
Пензенская область	20.4
Республика Татарстан	20.4
Республика Адыгея	20.1
Костромская область	20.1
Ульяновская область	19.9
Республика Северная Осетия-Алания	19.8
Новосибирская область	19.4
Ростовская область	18.9
Курганская область	18.6
Республика Тыва	18.4
Брянская область	18.3
Приморский край	18.2
Республика Ингушетия	18.1
Тверская область	18
Кабардино-Балкарская Республика	17.3
Волгоградская область	17.2
Владимирская область	17.2
Орловская область	17.1
Тамбовская область	17.1
Карачаево-Черкесская Республика	16.6
Чувашская Республика	16.2
Смоленская область	16.2
Республика Мордовия	15.4
Республика Алтай	15.1
Республика Марий Эл	14.2
Кировская область	14
Республика Калмыкия	14
Республика Дагестан	13.2
Псковская область	13
Алтайский край	11.5
Ивановская область	11.5

Наличие возможности улучшения жилищных условий с использованием ипотеки (для семей из двух работающих), %



Ямало-Ненецкий ао	73,3
Тюменская область	71,4
Ханты-Мансийский автономный округ	69,6
Магаданская область	60,4
Ленинградская область	60,2
Камчатский край	58,8
Иркутская область	56
Сахалинская область	55,7
Ненецкий автономный округ	54,6
Томская область	51,9
Мурманская область	51,4
г. Санкт-Петербург	51,3
Калужская область	49,8
Республика Саха (Якутия)	49,4
Пермский край	49,1
Кемеровская область	47,7
Республика Коми	47,7
Красноярский край	46,9
Республика Хакасия	46,7
Калининградская область	46,6
Амурская область	46
Тульская область	45,9
Московская область	45,9
Вологодская область	45,8
Республика Бурятия	45,6
Челябинская область	45,1
г. Москва	44,6
Самарская область	44
Ярославская область	43,5
Оренбургская область	43,2
Хабаровский край	43,1
Республика Татарстан	42,3
Новгородская область	41,4
Пензенская область	41,4
Свердловская область	40,9
Еврейская автономная область	40,7
Краснодарский край	40,6
Республика Башкортостан	40,4

Наличие возможности улучшения жилищных условий с использованием ипотеки (для семей из двух работающих)
 ,%



Курская область	40
Белгородская область	39,5
Ставропольский край	39,2
Архангельская область	38,7
Рязанская область	38,5
Республика Карелия	37,5
Воронежская область	37,4
Ростовская область	37,3
Липецкая область	37,1
Забайкальский край (Читинская область)	37,1
Республика Адыгея	37,1
Владимирская область	36,8
Омская область	36,7
Приморский край	36,3
Брянская область	36,1
Удмуртская Республика	36
Новосибирская область	36
Тверская область	35,8
Волгоградская область	35,7
Орловская область	35,4
Тамбовская область	34,8
Астраханская область	34,7
Чувашская Республика	34
Республика Тыва	33,6
Республика Северная Осетия-Алания	33,5
Смоленская область	32,9
Нижегородская область	31,1
Кировская область	30,7
Ульяновская область	30,3
Кабардино-Балкарская Республика	30,1
Костромская область	30
Республика Алтай	28,8
Республика Калмыкия	28
Чеченская Республика	27,6
Псковская область	27,5
Республика Ингушетия	27
Курганская область	26,9
Ивановская область	25,9
Республика Мордовия	24,7
Алтайский край	24,4
Республика Дагестан	23,6
Карачаево-Черкесская Республика	22,8
Республика Марий Эл	22,8

Источник: Росстат, Центробанк РФ
 Расчёты: Century 11

Эффект кризиса и повышения ставки ЦБ на количество выданных ипотечных кредитов



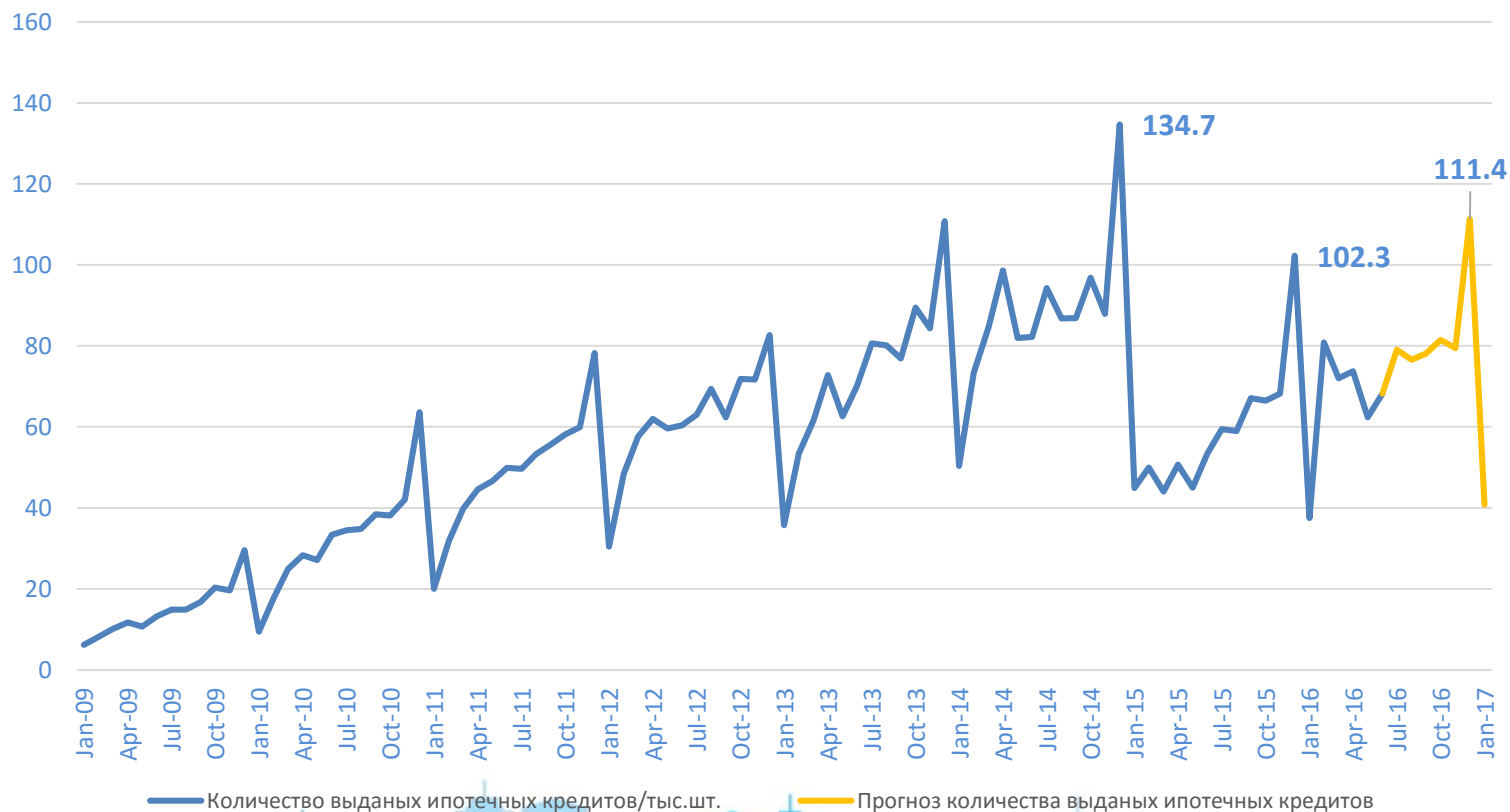
Метод
прогнозирования:
Мультипликативна
я модель Хольта-
Винтерса

Эффект программы льготной ипотеки



Прогноз количества выданных ипотечных кредитов тыс.шт.

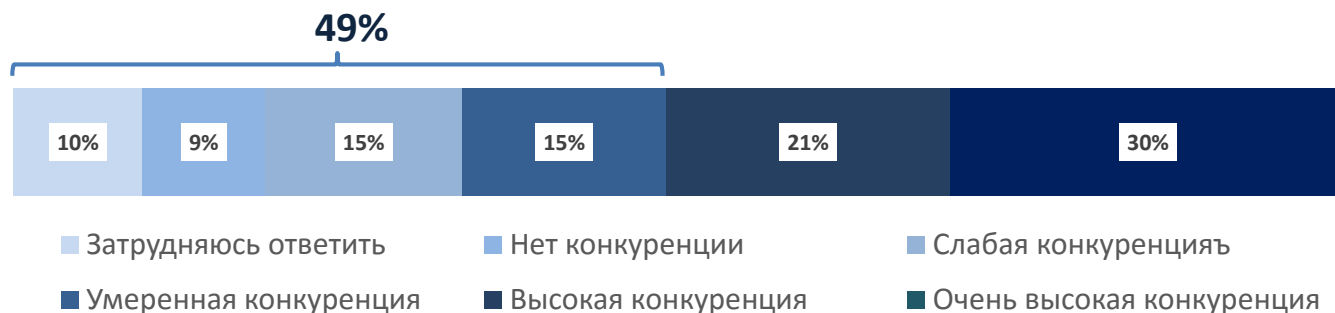
Метод
прогнозирования:
ARIMA (0,1,1)(0,1,0)



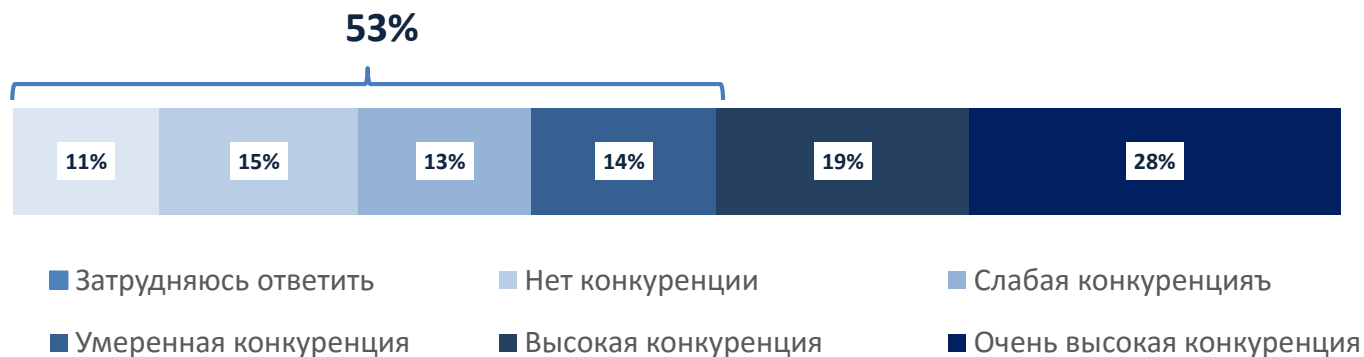
Источник: Центробанк РФ
Расчёты: Century 21

Как бизнес оценивает конкуренцию?

Оценка состояния конкуренции на российских рынках



Оценка состояния конкуренции в строительной сфере



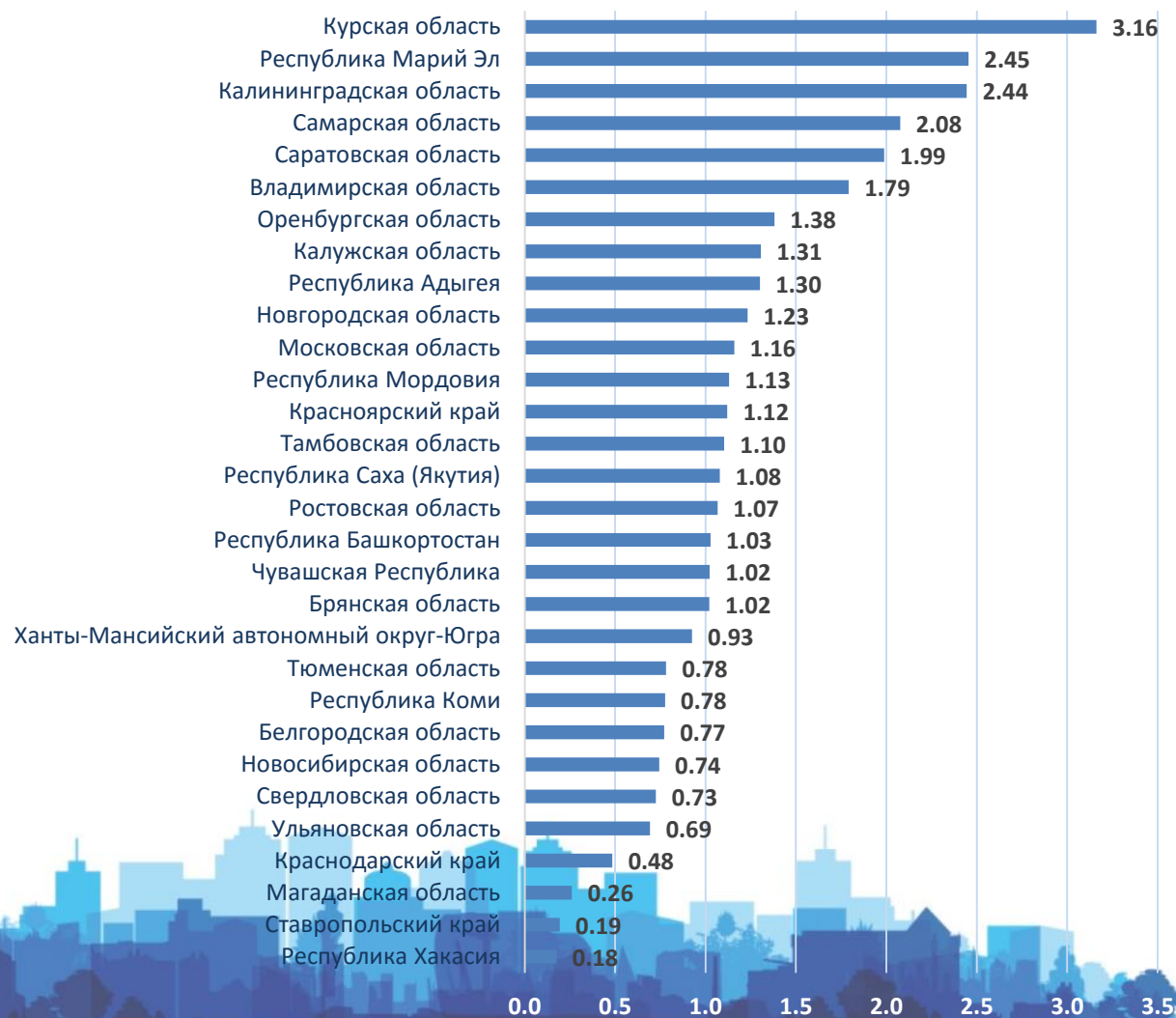
Источник: Аналитический центр при правительстве РФ.
Число респондентов: 1500,
220 - представители строительства

Интенсивность конкуренции (profit elasticity – PE) в некоторых регионах России

Индекс Боона: Измерение уровня интенсивности конкуренции при помощи индикатора эластичности прибыли по предельным издержкам.

При высоком уровне эластичности прибыль сильно зависит от уровня эффективности (оценивается издержками) = признак интенсивной конкуренции.

Переменные: Прибыль и себестоимость строительного сектора по регионам.



Стратегии управления в кризис





Россия, 125284, Москва,
Ленинградский проспект 31А, стр. 1
Бизнес центр "Монарх", 15-й этаж

+7 (495) 981 21 21
+7 (903) 180-61-04

www.century21.ru

