



**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ИНСТИТУТ  
ОТРАСЛЕВОГО  
МЕНЕДЖМЕНТА**

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

**СПРОС НА ЖИЛЬЕ:  
УВЕЛИЧЕНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ v.s. МАКРОЭКОНОМИКИ**

*К.А. БАЛАНДИНА*



**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ИНСТИТУТ  
ОТРАСЛЕВОГО  
МЕНЕДЖМЕНТА**

*Цитата*

*« Экономика – это способ  
существования лжи  
посредством манипуляции  
статистикой».*

*Геннадий Москвин*



# РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ИНСТИТУТ ОТРАСЛЕВОГО МЕНЕДЖМЕНТА

## Цены на жилье

### Государственное регулирование

Специальные программы  
господдержки  
Региональные программы

### Себестоимость

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК  
Затраты на СМР  
(инфляция, курс  
нац.валюты)  
Доп. затраты «продукт»  
финансирование %  
Вариативность по регионам



### НАСЕЛЕНИЕ

РОСТ/УБЫЛЬ (2024?)  
РЕГИОН: ПРИТОК/ОТТОК (донор/дотационный)  
ДОХОДЫ (объем трудоспособного населения)  
СТРУКТУРА ПОТРЕБЛЕНИЯ  
УСЛОВИЯ ПОКУПКИ (ипотека %,t,ремонт..)  
ЖИЗНЕННЫЕ ПРИОРИТЕТЫ (97% собств.)  
КАЧЕСТВО - требование к «продукту»

### 5 основных показателей:

ВВП - РОСТ экономики в целом  
ИНФЛЯЦИЯ (ключевая ставка)  
РАБОЧИЕ МЕСТА (% безработицы)  
ДОХОДЫ на ДУШУ населения

Реальная ПОКУПАТЕЛЬНАЯ  
СПОСОБНОСТЬ



# РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ИНСТИТУТ ОТРАСЛЕВОГО МЕНЕДЖМЕНТА

## ИСТОРИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ



Здания будущего



Многоуровневые  
сложные  
строения  
XXI в. н.э.



Многоэтажные  
дома  
XX в. н.э.

Пещера  
12 в. до н.э.



Изба  
н.э.



Дворец  
XVII в. н.э.





**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ИНСТИТУТ  
ОТРАСЛЕВОГО  
МЕНЕДЖМЕНТА**

# ПОСТАВЛЕННЫЕ ЗАДАЧИ и необходимые условия их реализации

## ЗАДАЧИ 2018

*Национальные цели и стратегические задачи России,  
2019-2024*

**РФ в топ 5 экономик мира  
Рост ВВП на душу населения  
в 1.5 раза**

**Увеличение численности занятых в МСП  
до 25 млн**

**Увеличение строительства жилья до 120  
млн кв.м. в год**

**Снижение в два раза уровня  
бедности**



## ФАКТ

*Позиция России по итогам 2018 года*

**ВВП номинал -103,6 трлн руб.  
\$1,5 трлн (11 место в мире)**

**2018-16 млн  
(Средний 6.5; Малый 7.5 микро)**

**2018- 75 млн кв. м.  
(снижение на 5% (2017))**

**2018 - 19 млн. человек  
(с доходом менее 10 тыс. руб.)**



**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ИНСТИТУТ  
ОТРАСЛЕВОГО  
МЕНЕДЖМЕНТА**

ПОСТАВЛЕННЫЕ ЗАДАЧИ и необходимые условия  
их реализации

## **У С Л О В И Я   В Ы П О Л Н Е Н И Я**

**ВВП номинальный в 2024г. = 185 трлн руб  
(ежегодный прирост 10—12% при 4% средней годовой инфляции 2019 – ВВП прирост**

**Сумма прироста ВВП за 6 лет = 245 трлн руб.**

**Прогноз объёма строительства на 2025: снижение до 55 млн кв м**

**Необходима до капитализация застройщиков на сумму 300 млрд. руб.**

**Увеличение банковского кредитования застройщиков в 10 раз (до 4 трлн руб. в течение 2-3 лет**

**Денежная масса (M2) в 2024г. = 135 трлн руб. (сейчас - 46 трлн руб.),  
необходим ежегодный номинальный рост M2 на 15-20%**

**Национальная денежная база в 2024г. = 45 трлн руб. (сейчас - 25 трлн руб.) при коэфф.  
мультипликации M2/НДБ = 3 (сейчас - менее 2)**

**Инвестиции в основной капитал в 2024г. = 45 трлн руб. (25% ВВП)**



# РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ВКЛАД ЭЛЕМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВВП В ЕГО ДИНАМИКУ (ПРОЦЕНТНЫЕ ПУНКТЫ)

- Частное потребление
- Потребление государства
- Потребление НКО
- Валовое накопление основного капитала
- Изменение запасов
- Чистый экспорт

ВВП  
(% в годовом выражении)



ИСТОЧНИКИ: РФПИ, РОССТАТ.



**«В 1ом полугодии 2019 - необеспеченные потреб. кредиты - единственный драйвер роста ВВП» - М.Орешкин**

ЦБ ограничивает выдачу необеспеченных кредитов (% дохода)



**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## На что живут россияне

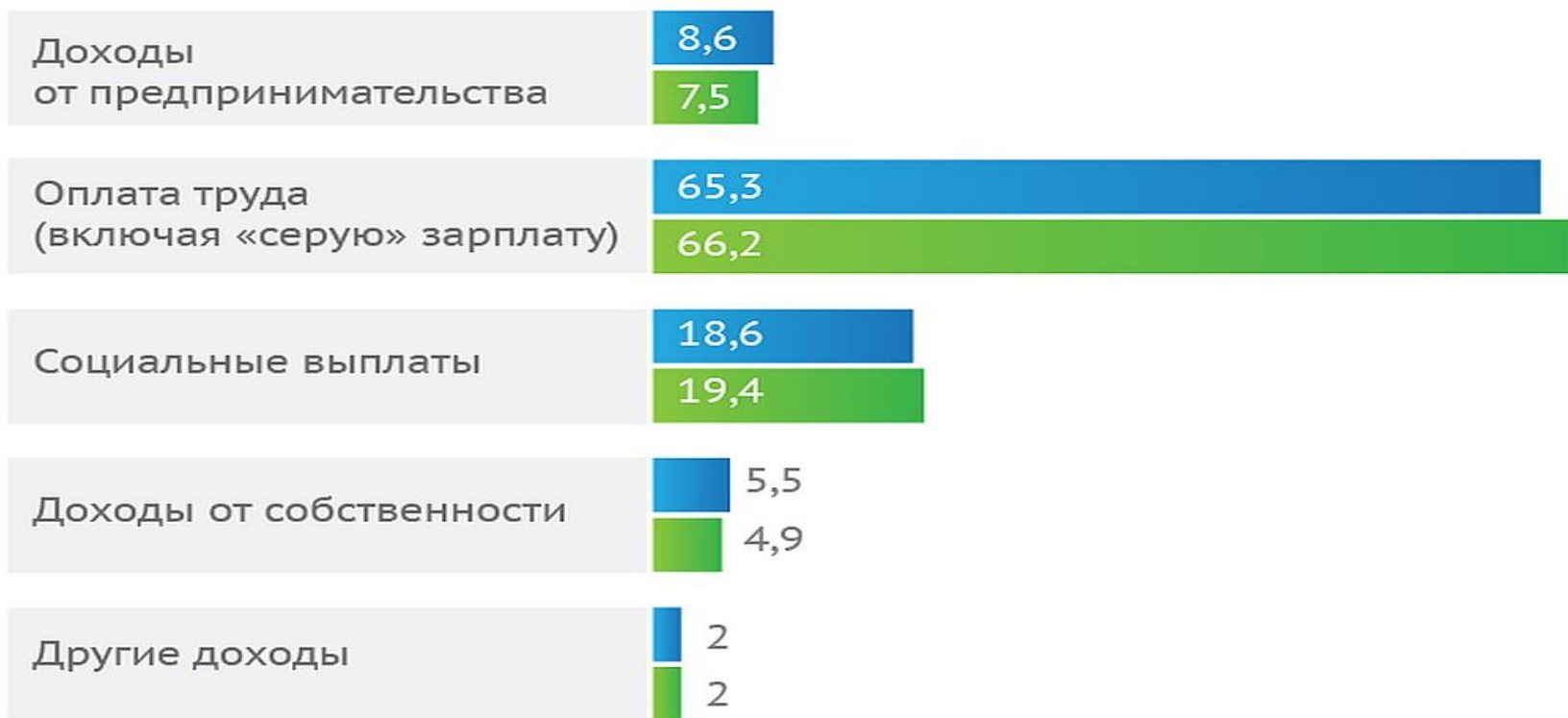
(структура доходов в %)



- 2013 год



- 2018 год



Прогноз 2019 –2024 г.г  
доходы от предпринимательства  
должны вырасти

По данным «Ежемесячного мониторинга социально-экономического положения»/  
«Комсомольская правда»



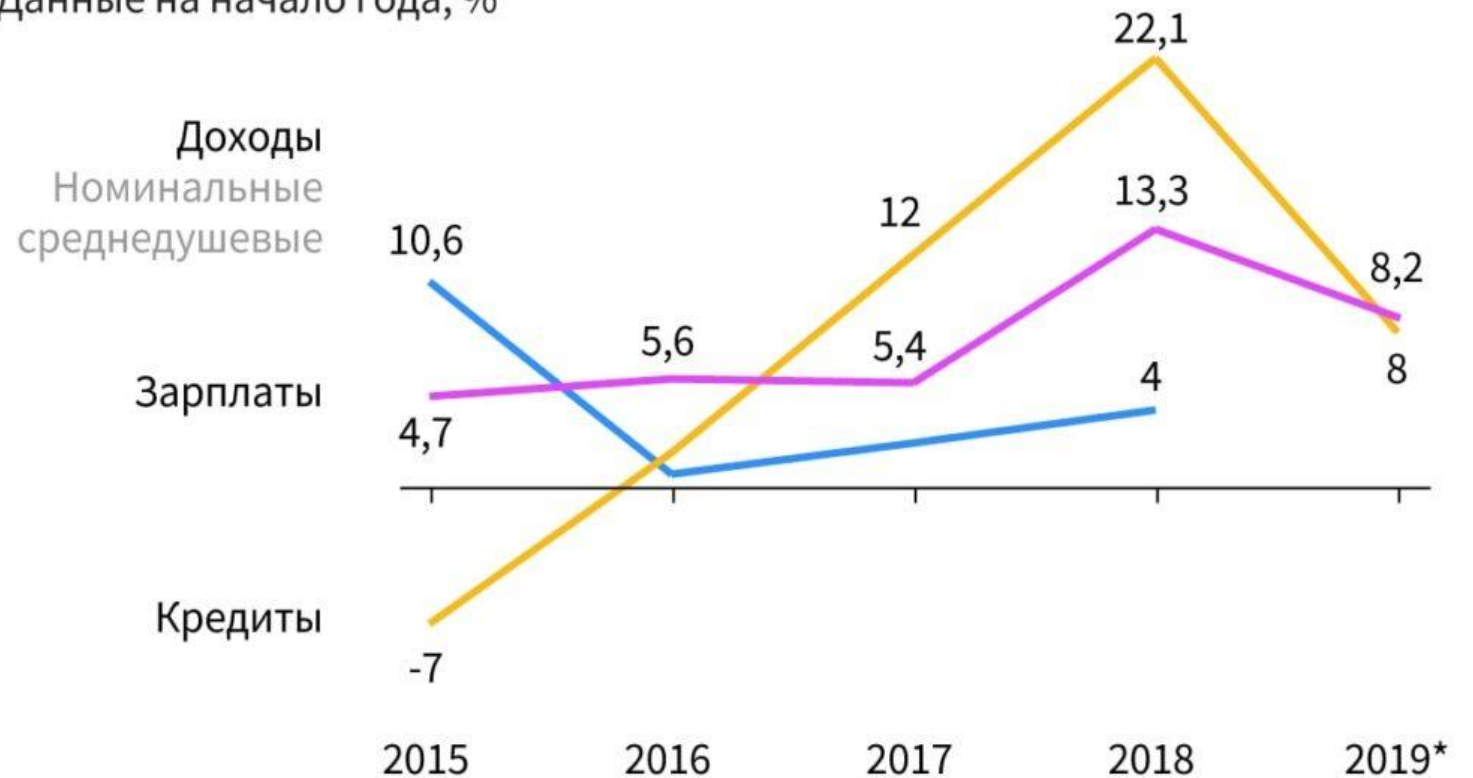


1 полугодие 19  
сред. зарплата составила  
49,84 тыс. руб. -рост 2,4%  
(7.4% )

2018 Рост кредитов  
14.9 трл.руб. +21%  
14,4% **ВВП (+1,2 п.п.)**,  
просрочка 5,4% (-1,6 п.п.)

## Темпы роста кредитов, зарплат и доходов россиян

Данные на начало года, %

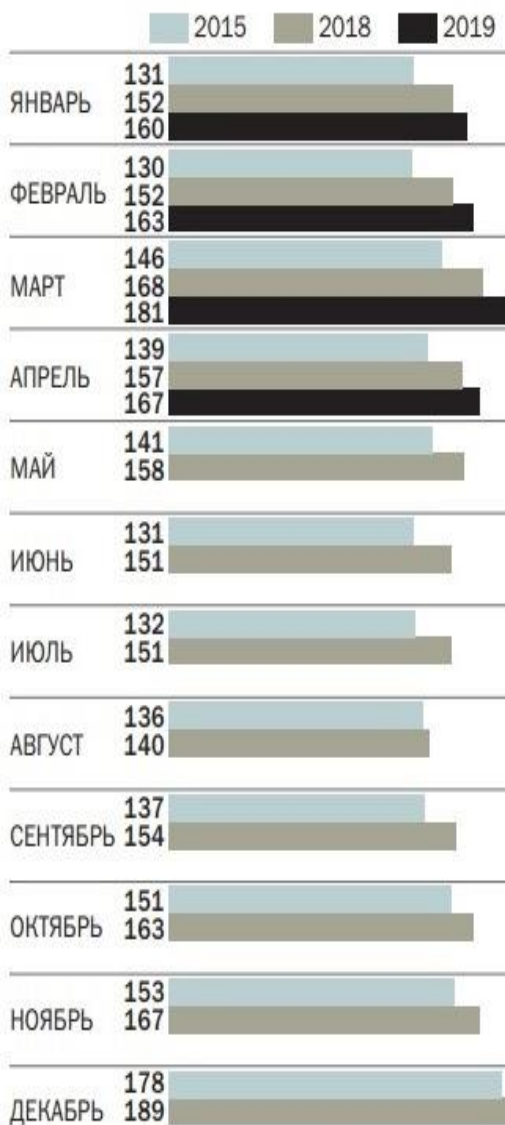


\* Портфель на 1 июня

Источник: ЦБ и Росстат, расчеты «Сбербанка»

## ДИНАМИКА НОМИНАЛЬНЫХ ПОВСЕДНЕВНЫХ РАСХОДОВ РОССИЯН (%)\*

Источник: «Ромир».



## ДИНАМИКА СРЕДНЕГО ЧЕКА (РУБ.)

Источник: «Ромир».



Индекс описывает размер единовременных трат россиян, проживающих в городах с населением от 100 тыс. чел.

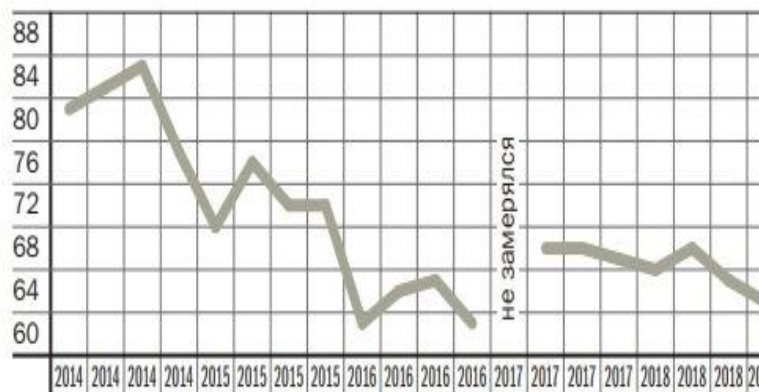
## СРЕДНИЙ ЧЕК ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ (РУБ.)

Источник: «Ромир», данные за 2018 год.



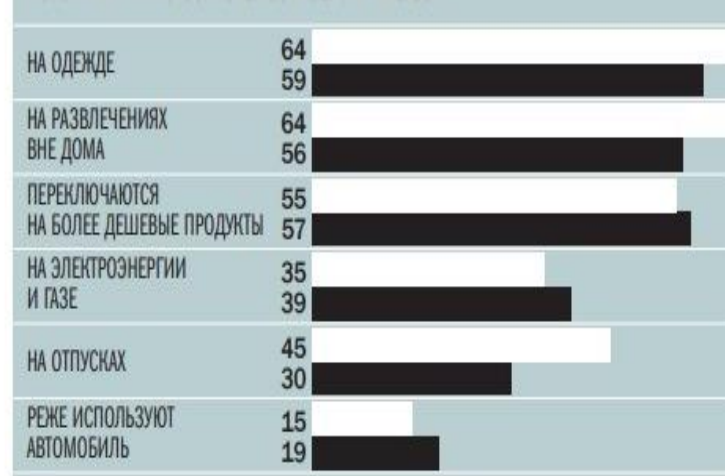
## ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ДОВЕРИЯ РОССИЯН, ПУНКТЫ

Источник: The Conference Board и Nielsen.



## НА ЧЕМ ЭКОНОМЯТ РОССИЯНЕ (%)\*

Источники: The Conference Board и Nielsen.



## НА ЧТО РОССИЯНЕ ТРАТЯТ СВОБОДНЫЕ ДЕНЬГИ

Источники: The Conference Board и Nielsen.



**60 % россиян тратят**

**все деньги на текущие нужды и ничего не откладывают**

**26% тратят на текущие нужды, остальное откладывают**

**14% копят на большие покупки, остальное тратят на текущие нужды**

**Источник: (НАФИ)**

\* Индекс рассчитывается на основе данных о потреблении домохозяйств, проживающих в российских городах с населением от 100 тыс. человек.

\* доля опрошенных



**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

И  
О  
М

## Объем рынка кредитования

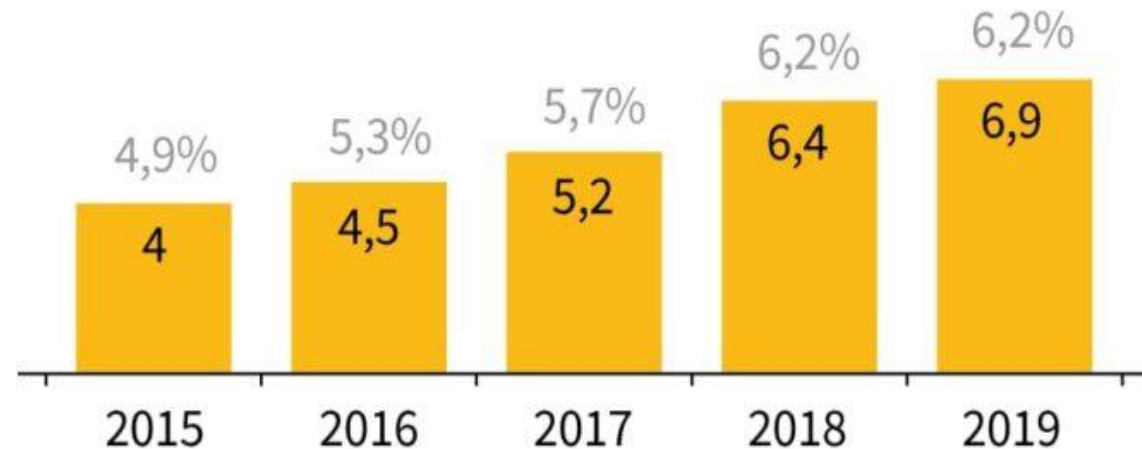
₽ трлн, % ВВП

**снижение ставок 7,7%**  
**ужесточение требований**  
**к заемщикам**

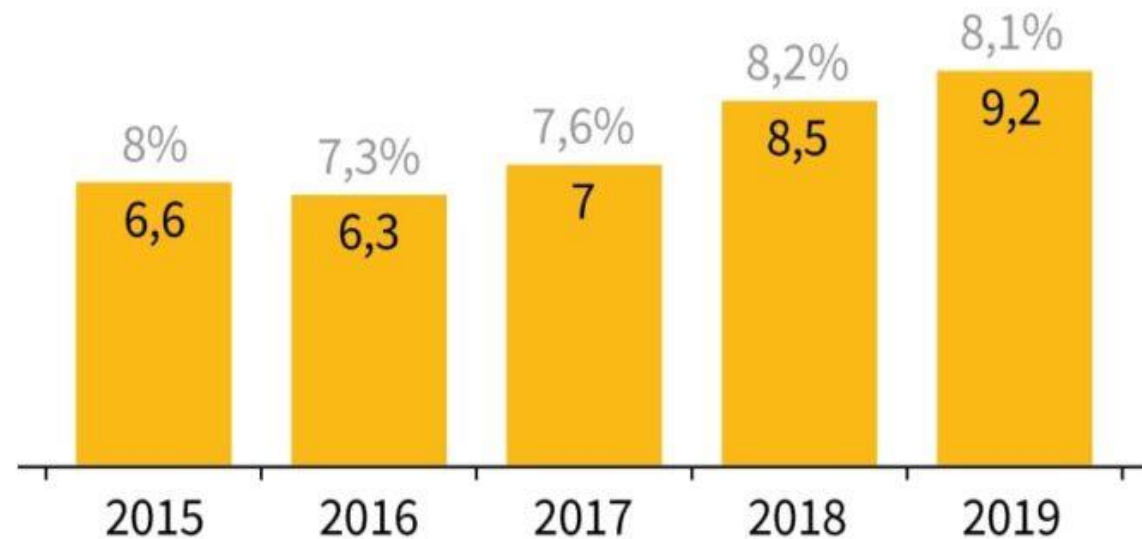
**сумма ежемесячного**  
**платежа (вновь выд.) в**  
**2019 году (по август)**  
**выросла на 12% - 28**  
**тыс. рублей\***

**(средний объем**  
**ипотечного кредита 2.5**  
**млн) Сбербанк**

Ипотечного



Неипотечного



Источник: Росстат, расчеты «Сбербанка» на основе данных Росстата и ЦБ



## Рост «просрочек»

**По потребкредитам  
(19,8%).**

**По кредитным картам  
(15,4%).**

**по ипотеке совсем низкая  
— 1%.**

При этом **рост** самих  
кредитов

**14.9 трл. руб. +21%**

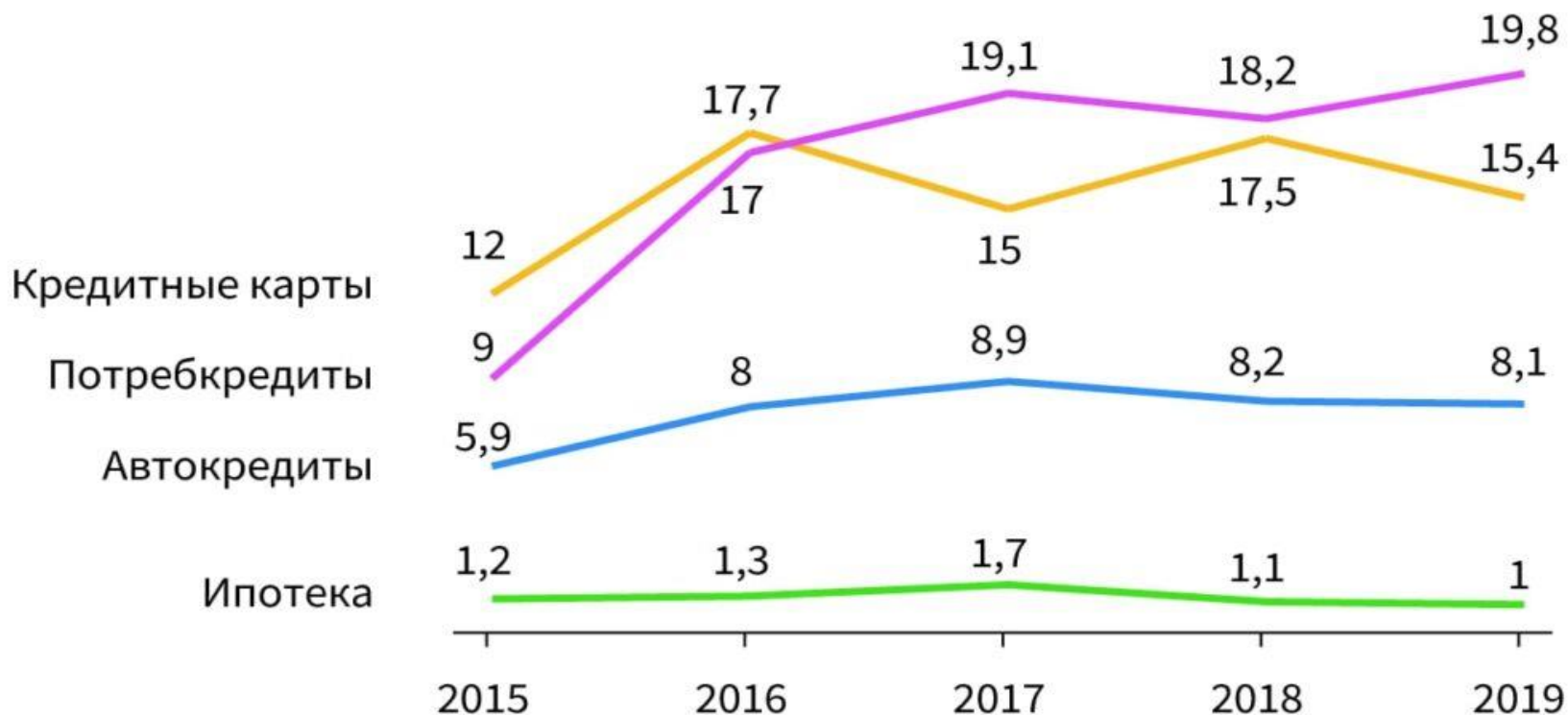
**14,4% ВВП (+1,2 п.п.),  
просрочка 5,4% (-1,6 п.п.)**

**2019 - так же рост**

**А Банки что?**

## Доля просроченной задолженности свыше 90 дней

Данные на январь каждого года, % от общего объема кредитов



Источник: НБКИ



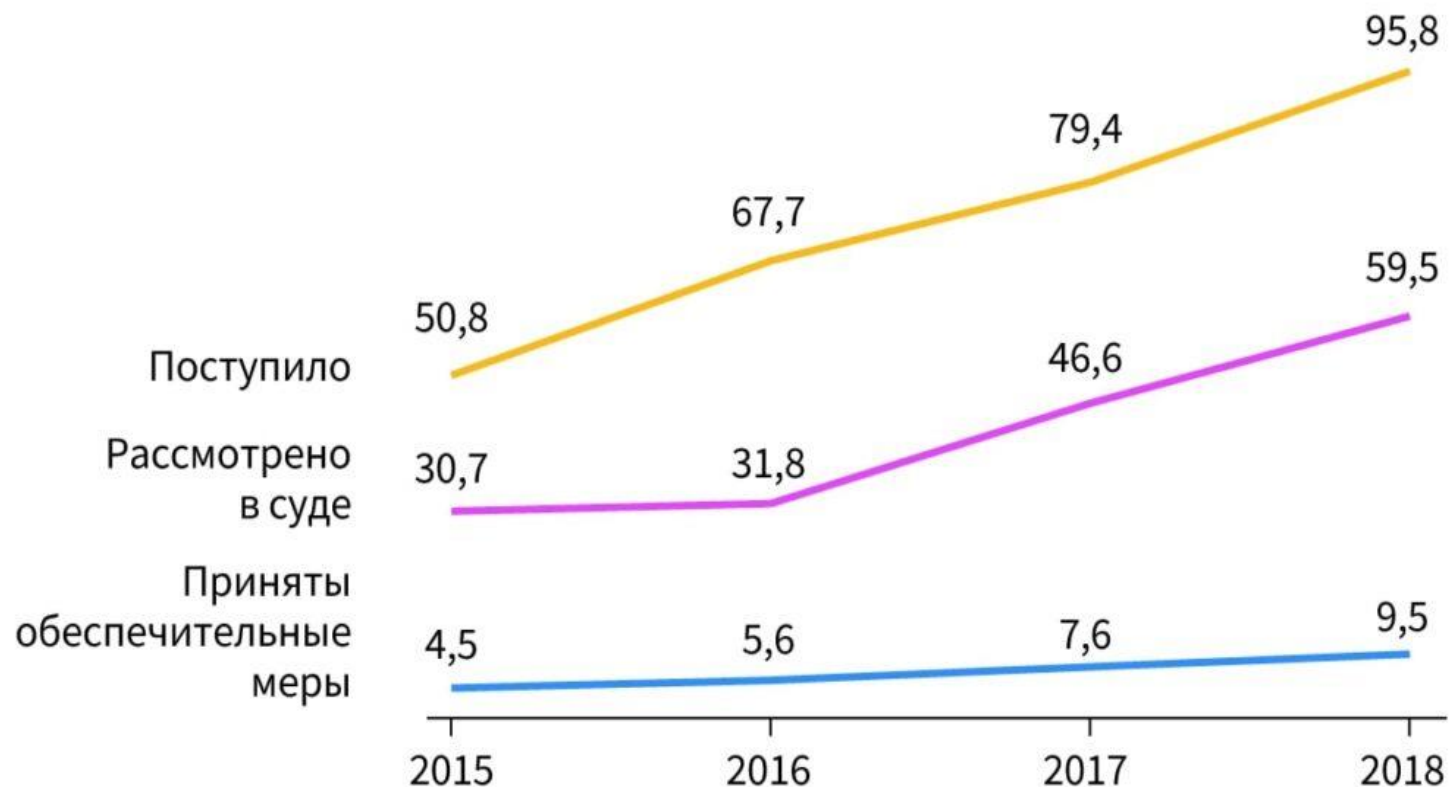


## Рост банкротств

- **заявлений в 2018 году было на 89% больше, чем в 2015**
- **по данным судебного департамента ВС.**

## Как россияне становятся банкротами

Количество заявлений, тыс.



Источник: судебный департамент Верховного суда



# Лидеры по долговой нагрузке

% от общего объема кредитов





**РАНХиГС**  
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# Структура использования доходов россиянами

Данные за II квартал каждого года

**ДОХОДЫ населения  
как основа мотивации  
потребления**

реальные доходы  
населения и  
уровень  
потребительских  
расходов

**ПАДАЮТ 4 год подряд**

**2019: в 1 полугодие к 1  
полугодю**

**2018 снизились на 1.3%**



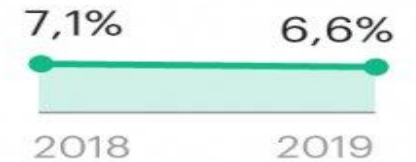
Продукты  
питания



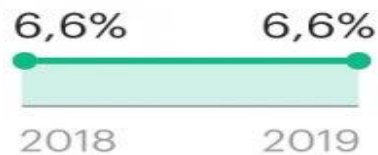
Коммунальные  
услуги



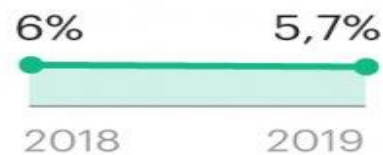
Одежда



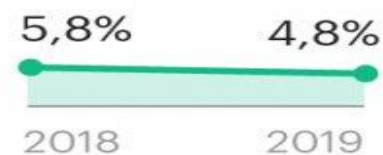
Здравоохранение



Выплата  
процентов  
по кредитам



Бытовые  
товары



Отдых,  
путешествия

# РОССИЯ-ЕВРОПА: СЕМЕЙНЫЕ РАСХОДЫ

структура по видам (в % от всех), 2017



Продукты питания  
и одежда

ЖКХ и досуг



## СЧЕТ, ПОЖАЛУЙСТА

На что уходят деньги россиян? Ответ можно найти в свежей статистике Росстата: больше всего мы тратим на еду, транспорт и... ЖКХ

Структура расходов на потребление домашних хозяйств в России

(данные за 3-й квартал 2018 года; в % от общего объема расходов, в рублях; в среднем на члена домашнего хозяйства в месяц)

СТОИМОСТЬ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ РАБОДАТЕЛЕМ БЕСПЛАТНО ИЛИ ПО ЛЬГОТНЫМ ЦЕНАМ

53,5 руб.



ДРУГИЕ ТОВАРЫ И УСЛУГИ

1189,9 руб.



ГОСТИНИЦЫ, КАФЕ И РЕСТОРАНЫ

662,7 руб.



ОБРАЗОВАНИЕ

157,4 руб.



ОРГАНИЗАЦИЯ ОТДЫХА И КУЛЬТУРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

1707,8 руб.



СВЯЗЬ

547,2 руб.



ТРАНСПОРТ

3143,5 руб.



ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

574,5 руб.



ПРЕДМЕТЫ ДОМАШНЕГО ОБИХОДА, БЫТОВАЯ ТЕХНИКА И УХОД ЗА ДОМОМ

935,4 руб.



ЖКХ И ТОПЛИВО

2026,8 руб.



ОДЕЖДА И ОБУВЬ

1374,1 руб.



АЛКОГОЛЬНЫЕ НАПИТКИ, ТАБАЧНЫЕ ИЗДЕЛИЯ

496,1 руб.



ДОМАШНЕЕ ПИТАНИЕ

5641,8 руб.



РОССИЙСКОЕ ДОМОХОЗЯЙСТВО\*

Средний размер — 2,6 ЧЕЛОВЕКА

Наиболее распространенный тип — СУПРУГИ С ДЕТЬМИ (34,9%)

Основной тип жилья — ОТДЕЛЬНАЯ КВАРТИРА (67,1% от числа указавших тип жилища)

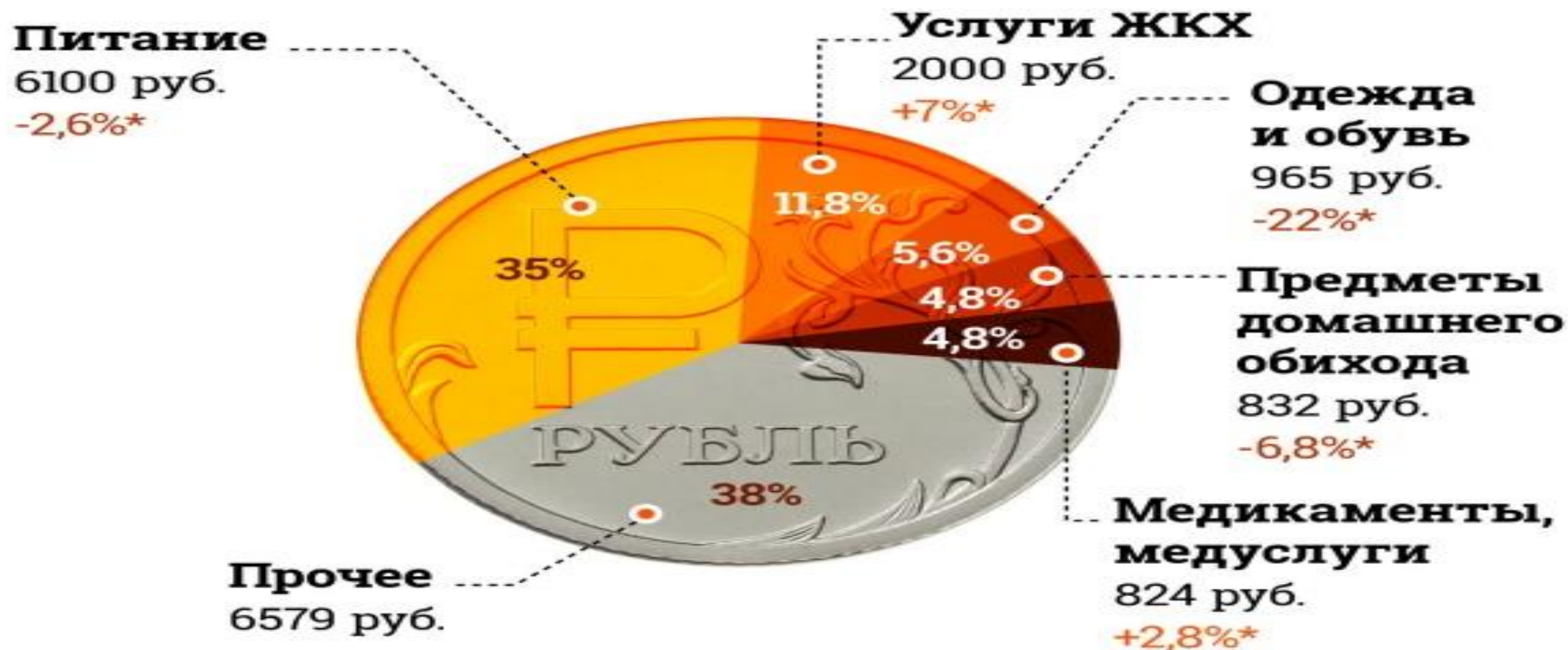
на втором месте — ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ДОМ (26%)

18 510 руб. — расходы на потребление  
26 642 руб. — Располагаемые ресурсы (то есть объем денежных и натуральных средств, которые имелись у домохозяйств для финансирования своего потребления и сбережений в период обследования)

\* по домохозяйствам за 2010 год, когда была проведена последняя перепись населения страны; расходам и ресурсам — 3 квартал 2018 года.

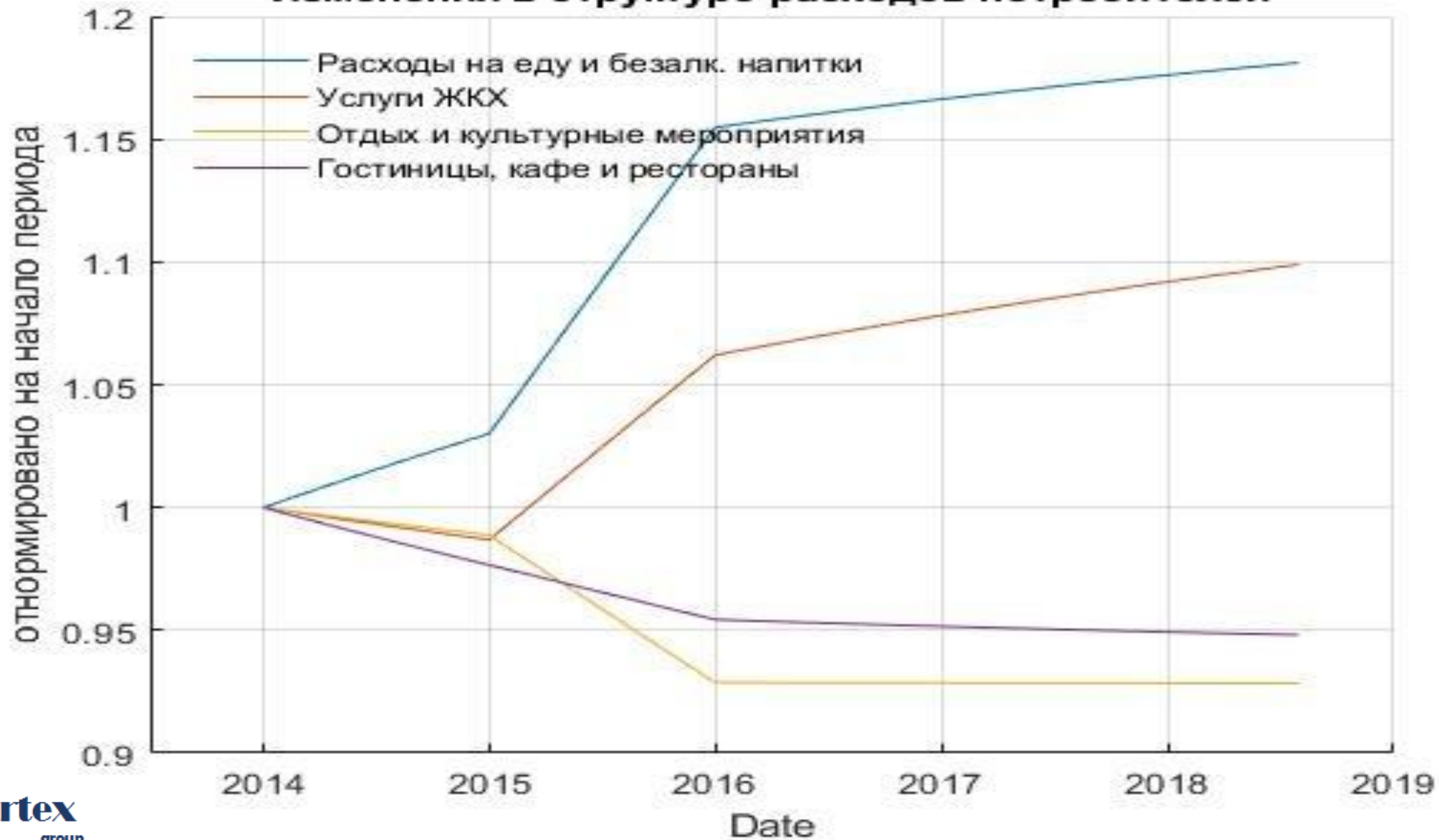
# Потребительские расходы домохозяйств в Свердловской области в 2018 году

Всего – 17 300 руб. на человека в месяц



\* Динамика по сравнению с 2017 годом

## Изменения в структуре расходов потребителей





## Как улучшить конкурентоспособность вашего М2?

ГДЕ ИСКАТЬ ПОТЕНЦИАЛ?

- Локация
- Качество «продукта»
- Имидж застройщика
- Альтернативные программы кредитования (ЗПИФ, кооперативы, частные инвесторы)
- Стратегическое партнерство
- Анализ потенциального покупателя («нишевые» продукты)
- Аналитический вклад (доп-ния)
- Качество проработки проекта





# РАНХиГС

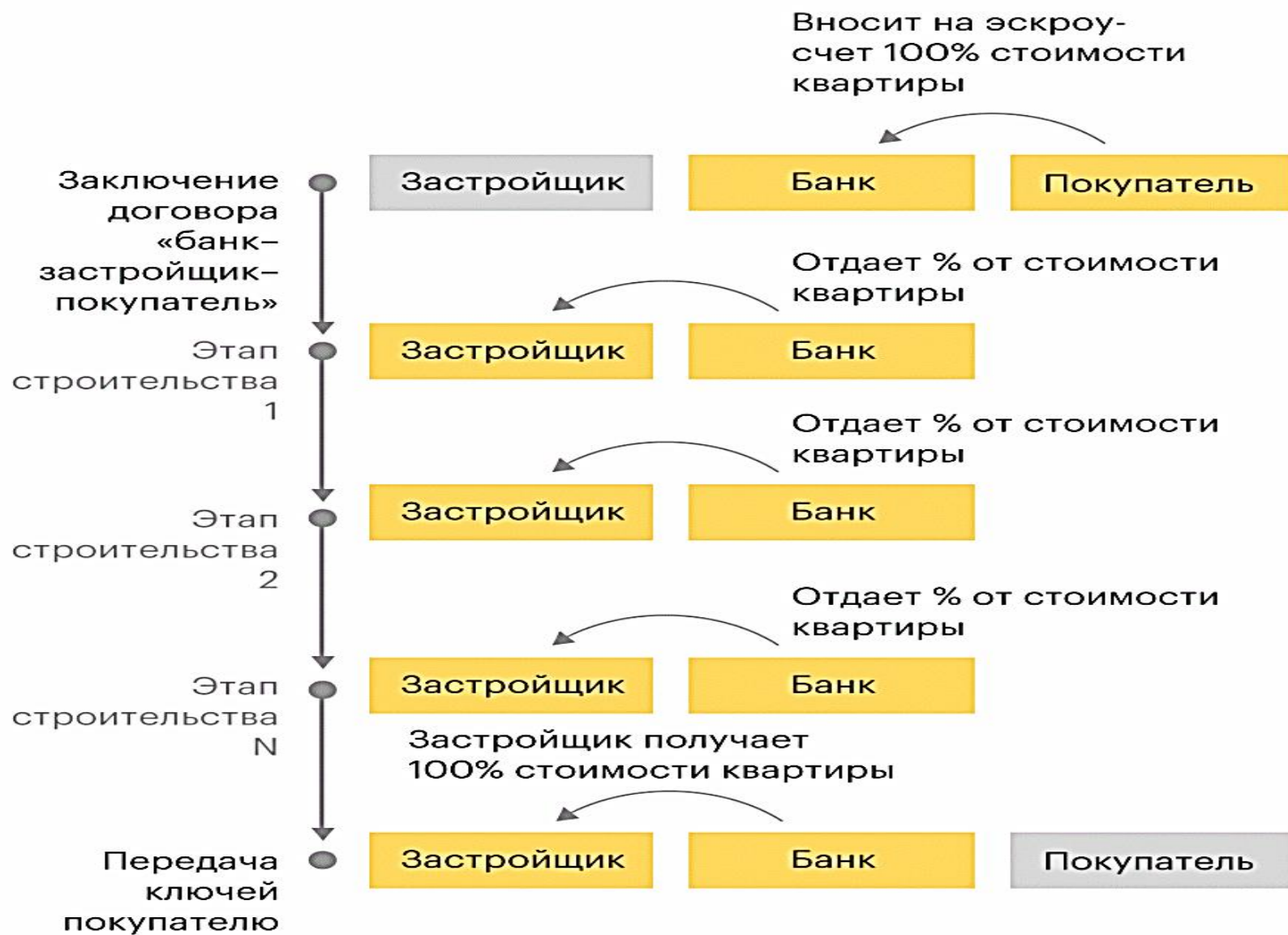
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Рассчитано на  
опытного  
застройщика  
доступно не всем  
Лен. область из 82  
заявок только 2 (1  
кв.2019)  
Сокращение  
игроков рынка  
35% объемов к  
2021 г.

## Схема передачи денег застройщику через эскроу-счета в России



# Схема передачи денег застройщику через эскроу-счета в Европе





**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИНСТИТУТ  
ОТРАСЛЕВОГО  
МЕНЕДЖМЕНТА

## ВАШИ ВОПРОСЫ

**КСЕНИЯ БАЛАНДИНА ex. MBA, CRM, SSIM, SIMA**



**УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР VERTEX GROUP,**

**Ведущий преподаватель, бизнес тренер РАНХ и ГС, ИОМ**

[balandina-ka@ranepa.ru](mailto:balandina-ka@ranepa.ru); [balandinak@mail.ru](mailto:balandinak@mail.ru) +7 9166082901