

# Портрет реального покупателя жилья

Есть ли альтернативы текущему  
вектору развития?



**Александр Крапин**  
генеральный директор  
Аналитического  
агентства RWAY

30/09/2016

В России проживает порядка 56,5 млн домохозяйств.

Жилищный фонд страны составляет около 65 млн единиц жилья, из них порядка 40 млн единиц жилья не удовлетворяют требованиям к современному жилью.

Ежегодные объемы строительства жилья составляют порядка 1-1,2 млн единиц жилья

Не более 15-17% домохозяйств (8,5 млн) имеют возможность улучшить свои жилищные условия.

## 25 лет спустя. Основные характеристики

По мнению экспертов RWAY текущая ситуация на рынке недвижимости определяется следующими основными факторами:

- **монетизацией российской экономики**, сейчас этот показатель составляет порядка 45%, при среднемировом размере порядка 125%, то есть российский показатель **ниже** среднемирового в 2,8 раза;
- **высокой стоимостью кредитных средств**, сейчас типичные ставки по ипотечным кредитам составляют 11-14%, при ставках в ряде стран мира 2-4%, то есть российские ставки по ипотеке минимум в 3-4 раза **выше** аналогичных ставок в ряде стран мира;
- **общий объем выданных ипотечных кредитов** на середину 2016 г. составляет 4,18 трлн руб. или порядка 11,4% от объема денежной массы;

## 25 лет спустя. Основные характеристики

- **объемом строительства нового жилья**, сейчас этот показатель составляет 0,58 кв.м/ на чел. в год (по итогам 2015 г.), то есть российский текущий показатель ниже намеченного властью показателя на 42%;
- **высокой долей собственников жилья**, сейчас порядка 85%, при 40-50% во многих странах мира;
- **высокой потребностью в современном жилье**, при общем объеме жилого фонда в России около 3,5 млрд кв.м, потенциальная потребность домохозяйств составляет около 2 млрд кв.м;
- **высокой стоимостью жилья**, относительно доходов домохозяйств; в странах с развитыми рынками стоимость 1 кв.м жилья примерно соответствует среднемедианному уровню доходов за месяц, в России – аналогичный показатель соответствует доходам домохозяйства за 2,5-3 месяца;
- **несбалансированной системой** используемых ключевых индикаторов развития рынка;

## 25 лет спустя. Основные характеристики

- **практически «серым» рынком аренды жилья**, что косвенно свидетельствует о наличии экономических интересов у части власти и бизнеса в сохранении подобного положения;
- **несбалансированностью** существующих институтов и «правил игры» на рынке, которые приводят к его неэффективному развитию, что, в свою очередь, препятствует интенсивному развитию внутреннего рынка страны;
- **«непрозрачностью»** рынка для исследований и отсутствием основной оперативной информации для принятия необходимых инвестиционных решений;
- **относительно низкими уровнями налогов** на объекты недвижимости со слабой обратной связью с экономическими интересами муниципалитетов;
- **перекладыванием затрат** на создание ряда необходимых систем с государства и муниципалитетов на население и бизнес.



# К чему приведут текущие тренды в среднесрочной перспективе

- **Сохранятся относительно не высокие объемы строительства современного жилья – максимум до 0,7 кв.м на человека в год;**
- **Сохранится высокая стоимость жилья по отношению к среднемедианным доходам домохозяйств, то есть новое жилья останется недоступным для большинства домохозяйств страны;**
- **Сохранится «непрозрачность» рынка для принятия инвестиционных решений и проведения исследований;**
- **Возрастет налоговая нагрузка на домохозяйства и бизнес за счет введения на рынке института государственной кадастровой оценки**
- **Возрастет социальная напряженность из-за невозможности большинства домохозяйств решать свои жилищные проблемы, поскольку созданный рынок недвижимости предназначен только для 15-20% наиболее обеспеченных домохозяйств.**

## 25 лет спустя. Основные Причины

- отсутствие **Стратегии развития рынка недвижимости**, реализация которой максимально способствовала развитию внутреннего рынка страны;
- отсутствие **эффективных институтов развития** рынка недвижимости;
- **слабость лоббистских способностей общественных организаций** профессиональных участников рынка недвижимости.



# Стратегическое планирование

Законодательно введено в России с июня 2014 года.

В разработанных и утвержденных стратегических планах власти различных уровней в лучшем случае очень формально затрагиваются вопросы развития рынков недвижимости.

Достаточно часто упоминается необходимость обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой.

Все это усугубляется тем обстоятельством, что власть при планировании придерживается принципа **«будущее похоже на прошлое»**...



# Альтернативы

**Будущее будет таким, каким мы его сделаем.**

Это должен быть одним из основных принципов стратегического планирования.

Россия должна перейти на реализацию **форсайт-проектов** в экономике, и, в первую очередь, **на рынке недвижимости!..**



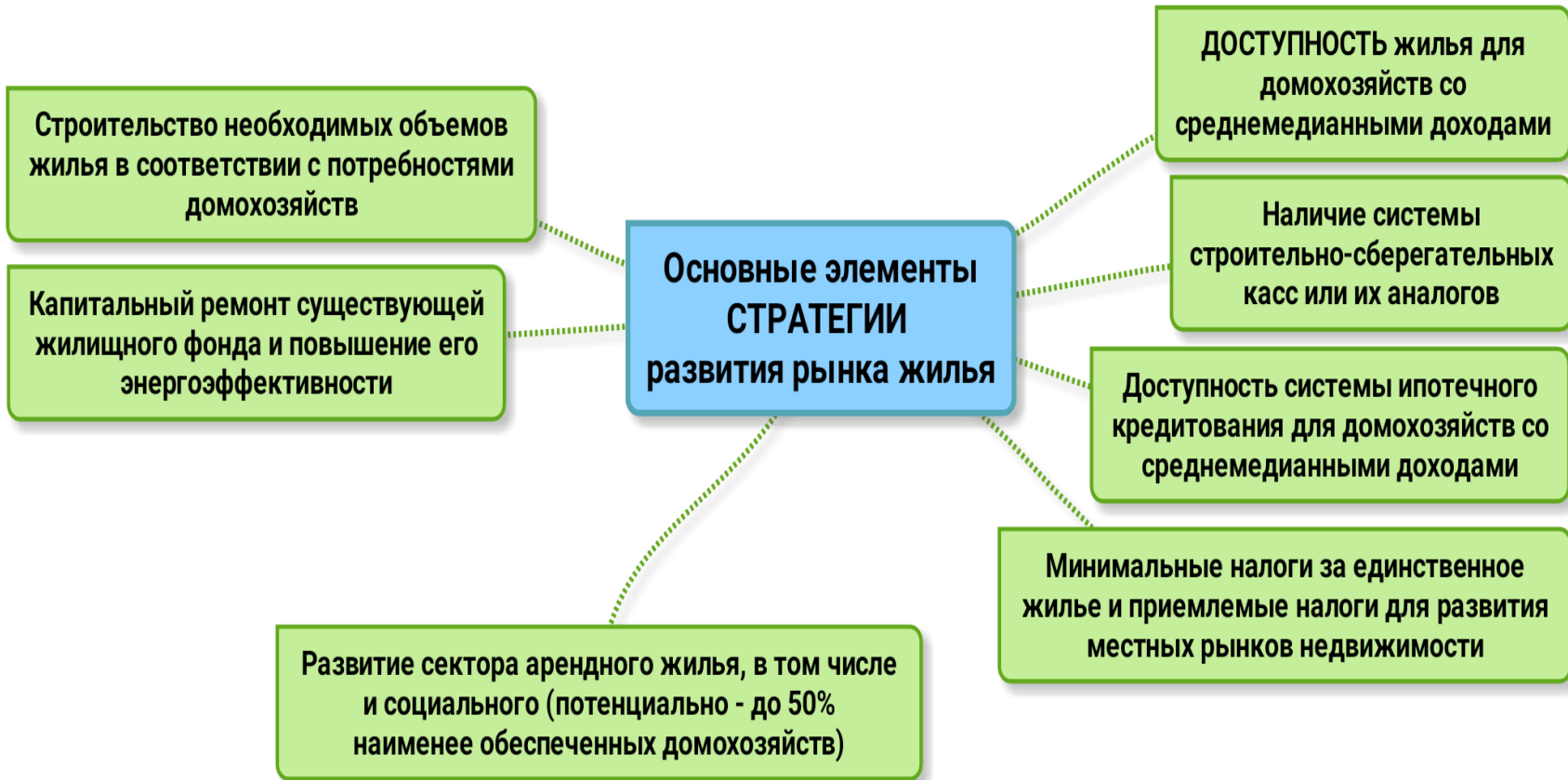
# Отличия прогнозирования от форсайт-проектов



Характеристика	Прогнозирование	Форсайт-проект
Характер исследования	Поисковый	<b>Целевой</b>
Цель исследования	Получение прогноза	<b>Формирование образа желаемого будущего</b>
Ожидаемый результат	Точечный или интервальный прогноз	<b>Стратегия или дорожная карта</b>
Участники процесса	Исследователь-прогнозист, заказчик работ	<b>Представители государства, муниципалитетов, бизнеса, общества</b>
Используемые методы	1	<b>3-6</b>
Период упреждения	Краткосрочный, среднесрочный и долгосрочный	<b>Долгосрочный и сверхдолгосрочный</b>
Основной тезис	Будущее похоже на прошлое	<b>Будущее будет таким, каким мы его сделаем</b>

# Реинжиниринг рынка недвижимости





**Спасибо за внимание!**  
**Вопросы?**

**Александр Крапин,**  
генеральный директор,  
Аналитическое агентство RWAY  
**+7 (910) 402-32-79**  
[gr@rway.ru](mailto:gr@rway.ru)

