

Взаимодействие и взаимозависимость участников рынка жилой недвижимости

**Екатерина Янут, менеджер отдела
консультационных услуг в области недвижимости и
гостиничного бизнеса.**

4 октября 2012

Основной цикл операций коммерческого жилищного строительства в рыночной экономике: этапы и участники, взаимозависимость на рынке



Взаимозависимость участников рынка

(скрытая зависимость от администрации и поставщиков инженерного обеспечения – нерыночные факторы взаимозависимости)

- ▶ Все участники рынка жилищного строительства конкурируют на рынке между собой прямо или косвенно, деля ограниченный ресурс – земельные участки и инженерное обеспечение, которые они получают через местную администрацию и поставщиков инженерных услуг, которые являются монополистами. От них они получают:
 - земельные участки для строительства,
 - согласования основных технических параметров проекта (по высоте, плотности застройки и пр.),
 - согласование присоединенных мощностей инженерного обеспечения,
 - обременения по социальной и транспортной инфраструктуре.

- ▶ Таким образом, местные администрации и монополисты инженерного (нерыночные игроки) обеспечения выступают основными координаторами участников рынка.

Взаимозависимость участников рынка

Риски заказчиков-застройщиков: получение земельных участков и проблемы технологического присоединения

Основные риски во взаимодействии между рыночными и нерыночными участниками процесса увеличивают себестоимость строительства и тормозят процессы финансирования проектов.

- ▶ В большинстве городов РФ отсутствуют прозрачные правила землепользования и застройки (зонирование):
- ▶ высокая плата за технологическое присоединение;
- ▶ отсутствие доступной публичной информации о технологической возможности/невозможности присоединения к магистральной головному источнику;
- ▶ недостаток информации, необходимой для бизнес-планирования, оценки бизнес-рисков и возможных ограничений по технологическому присоединению на стадии изысканий и предпроектных работ.

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

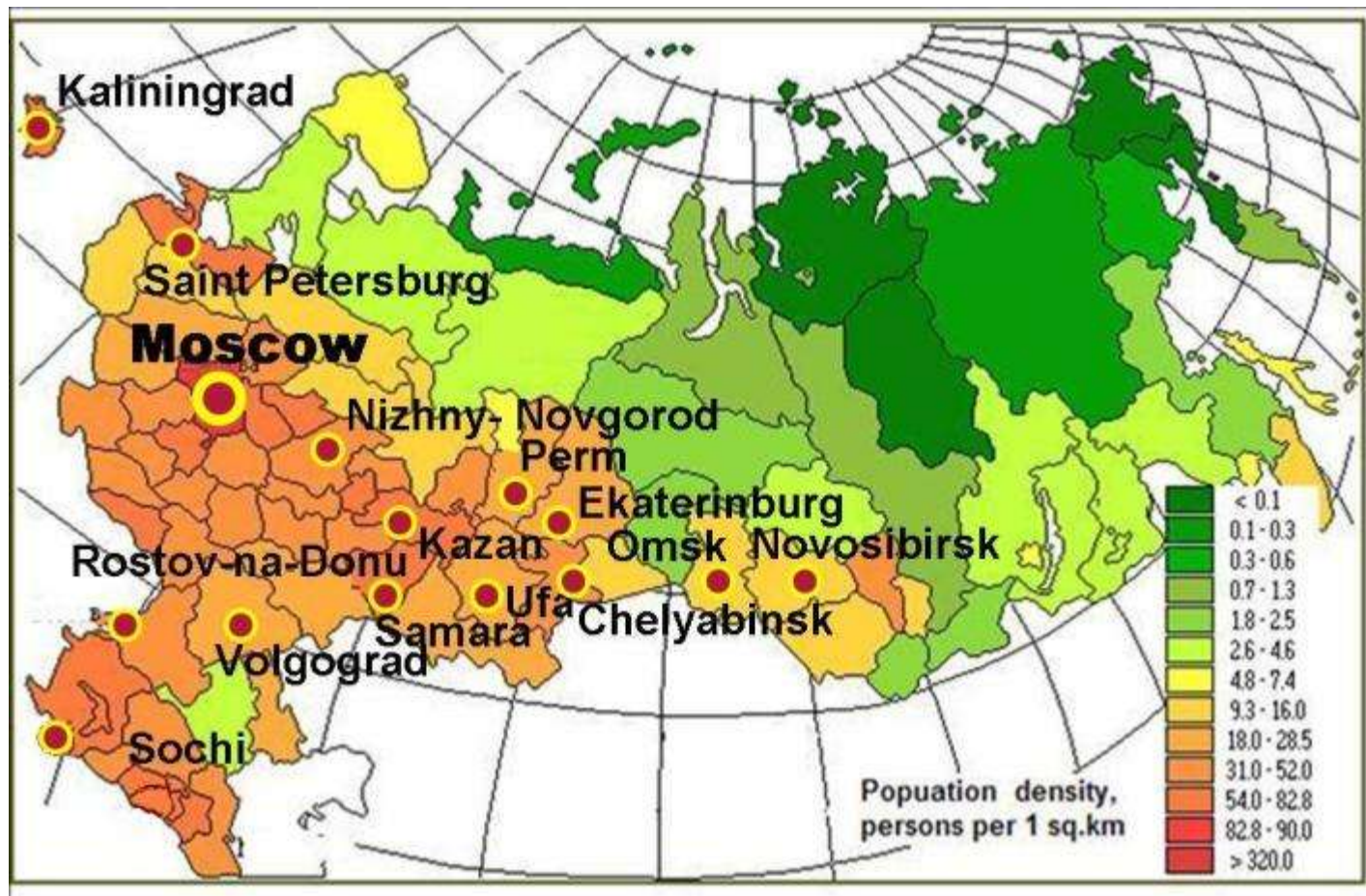
Взаимозависимость участников рынка: наиболее острые проблемы не столько в суммах, сколько в рисках...

- ▶ 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.

Все вышеперечисленные проблемы повышают риски настолько, что затрудняют финансирование (что в свою очередь повышает стоимость жилья).

Плотность расселения на территории РФ и 12 городов-миллионников РФ

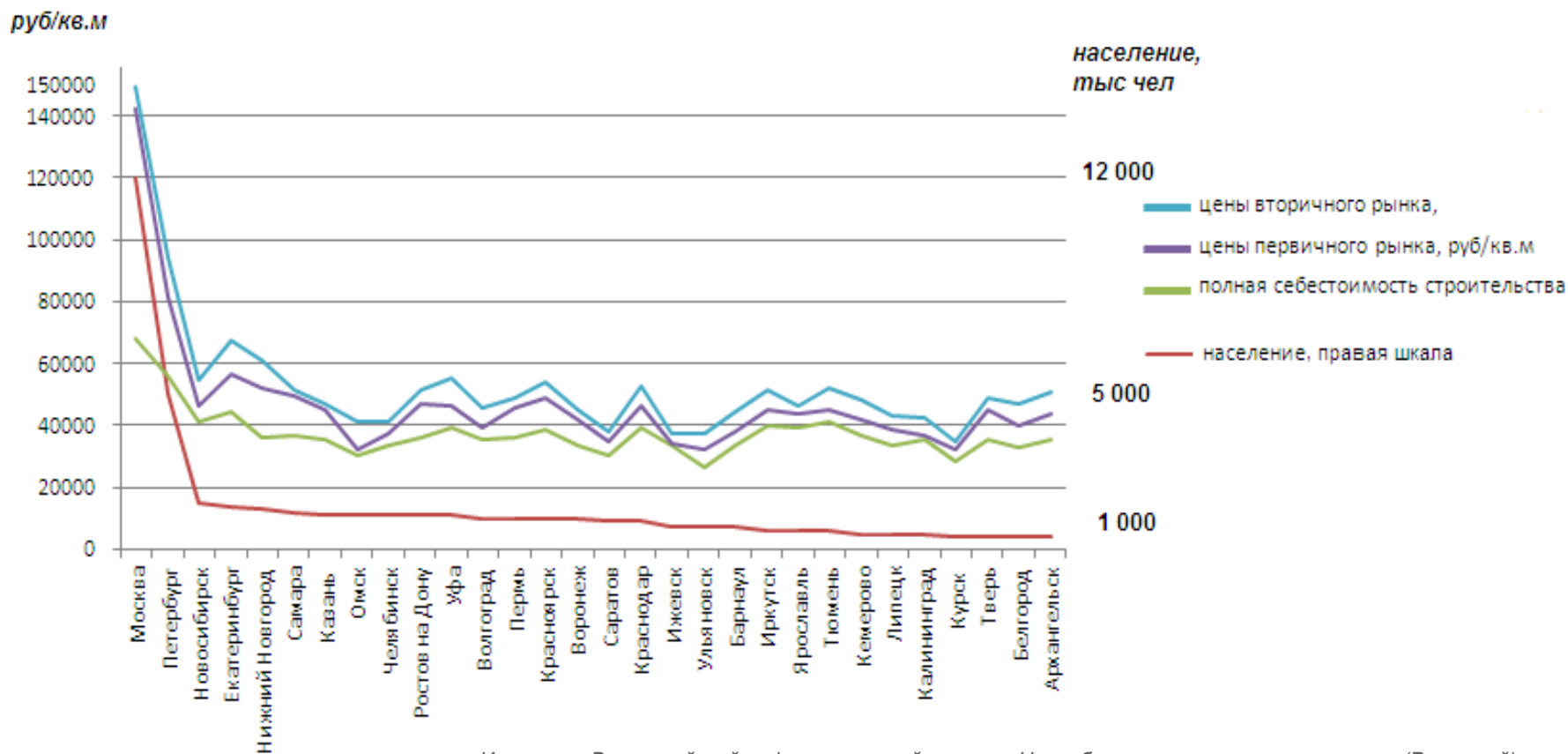
Массовое жилищное строительство сосредоточено в крупнейших и крупных городах РФ с населением более 0.4 млн чел.



Цены вторичного и первичного рынка жилья, соотношенные 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

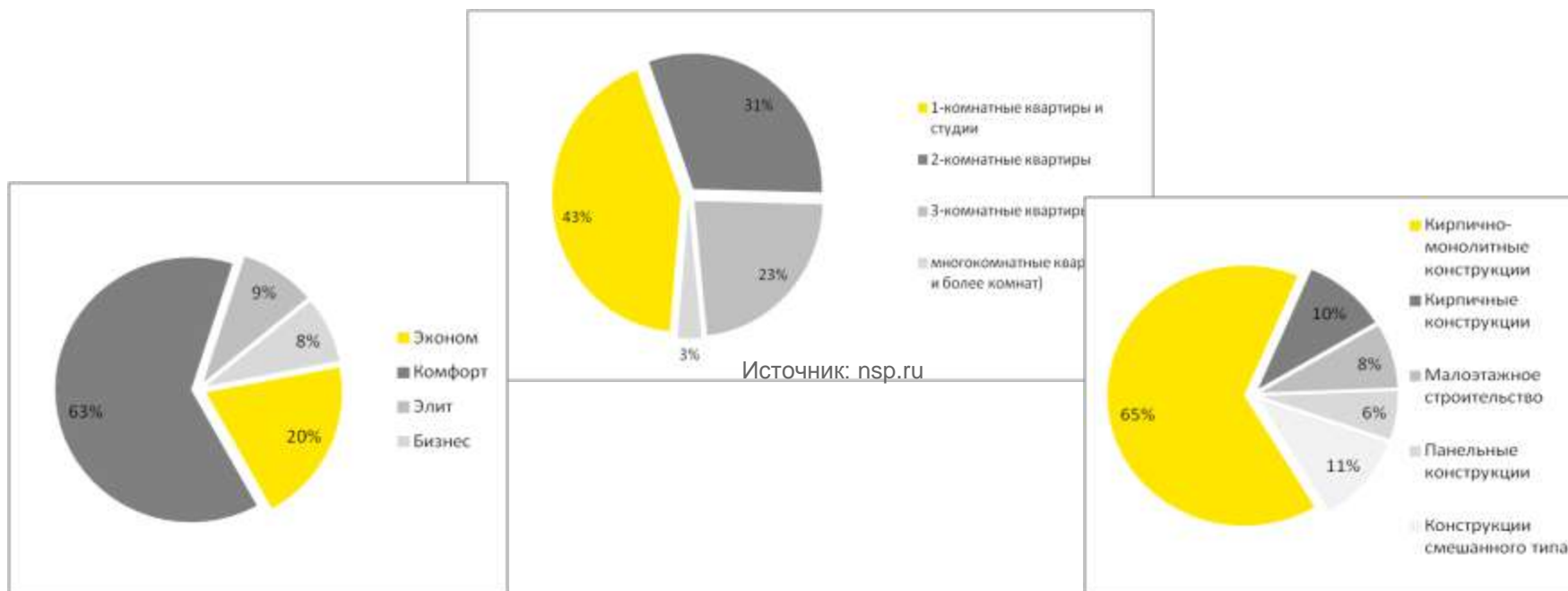


Источник: Всероссийский информационный журнал «Ценообразование в строительстве» (Росстрой)

Что сегодня предлагается на рынке нового жилого строительства?

Структура предложения на рынке жилья СПб

По состоянию на 2012 г. количество однокомнатных квартир на первичном рынке составляет около 43% общего предложения, двухкомнатных - 31%, трехкомнатных – 23% and многокомнатных 3%.



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



Взаимодействие участников рынка: строительство и/или градостроительство ?

- ▶ Существующее предложение на рынке жилой недвижимости в большой степени отражает текущий платежеспособный спрос и является наиболее доходным для инвесторов. Но! оно имеет текущие и потенциальные негативные последствия:
- Отсутствие социальной инфраструктуры (резко возрастает нагрузка на существующие школы, поликлиники, детские сады), отсутствие места для прогулок, парковки. Жильцы недовольны.
- Увеличивается дисбаланс «жилье на окраине – работа в центре». Рабочие места на окраинах не создаются
- Резко возрастает транспортная нагрузка
- Возникновение очагов социальной напряженности в районах плотной многоэтажной застройки (Франция, С-Франциско, Чикаго)

Развивается спрос на среднеэтажное жилье (3-5 этажей) при полном отсутствии предложения в этом сегменте.

Взаимодействие участников рынка: строительство и/или градостроительство ?

- ▶ Долгосрочные стратегические цели предпринимателей-застройщиков (девелоперов):
 - повышение качества жилой недвижимости,
 - снижение строительных и эксплуатационных затрат,
 - повышение качества комплексной жилой застройки:
 - физической окружающей среды
 - социальной окружающей среды.

- ▶ Чтобы девелоперы могли реализовать эти цели, на региональном и городском уровне требуется ввести правила зонирования и обеспечить территории достаточными мощностями инженерной и социальной инфраструктуры.

Взаимодействие участников рынка: строительство и/или градостроительство ?

Перспективная стратегия взаимодействия предпринимателей – участников рынка: постепенный переход к новому для России качеству жилой недвижимости: «постоянное жилье для полной семьи: создание сбалансированной жилой среды с устойчивым состоянием»

Такая задача стоит перед многими странами мира, включая высокоразвитые страны, такими как США, Франция и др.

Что может соответствовать этой задаче ?

- ▶ Green building?
- ▶ Smart building?
- ▶ Sustainable development?

Взаимодействие участников рынка: строительство и/или градостроительство ?

- ▶ Sustainable development – принципы устойчивого развития – «которое не портит жизнь соседям и будущим поколениям».
- ▶ 20 лет назад в 1992 г два десятка международных организаций ООН сформулировали “Agenda 21” – «Повестка Дня на 21 век», документ, в котором приняли решение разработать для каждой страны и региона принципы устойчивого территориального развития.
- ▶ Сегодня все участники программы – члены ООН – разрабатывают принципы устойчивого развития для конкретных регионов и городов, важнейшим из которых являются принципы организации жилой застройки.

Взаимодействие участников рынка: строительство и/или градостроительство ?

- ▶ В рамках Agenda 21 в 2004 году был опубликован обширный сборник Евростата - «Urban Audit 2004 – Ключевые индикаторы условий жизни в Европейских городах».
- ▶ Новая редакция этого документа была принята в июне 2006-го года. **Устойчивое развитие** определяется как **глобальное, национальное, региональное и местное контролируемое общественное развитие, целью которого является обеспечение хороших условий жизни для сегодняшних и будущих поколений».**
- ▶ **Определение подразумевает мониторинг (контроль) базовых показателей состояния экологической, экономической, социальной и культурной среды территориальных систем расселения.**

Взаимодействие участников рынка: строительство и/или градостроительство ?

- ▶ В 2004 году был опубликован обширный сборник Евростата - «Urban Audit 2004 – Ключевые индикаторы условий жизни в Европейских городах».
- ▶ Новая редакция этого документа была принята в июне 2006-го года. Резюме:
 - очень немногие города и регионы могут рассматриваться как приближающиеся к устойчивому развитию,
 - современное массовое многоэтажное строительство в крупнейших городах не только не соответствует требованиям устойчивости, но и явно ему противоречит, закладывая целый комплекс проблем для ближайшего будущего: социальных (строится в основном временное малогабаритное жилье на неполную семью), градостроительных (значительные превышения допустимой плотности застройки и населения) и технических (невозобновляемые строительные материалы (бетон), неустойчивые границы землепользований, высокое энергопотребление и загрязнение)

Взаимодействие участников рынка: строительство и/или градостроительство ?

Выводы:

Координация и взаимовыгодное взаимодействие всех участников рынка жилищного строительства в ближайшей перспективе требует разработки и внедрения на уровне хотя бы крупнейших городов РФ принципов современного градостроительного регулирования:

- ▶ разработки и принятия генеральных планов поселений,
- ▶ правил землепользования и застройки,
- ▶ соблюдения территориальных нормативов комплексной жилой застройки, соответствующих принципам устойчивого развития.

Спасибо за внимание!

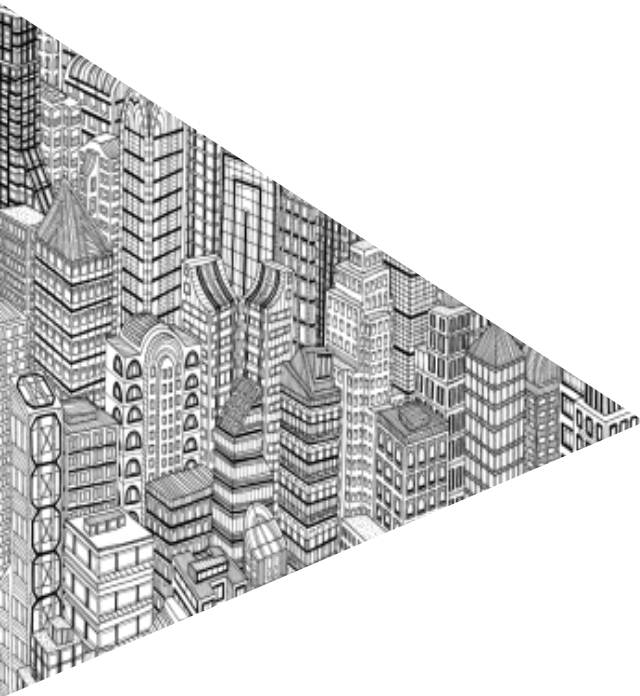


Екатерина Янут
Менеджер отдела консультационных услуг в области
недвижимости и гостиничного бизнеса

Тел.: +7 812 703 7895

Моб.: +7 921 931 8539

Email: Ekaterina.N.Yanut@ru.ey.com



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