Оценка масштабов и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства в России

Москва
Фонд «Институт экономики города»

По заказу ОАО «Банк внешней торговли» (Внешторгбанк)

Общая характеристика рынка жилья, потребности населения в улучшении жилищных условий и платежеспособного спроса на жилье и жилищные кредиты

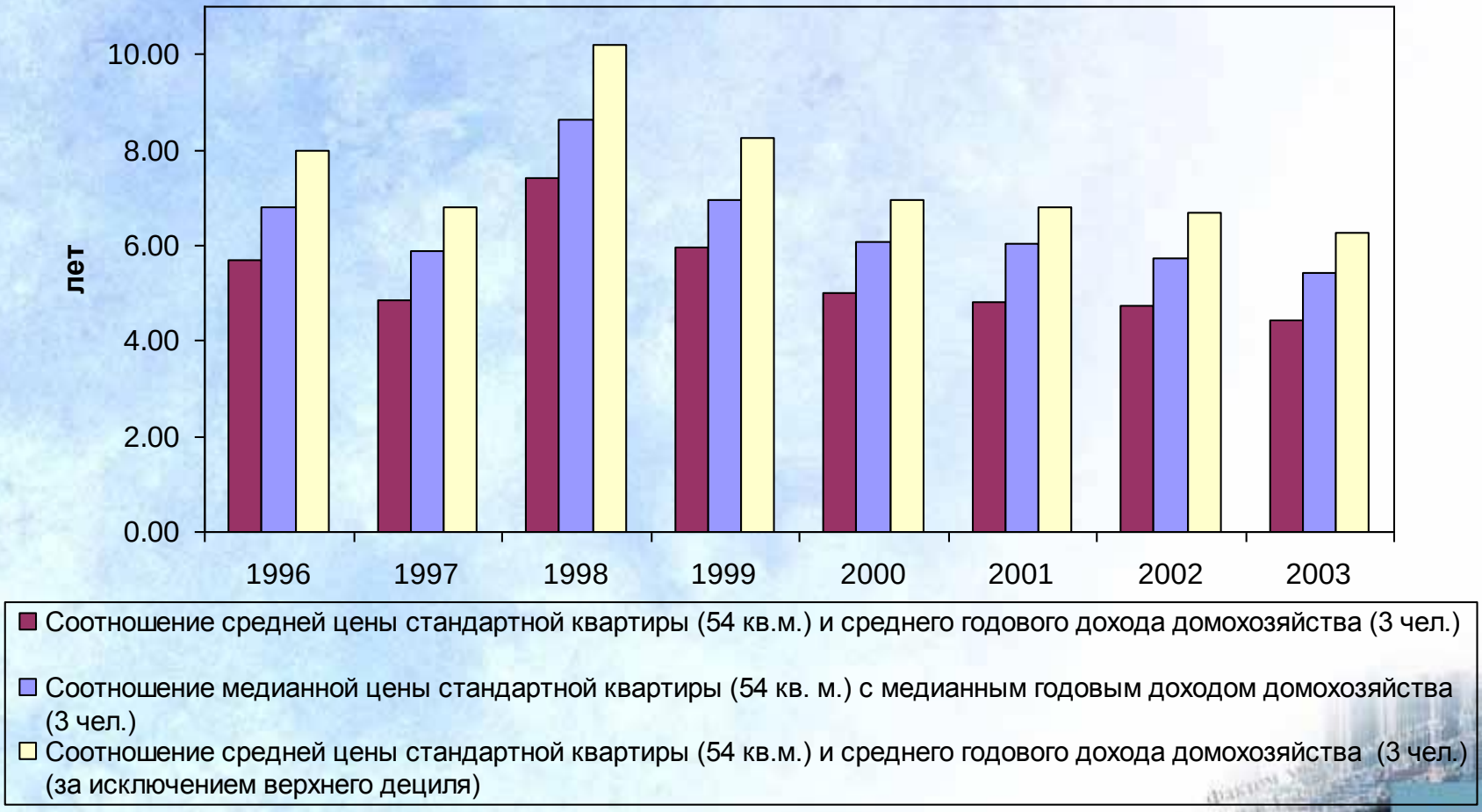


Изменение коэффициента доступности жилья в России

	Единицы измерения (до 1998 г. - тыс. руб.)	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Среднедушевые денежные доходы	руб. в месяц	*769.2*	*942.1*	*1012*	*1658.9*	*2281.2*	*3060.5*	*3888.0*	*5129*
Средняя цена на рынке жилья, на конец периода	руб. за кв. метр	*2928.1*	*3057.8*	*4995.2*	*6575.0*	*7634.1*	*9819.9*	*12159.7*	*15193*
Соотношение средней цены стандартной квартиры (54 кв.м.) и среднего годового дохода домохозяйства (3 чел.)	лет	***5.71***	***4.87***	***7.40***	***5.95***	***5.02***	***4.81***	***4.73***	***4,44***
Соотношение среднего годового дохода домохозяйства (3 человека) и средней цены 1 кв. метра	кв. метры / год	***9.46***	***11.09***	***7.29***	***9.08***	***10.76***	***11.22***	***11.43***	***12.15***

По данным Госкомстата России

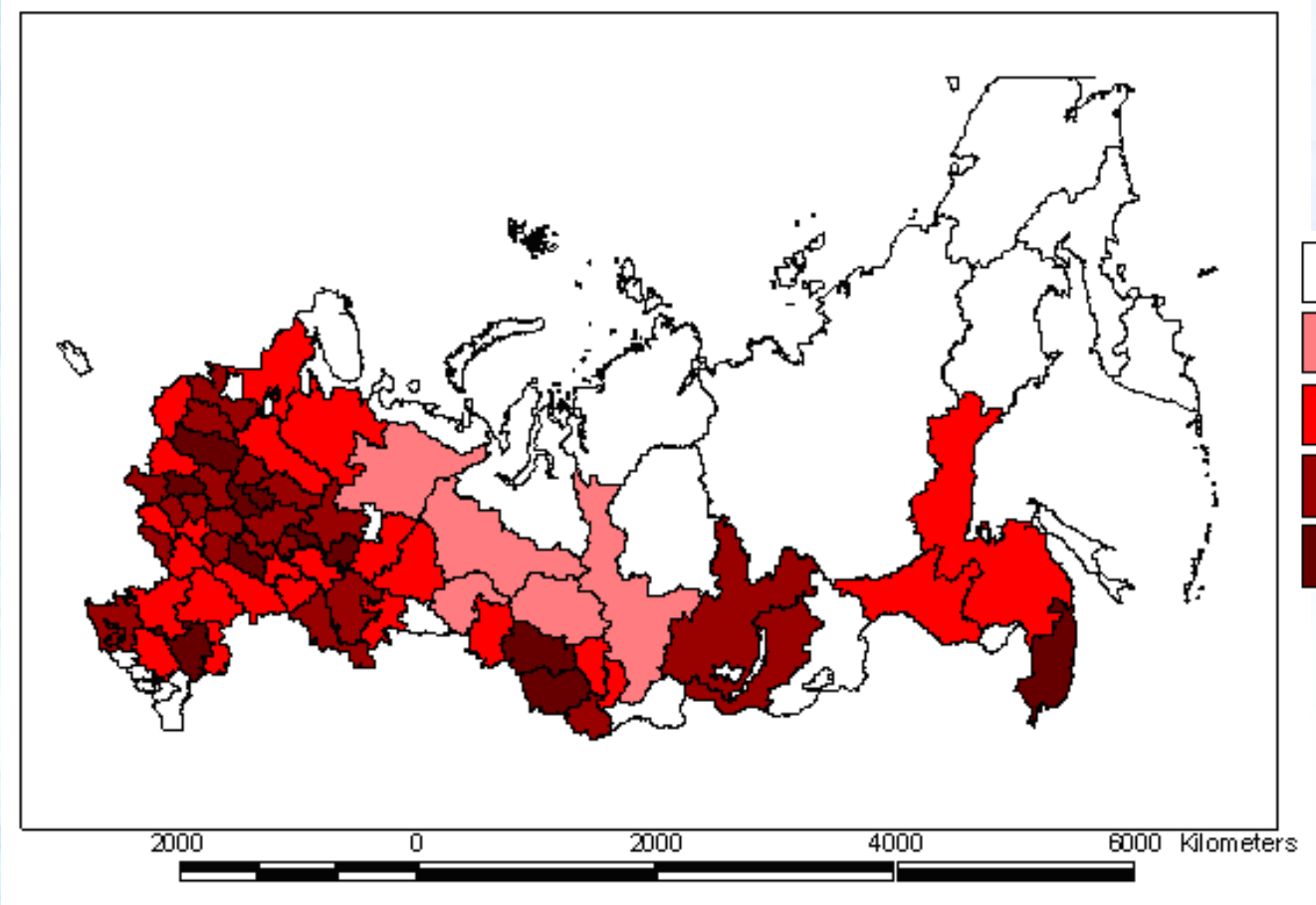
Коэффициенты доступности жилья*



* Рассчитано по данным Госкомстата России.

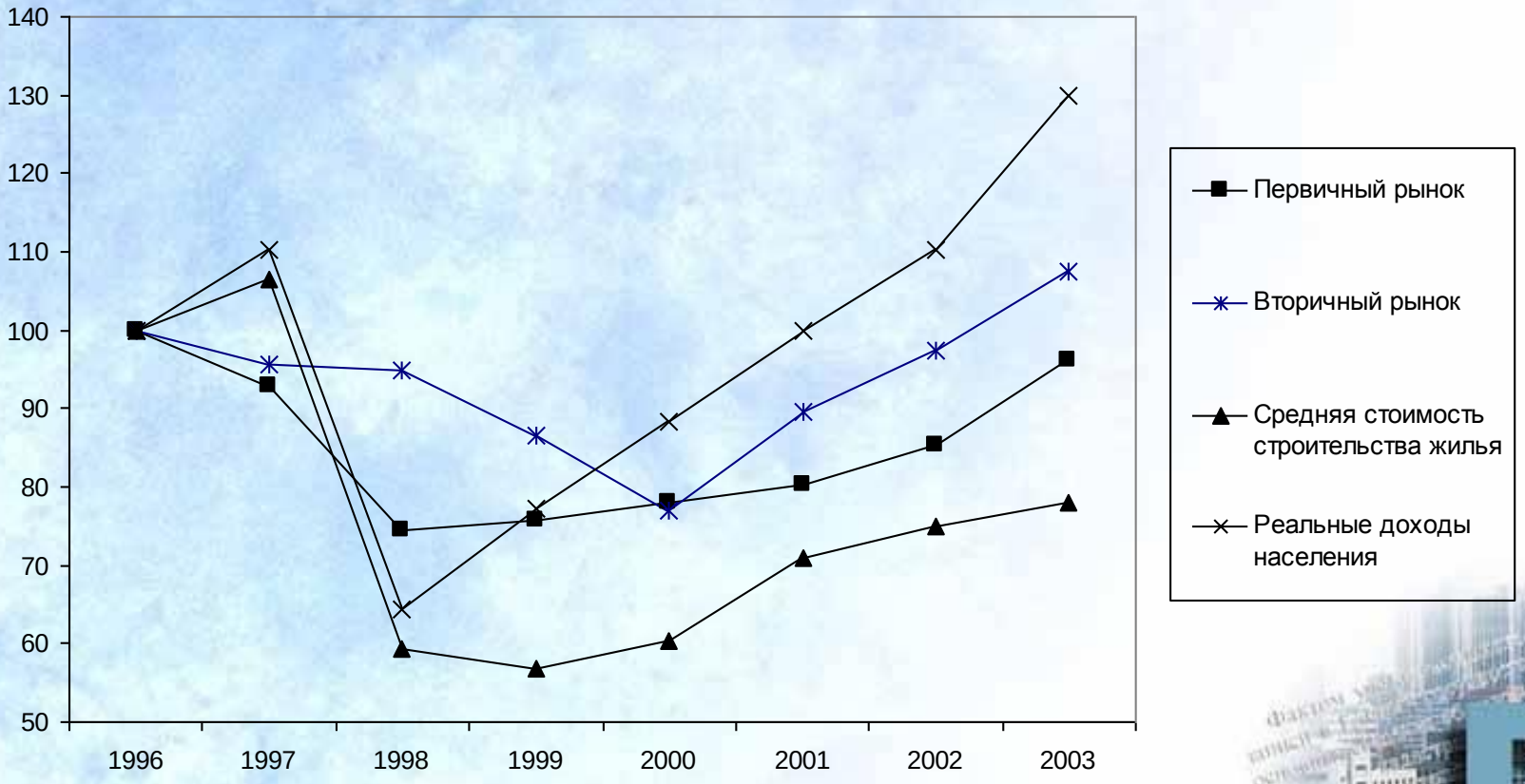
Оценки медианных показателей и среднедушевых доходов населения без верхнего дециля рассчитаны с использованием методики ИЭГ.

Коэффициент доступности жилья в регионах России (III квартал 2003 года)



Коэффициент рассчитан по средним показателям по о данным Госкомстата России

Динамика изменения реальных цен на жилье, средней стоимости строительства и реальных доходов населения (1996 = 100%)



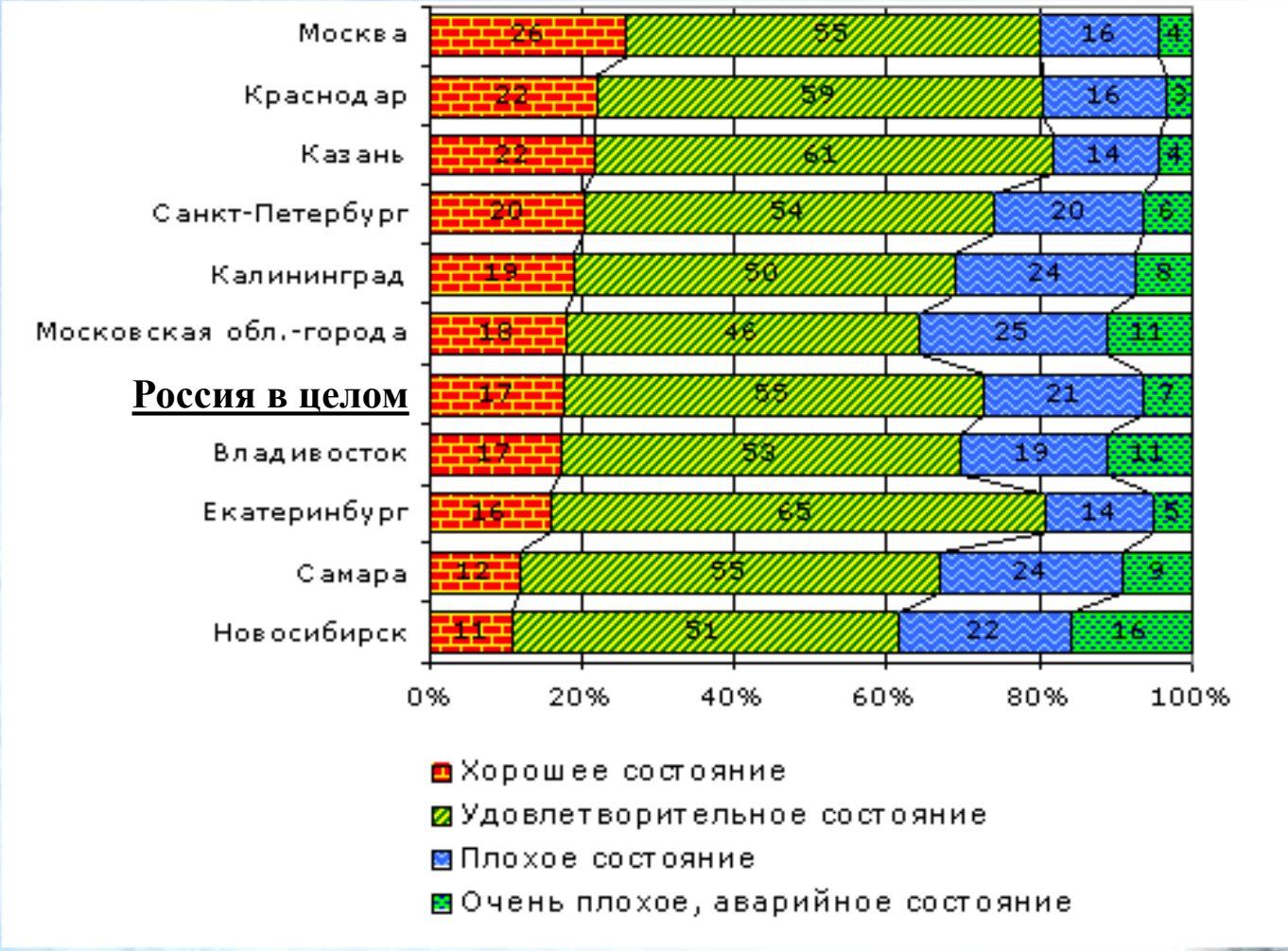
По данным Госкомстата России.

Динамика объемов ввода нового жилья и изменения цен на первичном и вторичном рынках жилья

Показатель	Ед. измерен.	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Объем ввода нового жилья	млн. кв. м. в год	34,3	32,7	30,7	32,0	30,3	31,7	33,8	36,3
	в % к пред. году	–	95.3	93.9	104.2	94.7	104.6	106.6	107.4
Средние цены на первичном рынке жилья, на конец периода	руб. за кв. метр	3 310	3 411	5 049	6 999	8 678	10 567	12 951	16 322
Средние цены на вторичном рынке жилья, на конец периода	руб. за кв. метр	2 545	2 704	4 941	6 151	6 590	9 072	11 557	14 065
Средняя стоимость строительства жилья, на конец периода	руб. за кв. метр	1 993	2 357	2 424	3 169	4 039	5 638	6 843	7 987
Разница между средней ценой жилья на первичном рынке и средней стоимостью строительства	руб. за кв. метр	1 317	1 054	2 626	3 830	4 639	4 929	6 108	8 335
Отношение средней цены жилья на первичном рынке и средней стоимости строительства		1,66	1,44	2,08	2,21	2,15	1,87	1,89	2,04

По данным Госкомстата России

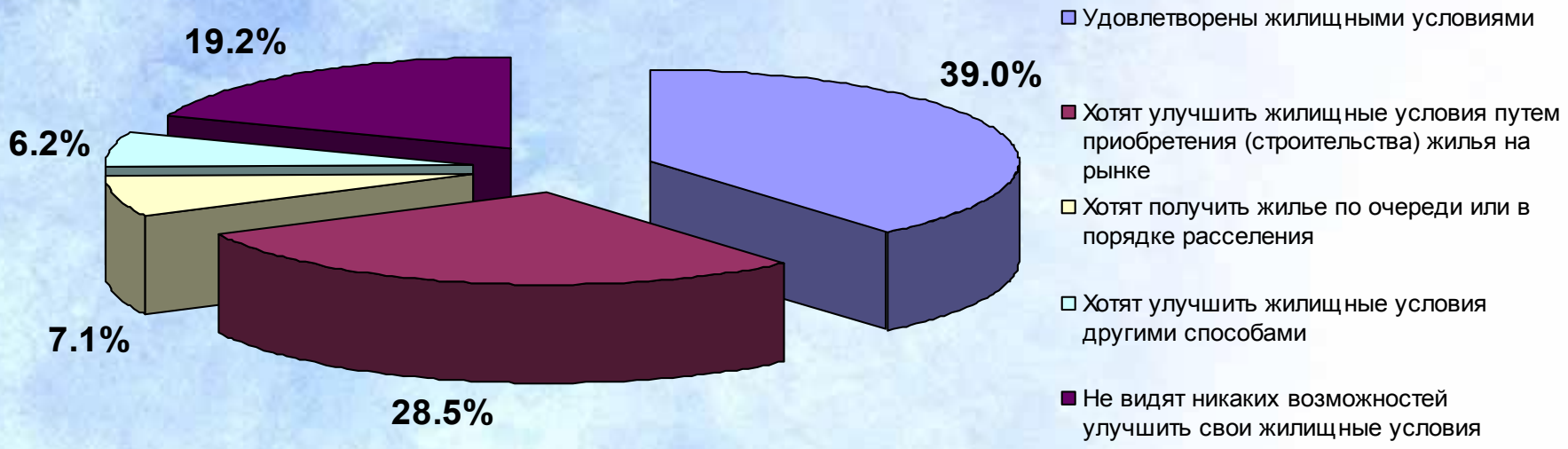
Оценка домохозяйствами текущего состояния своего жилья (в % от числа домохозяйств, в среднем по всей выборке)



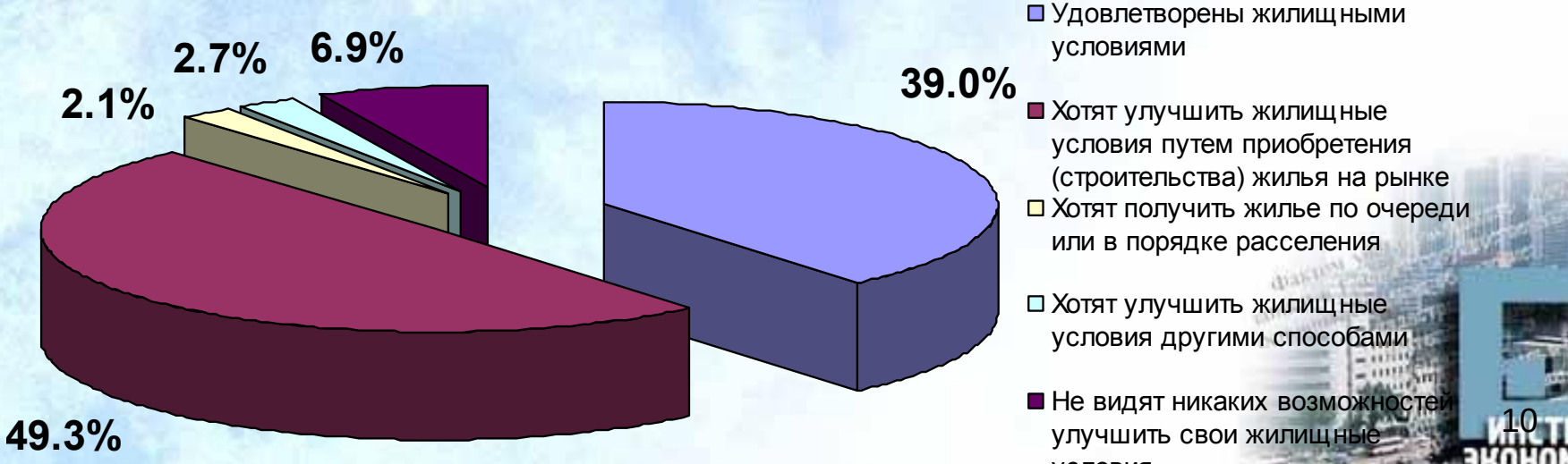
Удовлетворенность населения жилищными условиями в 2003 г. (в % от домохозяйств)

Доля домохозяйств, удовлетворенных жилищными условиями	**39%**
Доля домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия	**61%**
Предпочтительные способы решения жилищной проблемы домохозяйствами, желающими улучшить жилищные условия	
• **приобретение готового жилья, в том числе:**	**35,3%**
○ на первичном рынке	20,6%
○ на вторичном рынке	30,3%
○ на любом рынке готового жилья	49,1%
• **строительство жилья, в том числе:**	**11,5%**
○ участие в долевом строительстве жилья	50%
○ индивидуальное строительство жилья	50%
• **другие способы улучшения жилищных условий (получение в порядке очереди, по наследству, аренда, т.д.)**	**21,7%**
• **не видят никаких возможностей улучшить жилищные условия**	**31,5%**

Жилищные потребности населения в 2003 г. (в % от всех домохозяйств)



если государство окажет помощь в приобретении (строительстве) жилья



Другие способы улучшения жилищных условий (кроме приобретения и строительства жилья на рынке)

Доля домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия другими способами, % от всех домохозяйств	13.3%

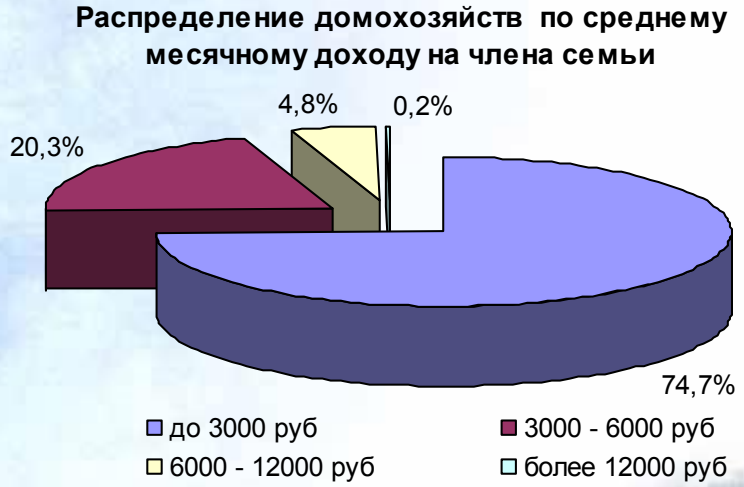
В том числе:

Получить жилье в наследство	18.1%
Получить жилье по очереди или в порядке расселения	51.1%
Арендовать (снять) жилье у частного лица	8.6%
Обменять жилье	13.7%
Другое	8.6%



Домохозяйства, желающие улучшать жилищные условия другими способами или не видящие возможности улучшать жилищные условия



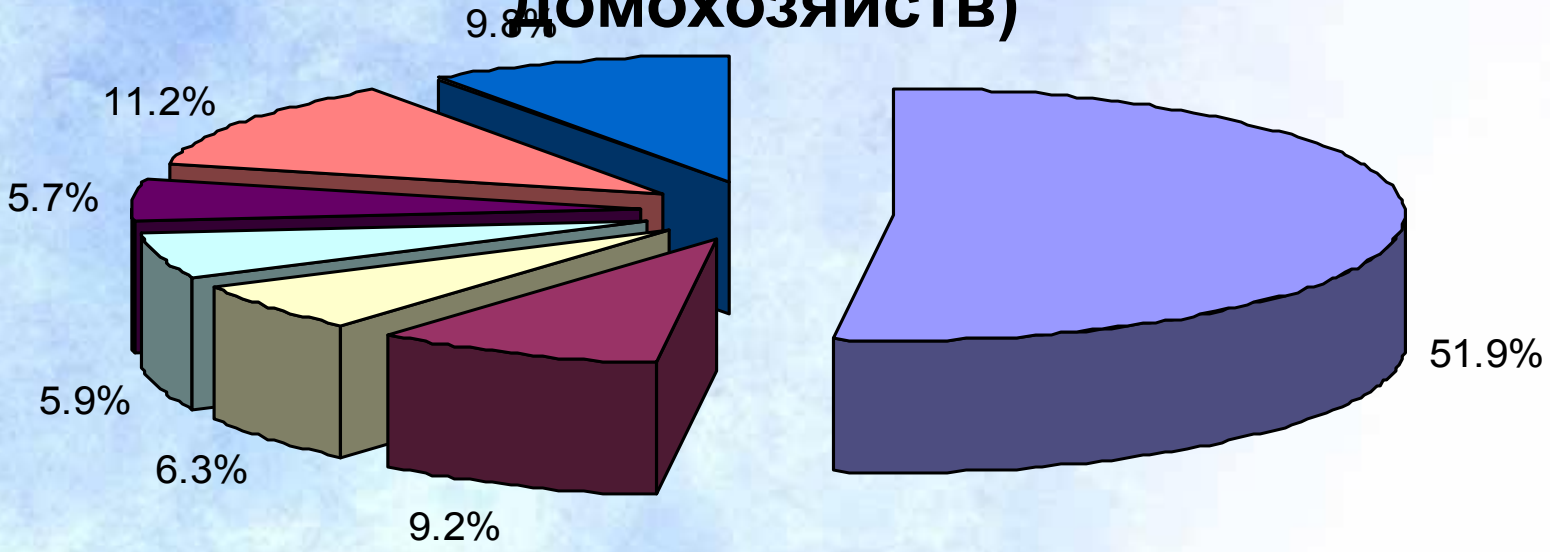


Потребность и спрос населения на жилье и жилищные кредиты по условиям 2003 г. (в ценах 2003 г.)*

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Всего
Потребность в жилье	млрд. руб.	2515.5	2515.5	2247.8	2247.8	2247.8	2996.6	2996.6	**17767.6**
	млн. кв. м.	222.3	222.3	198.6	198.6	198.6	264.8	264.8	**1569.8**
в т.ч. потребность в жилье д/х, готовых улучшить жилищные условия рыночными способами	млрд. руб.	1534.5	1534.5	1371.2	1371.2	1371.2	1827.9	1827.9	**10838.2**
	млн. кв. м.	135.6	135.6	121.1	121.1	121.1	161.5	161.5	**957.6**
Спрос на жилье	млрд. руб.	620.2	620.2	512.5	512.5	512.5	754.0	754.0	**4285.9**
	млн. кв. м.	54.8	54.8	45.3	45.3	45.3	66.6	66.6	**378.6**
В т.ч. спрос на жилищные кредиты	млрд. руб.	108.1	108.1	135.2	135.2	135.2	234.3	234.3	**1 090.4**

* Оценки построены на основе данных опроса населения с учетом условий приобретения жилья по ценам 2003 г. Показатели не учитывают возможные ограничения по кредитованию населения и предложения жилья.

Распределение домохозяйств в зависимости от предпочитаемой финансовой схемы приобретения жилья в 2004 г. (в % от домохозяйств)*



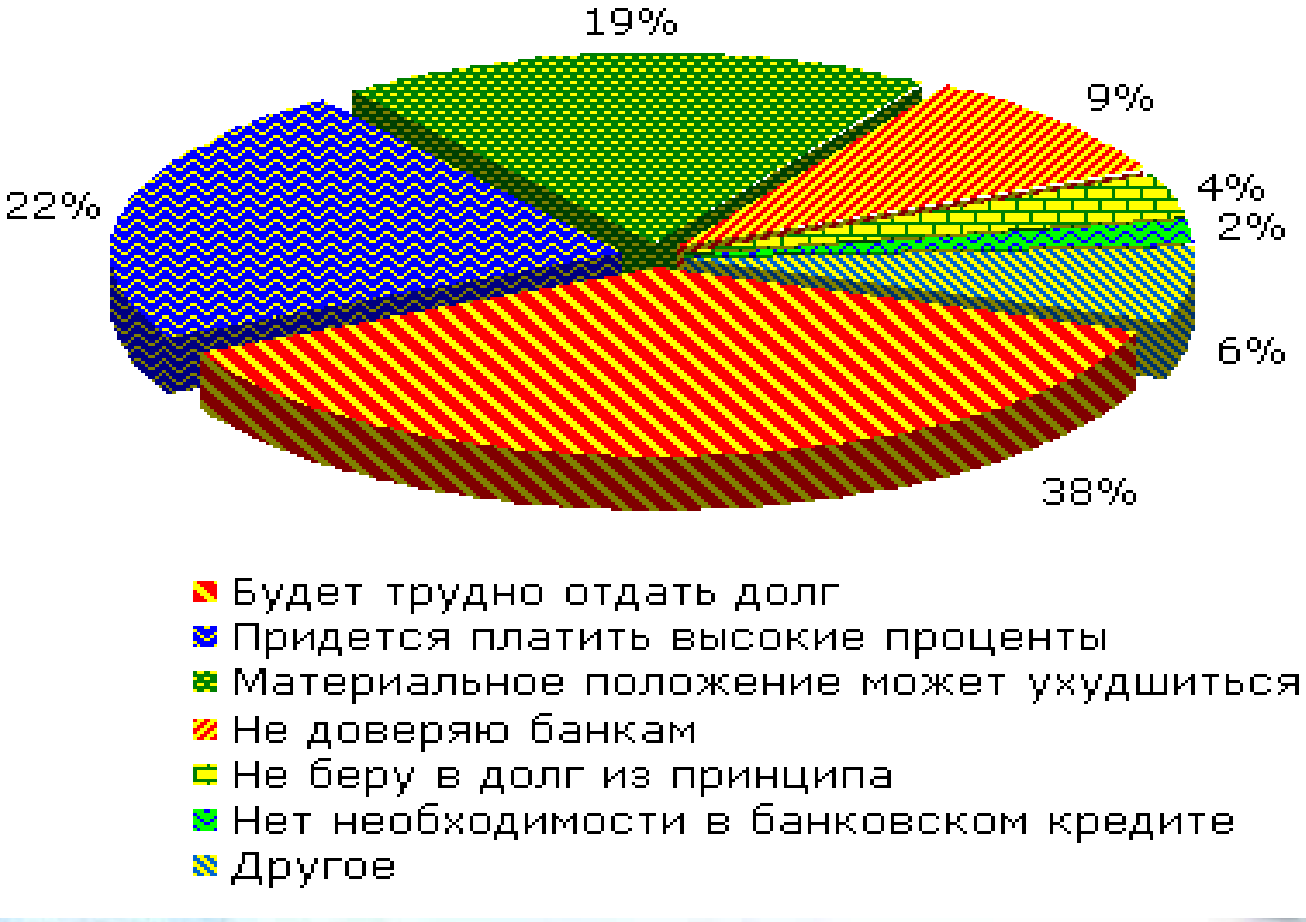
* Среди всех респондентов, принявших участие в опросе, проведенного Центром Исследований РАМ в декабре 2003 - январе 2004 г., было отобрано 17,1% респондентов в возрасте от 21 до 50 лет и с совокупными доходами домохозяйства от 6 тыс. руб. в мес. (для Москвы – от 15 тыс. руб. в месяц).

Спрос на жилье в 2004 г. в зависимости от типа приобретаемого жилья, в млрд. руб. (в ценах 2003г.)

Показатель	Спрос на жилье, путем участия в строительстве	Спрос на покупку готового жилья	В том числе:	
			Спрос на новое жилье (первичный рынок)	Спрос на бывшее в пользовании жилье (вторичный рынок)
Млрд. руб.	107,1	432,7	195,9	236,9
Млн. кв. метров	9,5	38,2	17,3	20,9

По данным опроса без учета домохозяйств, не определившихся со временем улучшения жилищных условий

Причины отказа от использования банковских кредитов при покупке жилья



Оценка возможностей развития жилищного строительства и жилищного кредитования



Прогнозы объемов жилищного строительства в России (по оценке субъектов Российской Федерации)

	Варианты прогнозов	2003 (факт)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	Объемы строительства жилья в России по оценкам субъектов Российской федерации при сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства, млн. кв. м	36,25	38,46	40,71	43,02	45,33	47,62	50,19	53,03
	В том числе объемы строительства социального жилья, млн. кв. м*	5,8	6,2	6,5	6,9	7,3	7,6	8,0	8,5
	В % к предыдущему году	*107,2*	*107,5*	*105,8*	*105,7*	*105,4*	*105,1*	*105,4*	*105,7*
2	Объемы строительства жилья в России по оценкам субъектов Российской федерации при условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, млн. кв. м	36,25	41,23	46,43	50,80	55,29	60,74	66,30	72,44
	В том числе объемы строительства социального жилья, млн. кв. м*	5,8	6,6	7,4	8,1	8,9	9,7	10,6	11,6
	В % к предыдущему году	*107,2*	*113,7*	*112,6*	*109,4*	*108,8*	*109,8*	*109,1*	*109,2*
Спрос на жилье по условиям 2003 г.(в ценах 2003г.)**, млн. кв. м		-	54.8	54.8	45.3	45.3	45.3	66.6	66.6
Уровень удовлетворения спроса, %	При первом варианте прогнозов увеличения объемов жилищного строительства	-	70,2	74,3	95,0	100,1	105,1	75,4	79,6
	При втором варианте прогнозов увеличения объемов жилищного строительства	-	75,2	84,7	112,1	122,1	134,1	99,5	108,8

* По экспертной оценке ИЭГ

** Оценки построены на основе данных опроса населения и не включают социальное жилье

Прогнозы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований по структуре источников финансирования жилищного строительства, %

годы	собственные средства организаций-застройщиков (инициаторов проектов)	инвестиции юридических лиц (долевое участие)	кредиты банков, предоставленные организациям-застройщикам (инициаторам проектов)	средства граждан (собственные и заемные), всего	В том числе		средства бюджетов различных уровней
					долевое участие	индивидуальное строительство	
2002	18,2	13,1	6,7	46,4	16,4	30,1	15,5
2003	17,8	13,2	7,8	45,6	16,2	29,4	15,6
2004	18,2	13,0	8,9	44,7	16,1	28,5	15,3
2005	18,5	13,0	9,4	45,3	16,4	28,9	13,7
2006	18,3	13,0	9,7	45,6	16,5	29,1	13,4
2007	18,4	12,8	9,9	45,9	16,6	29,3	13,0
2008	18,3	12,7	9,9	46,4	16,8	29,6	12,7
2009	18,2	12,7	10,1	46,7	16,9	29,7	12,3
2010	18,2	12,6	10,2	47,0	17,0	30,0	11,9

Оценка обеспеченности планируемых объемов строительства жилья при сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства прогнозируемыми объемами производства основных видов строительных материалов

Год	Прогноз увеличения объемов ввода жилья при сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства, тыс. м^2	Объем жилищного строительства, который возможно будет реализовать за счет планируемого увеличения объемов производства основных видов строительных материалов, тыс. м^2				
		Цемент	Стеновые материалы	Сборный железо-бетон	Теплоизоляционные материалы	Кровельные материалы
2003 (факт)	**36 250**	**37 513**	**36 369**	**40 000**	**35 761**	**37 991**
2004	**38 460**	**40 571**	**38 241**	**42 349**	**38 724**	**41 734**
2005	**40 710**	**42 950**	**40 638**	**44 796**	**43 287**	**44 881**
2006	**43 020**	**45 370**	**43 454**	**46 689**	**46 868**	**49 567**
2007	**45 330**	**48 255**	**46 044**	**48 577**	**50 032**	**51 780**
2008	**47 620**	**49 939**	**48 246**	**50 160**	**52 174**	**54 534**
2009	**50 190**	**52 272**	**49 879**	**52 026**	**54 624**	**56 891**
2010	**53 030**	**54 733**	**52 305**	**53 542**	**58 171**	**59 535**
Объем жилищного строительства, который станет возможен при использовании всех потенциальных возможностей существующих производственных мощностей, тыс. м^2 (по данным Госкомстата России)		**64 403**	**58 974**	**74 716**	**30 526**	**81 021**

Нехватка планируемого производства строительного материала для обеспечения прогнозируемого увеличения объемов строительства жилья при сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства

Оценка обеспеченности планируемых объемов строительства жилья при условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье прогнозируемыми объемами производства основных видов строительных материалов

Год	Прогноз увеличения объемов строительства жилья при условии увеличения платежеспособного спроса населения на жильё, тыс. м2	Объем жилищного строительства, который возможно будет реализовать за счет планируемого увеличения объемов производства основных видов строительных материалов, тыс. м^2				
		Цемент	Стеновые материалы	Сборный железо-бетон	Теплоизоляционные материалы	Кровельные материалы
2003 (факт)	**36 250**	**37 513**	**36 369**	**40 000**	**35 761**	**37 991**
2004	**41 230**	**40 571**	**38 241**	**42 349**	**38 724**	**41 734**
2005	**46 430**	**42 950**	**40 638**	**44 796**	**43 287**	**44 881**
2006	**50 800**	**45 370**	**43 454**	**46 689**	**46 868**	**49 567**
2007	**55 290**	**48 255**	**46 044**	**48 577**	**50 032**	**51 780**
2008	**60 740**	**49 939**	**48 246**	**50 160**	**52 174**	**54 534**
2009	**66 300**	**52 272**	**49 879**	**52 026**	**54 624**	**56 891**
2010	**72 440**	**54 733**	**52 305**	**53 542**	**58 171**	**59 535**
Объем жилищного строительства, который станет возможен при использовании всех потенциальных возможностей существующих производственных мощностей, тыс. м^2 (по данным Госкомстата России)		**64 403**	**58 974**	**74 716**	**30 526**	**81 021**

Нехватка планируемого производства строительного материала для обеспечения прогнозируемого увеличения объемов строительства жилья при условии увеличения платежеспособного спроса населения на жильё

Соотношение прогнозируемых объемов ввода жилья в России и возможностей инженерно-технической инфраструктуры в городах по обеспечению жилищного строительства

Годы	Возможности сетей и мощностей инженерно-технической инфраструктуры в городах (с учетом планируемого развития) по обеспечению жилищного строительства, тыс. м^2 общей площади	Прогнозируемые объемы ввода жилья в России при сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства, тыс. м^2 общей площади	Разница между возможностями инженерно-технической инфраструктуры по обеспечению нового строительства и прогнозируемыми объемами ввода жилья при сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства, тыс. м^2 общей площади	Прогнозируемые максимально возможные объемы строительства жилья в России при условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, тыс. м^2 общей площади	Разница между возможностями инженерно-технической инфраструктуры по обеспечению нового строительства и прогнозируемыми объемами ввода жилья при условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, тыс. м^2 общей площади
2004	**38 819**	38 460	**359**	41 225	**-2 406**
2005	**39 511**	40 707	**-1 196**	46 426	**-6 915**
2006	**46 521**	43 018	**3 503**	50 795	**-4 274**
2007	**48 891**	45 328	**3 563**	55 288	**-6 397**
2008	**49 319**	47 623	**1 696**	60 739	**-11 420**
2009	**51 222**	50 191	**1 031**	66 299	**-15 077**
2010	**55 823**	53 028	**2 795**	72 439	**-16 616**

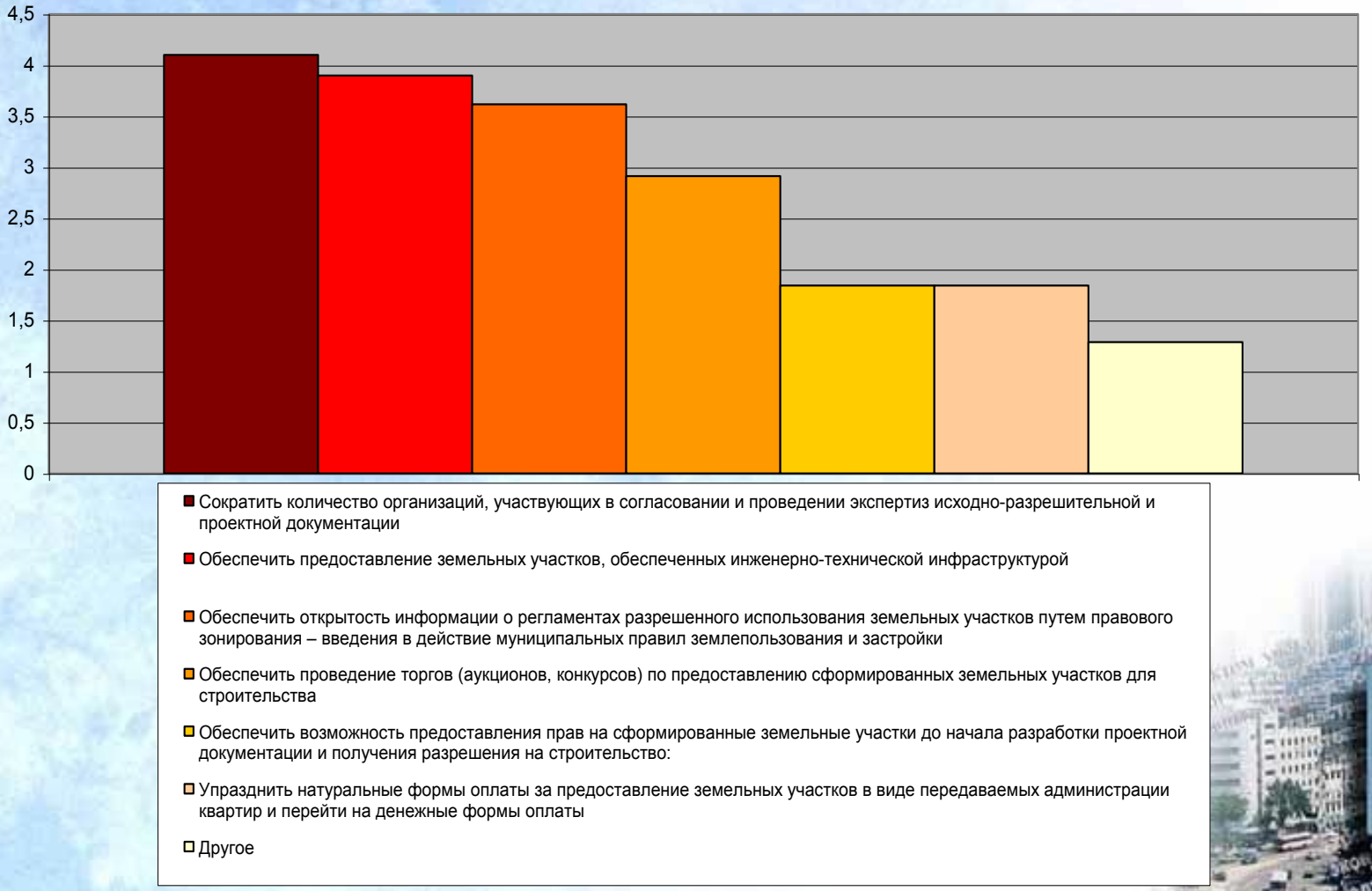
Организационные условия и административные барьеры в жилищном строительстве на этапе предоставления земельных участков и разрешений на строительство многоквартирных жилых домов (фрагмент результатов опроса представителей исполнительной власти муниципальных образований)

Наименование показателя	Ед. измер.	Среднее значение	Наибольший из ответов	город	Наименьший из ответов	город
Общая продолжительность подготовительного периода для жилищного строительства (с момента подачи заявки до момента принятия административного акта о предоставлении разрешения на строительство)	мес.	**8**	**24**	Ярославль	**0,5**	Саранск
Количество организаций, участвующих в согласованиях, экспертизе проектной документации, предоставлении разрешения на строительство	единиц	**11,2**	**37**	Владимир	**3**	Новороссийск
Количество подписей, которые необходимо получить на стадии согласования и экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство	единиц	**13,2**	**37**	Владимир	**3**	Новороссийск
Плата за предоставление земельного участка:						
•денежная форма оплаты (доля от стоимости строительства жилого объекта)	%	**9,4**	**30**	Горно-Алтайск	**0,05**	Хабаровск
•натуральная форма оплаты (доля от количества квартир в объекте)	%	**11,7**	**52**	Брянск	**1,3**	Томск
Общая продолжительность реализации проектов жилищного строительства с момента принятия административного акта о разрешении на строительство до момента приемки объекта в эксплуатацию	мес.	**24,5**	**60**	Хабаровск	**2,5**	Ульяновск

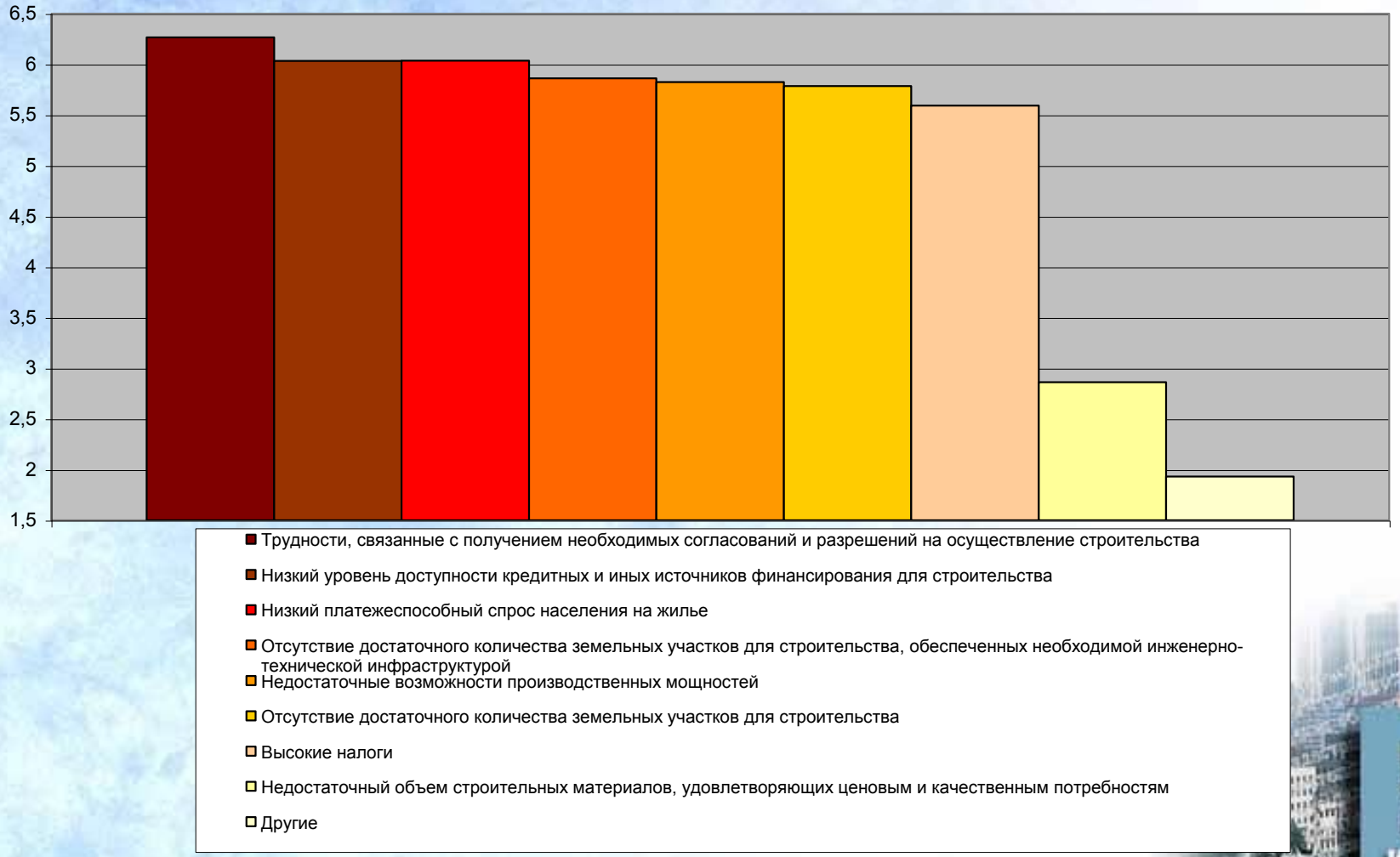
Организационные условия и административные барьеры в жилищном строительстве на этапе предоставления земельных участков и разрешений на строительство многоквартирных жилых домов (фрагмент результатов опроса представителей крупнейших строительных компаний)

Наименование показателя	Ед. измер.	Среднее значение	Наибольший из ответов	Наименьший из ответов
Общая продолжительность подготовительного периода для жилищного строительства (с момента подачи заявки до момента принятия административного акта о предоставлении разрешения на строительство):	мес.	**10,2**	**42**	**1**
Количество организаций участвующих в согласованиях, экспертизе проектной документации, предоставлении разрешения на строительство	единиц	**19,1**	**70**	**4**
Количество подписей, которые необходимо получить на стадии согласования и экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство	единиц	**35,6**	**340**	**6**
Плата за предоставление земельного участка:				
•денежная форма оплаты (доля от стоимости строительства жилого объекта)	%	**26,1**	**95**	**0**
•натуральная форма оплаты (доля от количества квартир в объекте)	%	**13**	**67**	**0**
Общая продолжительность реализации проектов жилищного строительства с момента принятия административного акта о разрешении на строительство до момента приемки объекта в эксплуатацию	мес.	**26,1**	**90**	**5**

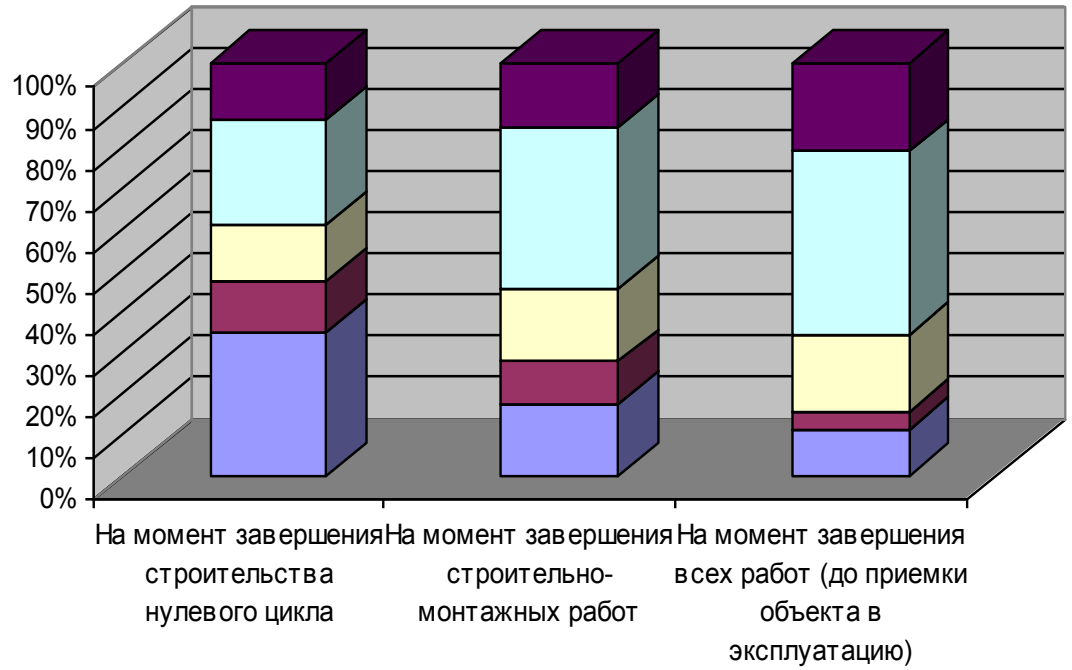
Статистика ответов представителей 45 крупнейших строительных компаний на вопрос: **«Что, по Вашему мнению, необходимо сделать для совершенствования процедур предоставления земельных участков, предоставления разрешений на строительство и т.д. (распределите позиции по приоритетности, считая, что 6 обозначает наивысший приоритет, 5 – следующий по значению и т.д.)»**



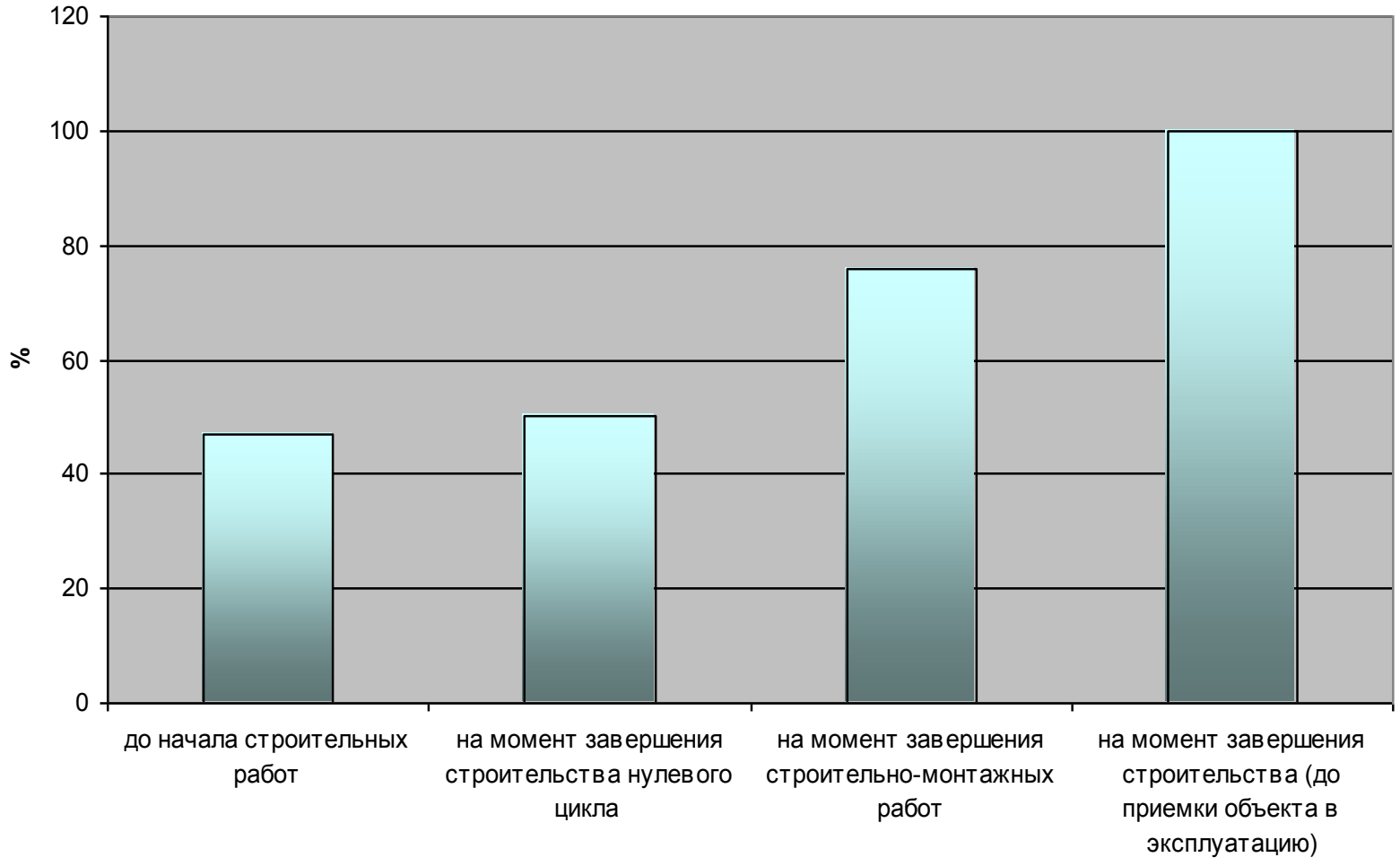
Статистика ответов представителей 45 крупнейших строительных компаний на вопрос: **«Какие, на Ваш взгляд, существуют основные препятствия для увеличения Вашей компанией объемов строительства жилья (распределите нижеследующие позиции по приоритетности, считая, что 9 обозначает наивысший приоритет, 8 – следующий по значению и т.д.)»**



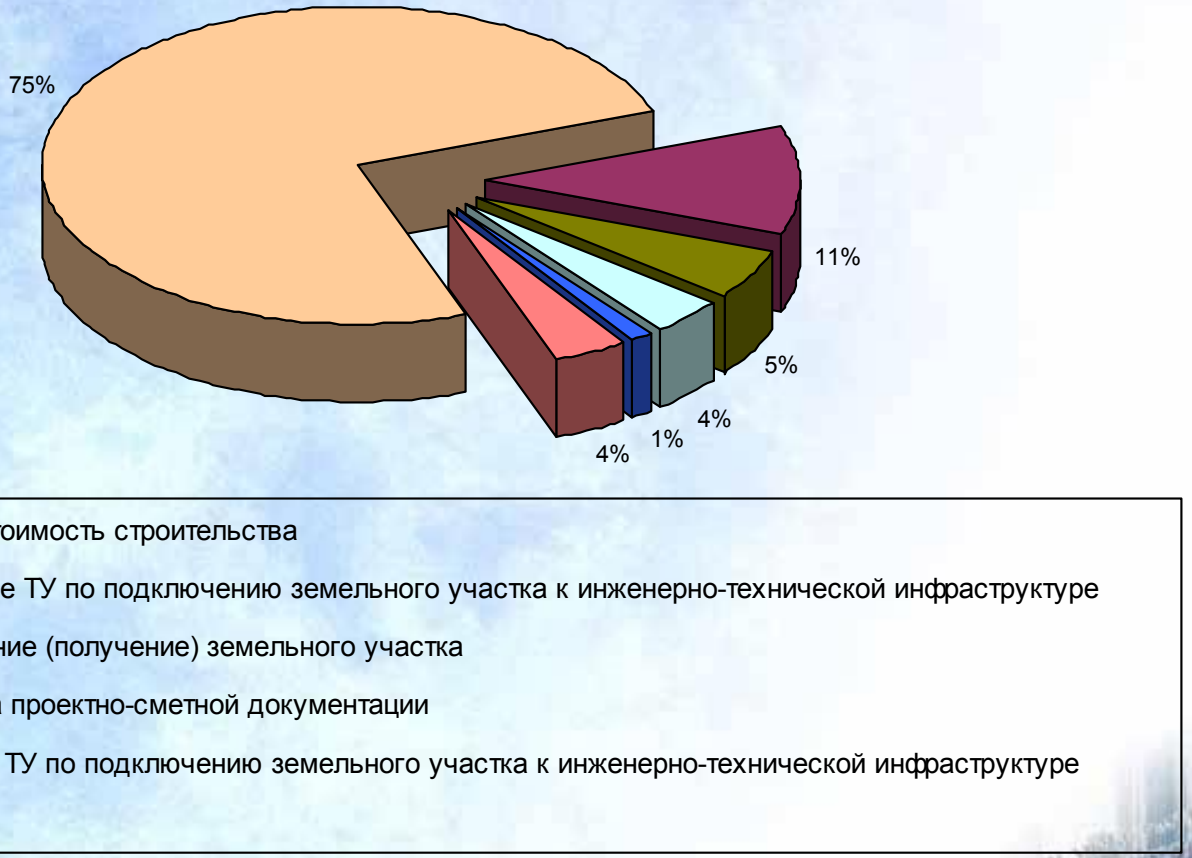
Структура финансирования проектов жилищного строительства на разных этапах их реализации (по данным опроса 45 крупнейших строительных компаний)



Средняя стоимость долевого участия в проектах жилищного строительства на различных этапах реализации проектов в % от цены продажи 1 кв.м. жилья на этапе завершения строительства (до приемки здания в эксплуатацию) (по данным опроса 45 крупнейших строительных компаний)



Средняя структура расходов компании при реализации проекта жилищного строительства (по данным опроса 45 крупнейших строительных компаний)*



* В среднем по оценке строительных компаний 13 % от построенного объема квартир передается муниципалитетам в качестве оплаты предоставления земельного участка, 9% - на подключение к инженерным сетям и 4,5% - на иные расходы.

Динамика изменения предложения жилищных кредитов населению (в текущих ценах)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Планируемое банками предложение жилищных кредитов (на основе опросов), млрд. руб.	**Макс.**	**30**	**60**	**108**	**151**	**212**	**296**	**415**
	Мин.	30	33	37	43	52	62	75
Возможные объемы предложения банками жилищных кредитов с учетом нормативов регулирования и прогнозов развития банковской системы, млрд. руб.	Верхняя граница	106	145	184	241	289	349	444
	Нижняя граница	103	140	182	239	284	340	427
Возможные объемы жилищных кредитов при эмиссии ипотечных ценных бумаг, млрд. руб.		**53**	**149**	**326**	**483**	**664**	**873**	**1124**
В том числе: за счет эмиссии ипотечных ценных бумаг банками (на основе оценок экспертов), млрд. руб.		20	80	200	300	400	500	600
эмиссии ипотечных ценных бумаг АИЖК (на основе оценки АИЖК), млрд. руб.		3	9	18	32	52	77	109
Планируемые объемы инвестирования в ипотечные ценные бумаги, млрд. руб.		37,4	130,2	245,3	352,6	579,3	768,8	1 043,9
Спрос населения на жилищные кредиты (по данным опроса населения и по условиям 2003 г.), млрд. руб.		**113.5**	**124.4**	**167.9**	**179.1**	**188.9**	**342.1**	**355.0**

Планируемые объемы инвестирования в ипотечные ценные бумаги в текущих ценах (млрд. руб.)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Пенсионный фонд России	0,8	22,6	31,8	37,0	43,0	57,0	58
Негосударств. пенс. фонды (члены НАНПФ)	3,6	5,9	10,2	16,7	26,1	36,3	52,2
ВЭБ (средства Пенсионного фонда России)	0,8	8,1	21,5	30,3	35,2	41,0	54,2
Банки-члены АРБ	28	78,8	152, 3	248,6	375,5	495	665
Члены НАУФОР	4	12,5	24,5	50,0	84	120	180
Страховые компании (члены ВВС)	0,2	2,3	5,0	15,0	15,5	19,5	34,5
Итого	37,4	130,2	245,3	352,6	579,3	768,8	1 043,9



Динамика предложения банками кредитов застройщикам жилья, в текущих ценах (по результатам анкетного опроса банков)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Максимальный планируемый объем кредитов застройщикам , млрд. руб.	5,76	6,91	8,09	9,47	10,89	11,97	13,17
Минимальный планируемый объем кредитов застройщикам , млрд. руб.	5,67	6,69	7,62	8,69	9,91	10,40	10,92
Спрос на кредиты со стороны застройщиков (по данным опроса регионов)	36,8	47,5	55,7	63,1	71,2	82,1	92,2

Основные результаты прогнозных оценок

(на основе модели спроса и предложения на рынке жилья)



Макроэкономические показатели, используемые в прогнозных оценках

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Базовый сценарий									
Индекс потребительских цен, % к пред. периоду	115.8	114.4	109.8	108.6	107.3	106.0	105.0	104.0	103.5
Реальные располагаемые доходы населения, % к пред. периоду	109.9	114.5	109.8	109.0	108.2	108.2	107.8	107.7	107.7
Пессимистический сценарий									
Индекс потребительских цен, % к пред. периоду	115.8	114.4	109.8	108.6	107.3	106.0	105.0	104.0	103.5
Реальные располагаемые доходы населения, % к пред. периоду	109.9	114.5	107.7	107.2	106.8	106.7	106.0	105.8	105.6

Базовый сценарий



Варианты прогнозируемых объемов жилищного строительства (базовый сценарий)

Варианты		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Первый вариант	Объемы строительства жилья в России, млн. кв. м	38,46	40,71	43,02	45,33	47,62	50,19	53,03
	В % к предыдущему году	*107,5*	*105,8*	*105,7*	*105,4*	*105,1*	*105,4*	*105,7*
Второй вариант	Объемы строительства жилья в России при условии увеличения платежеспособного спроса населения и сокращения административных ограничений и решения проблем, тормозящих развитие строительства, млн. кв. м	41,23	46,43	50,80	55,29	60,74	66,30	72,44
	В % к предыдущему году	*113,7*	*112,6*	*109,4*	*108,8*	*109,8*	*109,1*	*109,2*

Варианты возможных объемов предложения банками жилищных кредитов населению (базовый сценарий)
(в текущих ценах)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Первый вариант: максимальное планируемое банками предложение жилищных кредитов (на основе опросов), млрд. руб.	30	60	108	151	212	296	415
Второй вариант: максимальные объемы жилищных кредитов при эмиссии ипотечных ценных бумаг, млрд. руб.	53	149	326	483	664	873	1124

Варианты базового сценария

		Объемы жилищного строительства	
		Min (1 вариант)	Max (2 вариант)
Объемы жилищного кредитования	Min (1 вариант)	1. Инерционный вариант	3. Увеличение строительства
	Max (2 вариант)	4. Развитие рынка жилищных кредитов	2. Проведение всех реформ

Инерционный вариант (в текущих ценах)

Показатели	Ед. изм.	Период						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Объем рынка жилья	Млн. $м^2$	39.9	45.4	47.3	50.5	51.7	53.1	57.2
Спрос на жилье	Млрд. руб.	966	1 456	2 079	3 042	4 059	4 572	6 018
в т.ч. спрос на кредиты	Млрд. руб.	332	433	585	779	923	951	1 069
Неудовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	672	939	1 416	2 230	3 049	3 396	4 477
Удовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	294	517	663	812	1 010	1 176	1 541
в т.ч. удовлетворенный спрос на жилищные кредиты	Млрд. руб.	30	60	108	151	212	296	415
Доля удовлетворенного спроса на жилье	%	30.4%	35.5%	31.9%	26.7%	24.9%	25.7%	25.6%
Доля удовлетворенного спроса на жилищные кредиты	%	9.0%	13.9%	18.5%	19.4%	23.0%	31.1%	38.8%
Доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия:								
• % от домохозяйств, имеющих потребность улучшить жилищные условия в данном году	%	1.5%	2.5%	3.1%	3.1%	3.4%	3.3%	3.7%
• % от домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия на рынке	%	3.2%	5.2%	6.5%	6.7%	7.6%	7.6%	9.1%

Проведение всех реформ (в текущих ценах)

Показатели	Ед. изм.	Период						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Объем рынка жилья	Млн. $м^2$	43.40	51.28	56.59	59.78	64.22	68.30	80.42
Спрос на жилье	Млрд. руб.	966	1 415	1 704	1 755	2 099	2 392	3 088
в т.ч. спрос на кредиты	Млрд. руб.	332	400	396	370	410	372	521
Неудовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	616	772	697	587	752	883	1 176
Удовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	350	643	1 007	1 168	1 347	1 509	1 912
в т.ч. удовлетворенный спрос на жилищные кредиты	Млрд. руб.	53	149	326	370	410	372	521
Доля удовлетворенного спроса на жилье	%	36.2%	45.5%	59.1%	66.6%	64.2%	63.1%	61.9%
Доля удовлетворенного спроса на жилищные кредиты	%	16.0%	37.3%	82.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия:								
• % от домохозяйств, имеющих потребность улучшить жилищные условия в данном году	%	1.8%	2.8%	3.7%	4.3%	4.2%	4.0%	4.9%
•% от домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия на рынке	%	3.8%	5.8%	7.8%	9.5%	9.7%	9.9%	12.8%

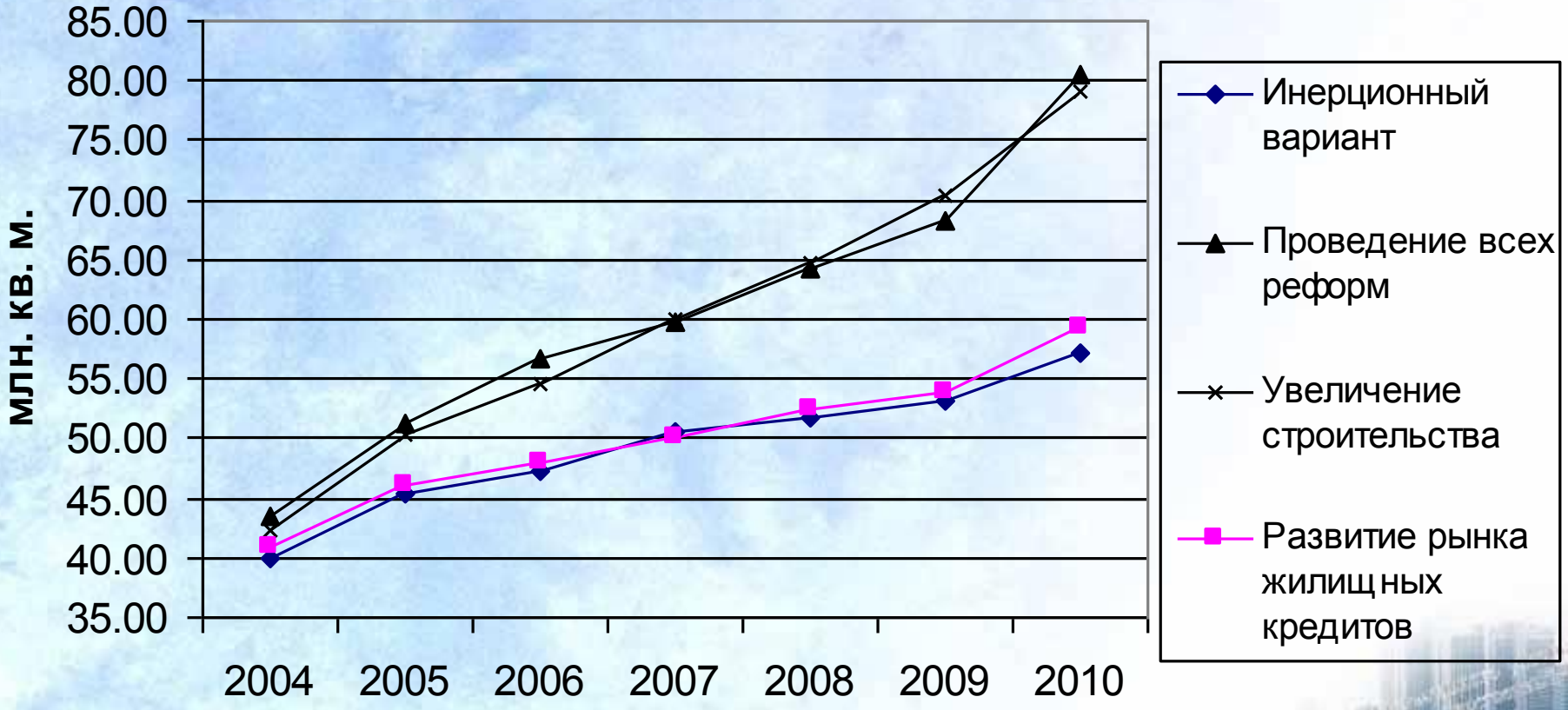
Реформирование строительства (в текущих ценах)

Показатели	Ед. изм.	Период						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Объем рынка жилья	Млн. $м^2$	42.36	50.42	54.63	59.95	64.79	70.27	79.12
Спрос на жилье	Млрд. руб.	966	1 382	1 956	2 845	3 788	4 403	5 690
в т.ч. спрос на кредиты	Млрд. руб.	332	436	546	743	930	1 014	1 201
Неудовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	672	860	1 247	1 951	2 686	3 070	3 980
Удовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	294	522	709	894	1 102	1 333	1 710
в т.ч. удовлетворенный спрос на жилищные кредиты	Млрд. руб.	30	60	108	151	212	296	415
Доля удовлетворенного спроса на жилье	%	30.4%	37.8%	36.3%	31.4%	29.1%	30.3%	30.1%
Доля удовлетворенного спроса на жилищные кредиты	%	9.0%	13.8%	19.8%	20.3%	22.8%	29.2%	34.6%
Доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия:								
• % от домохозяйств, имеющих потребность улучшить жилищные условия в данном году	%	1.5%	2.8%	3.4%	3.9%	3.8%	4.0%	4.5%
•% от домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия на рынке	%	3.2%	5.8%	7.1%	8.6%	8.6%	9.5%	11.4%

Развитие рынка жилищных кредитов (в текущих ценах)

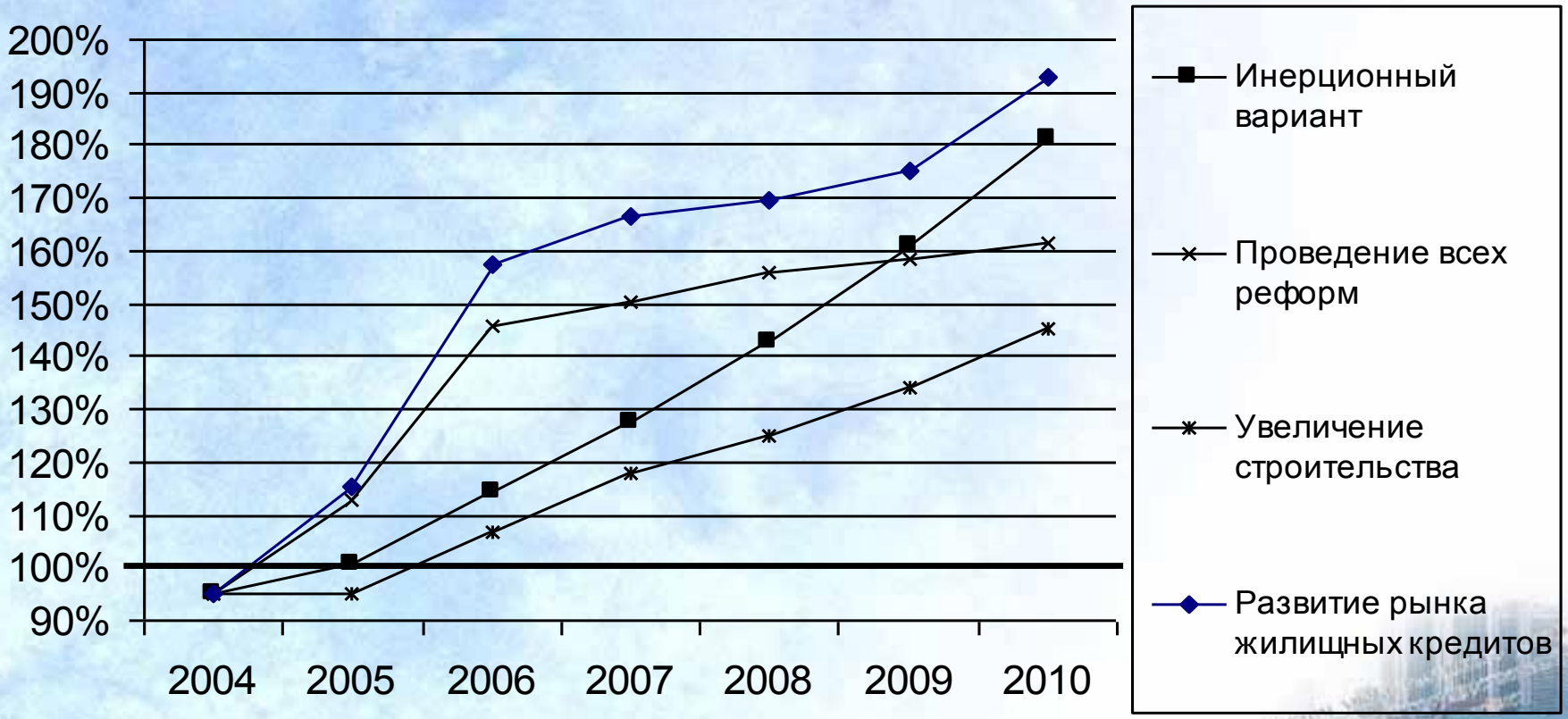
Показатели	Ед. изм.	Период						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Объем рынка жилья	Млн. $м^2$	40.89	46.02	48.07	50.07	52.40	53.83	59.36
Спрос на жилье	Млрд. руб.	966	1 406	1 746	1 811	2 064	2 306	3 254
в т.ч. спрос на кредиты	Млрд. руб.	332.39	408.83	405.33	338.10	323.34	354.47	445.74
Неудовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	616	813	817	722	847	991	1 566
Удовлетворенный спрос на жилье	Млрд. руб.	350	593	929	1 089	1 217	1 315	1 688
в т.ч. удовлетворенный спрос на жилищные кредиты	Млрд. руб.	53	149	326	338.10	323.34	354.47	445.74
Доля удовлетворенного спроса на жилье	%	36.2%	42.2%	53.2%	60.1%	59.0%	57.0%	51.9%
Доля удовлетворенного спроса на жилищные кредиты	%	15.9%	36.4%	80.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0 %
Доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия:								
• % от домохозяйств, имеющих потребность улучшить жилищные условия в данном году	%	1.8%	2.7%	3.2%	3.5%	3.9%	3.4%	3.9%
•% от домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия на рынке	%	3.8%	5.5%	6.8%	7.6%	8.9%	8.2%	9.8%

Объем рынка жилья*

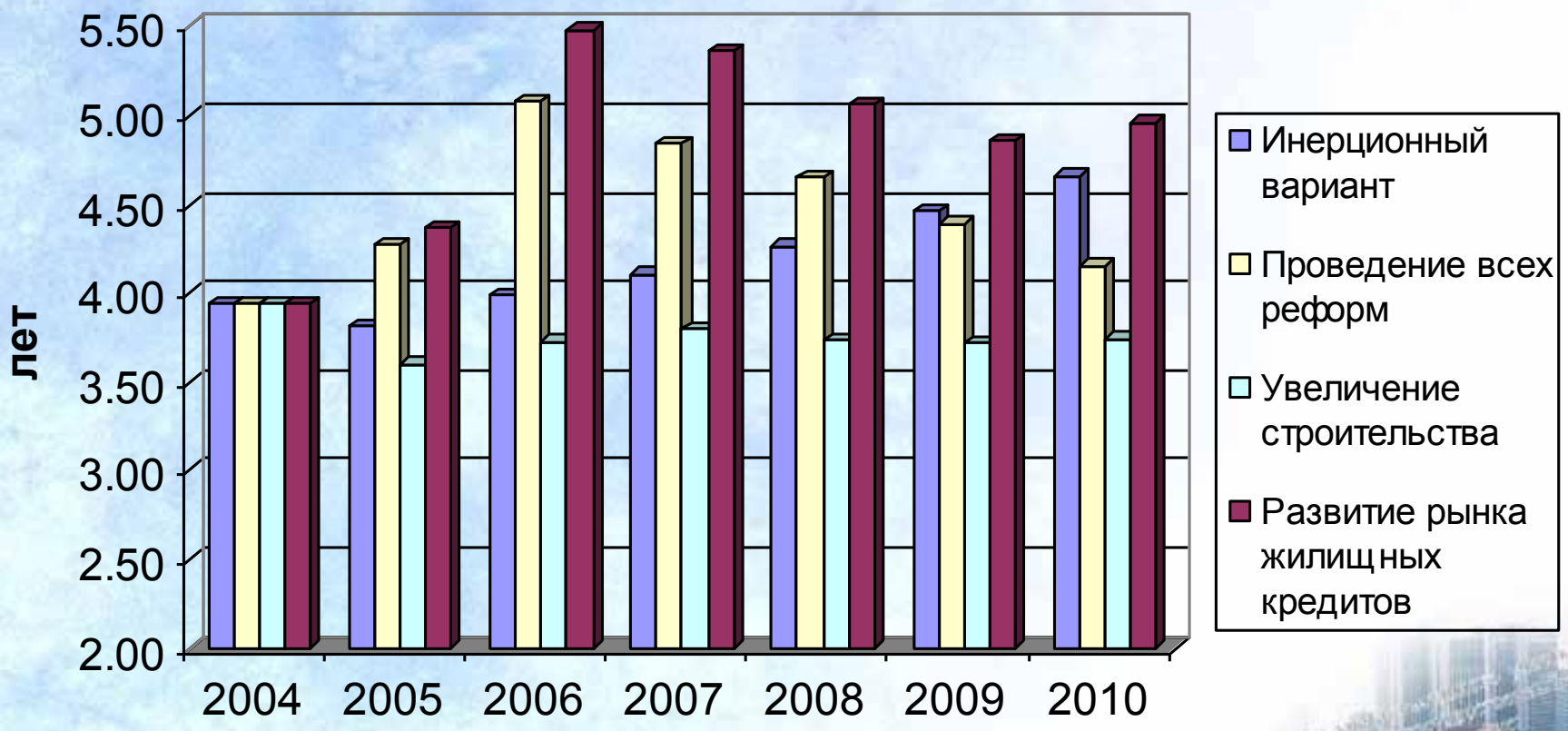


* Без учета инвестиционного спроса на жилье, спроса «внешних мигрантов», а также социального жилья и жилья, предоставленного за счет бюджетных субсидий

Изменение средней рыночной реальной цены жилья (2003 г. = 100%)

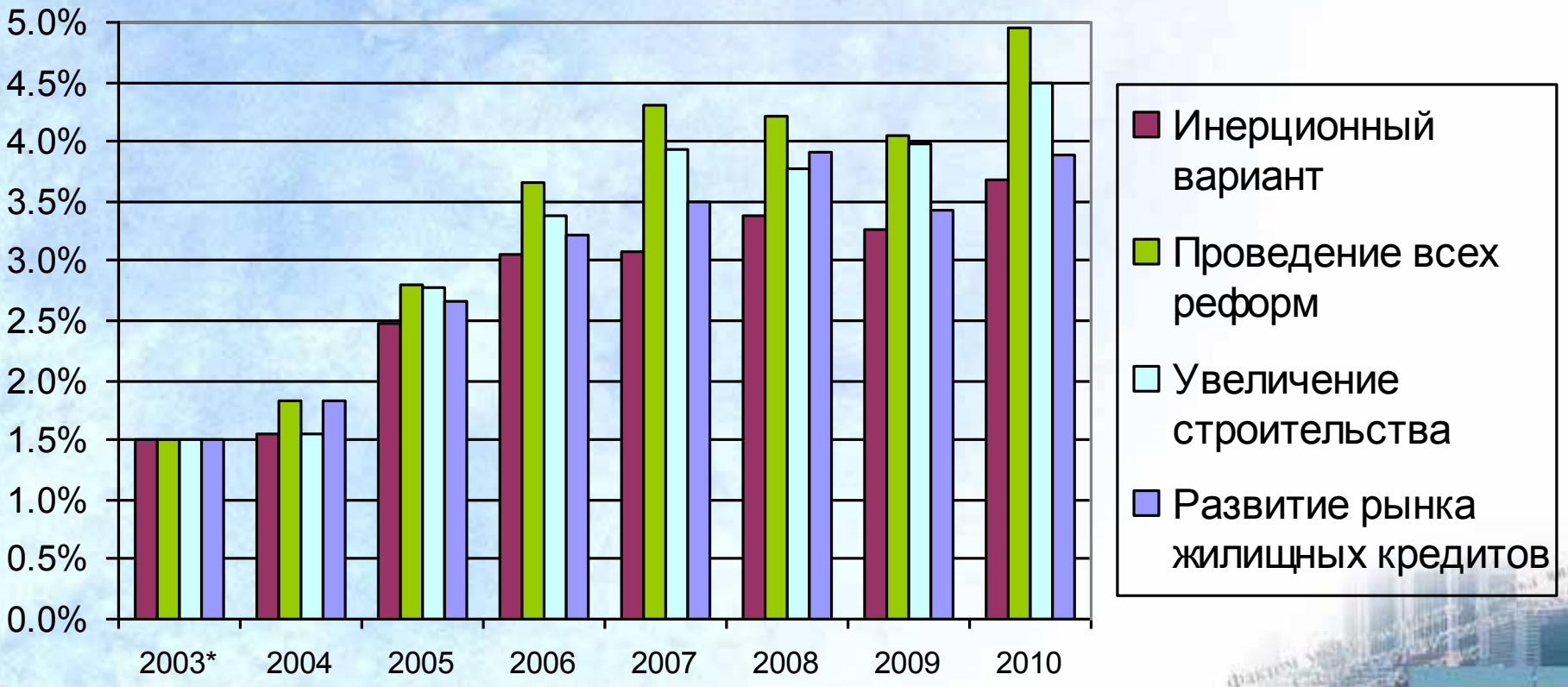


Коэффициент доступности приобретения жилья*



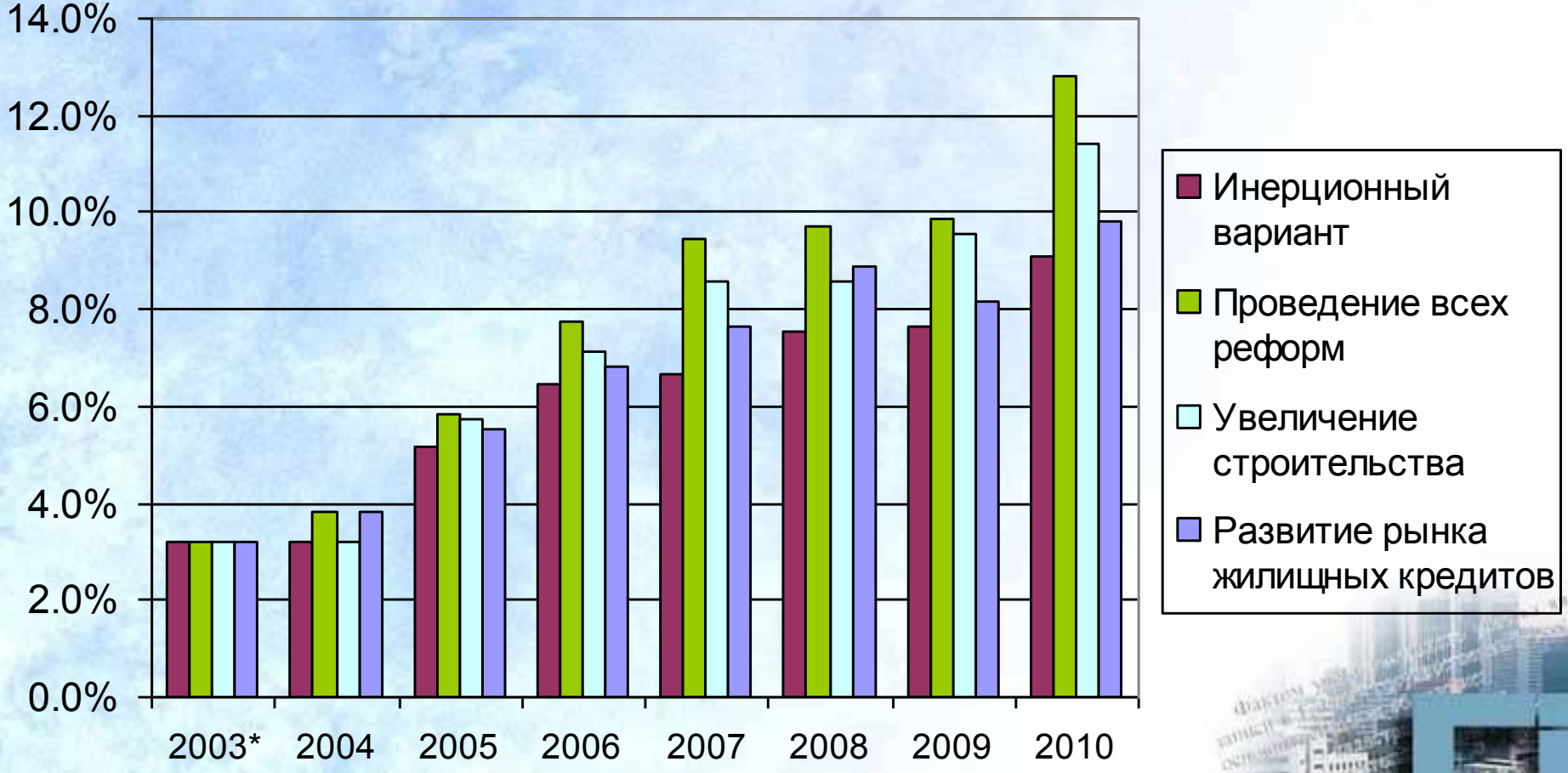
* Рассчитан по средним ценам на жилье и доходам населения

Доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия (% от домохозяйств, имеющих потребность в данном году)



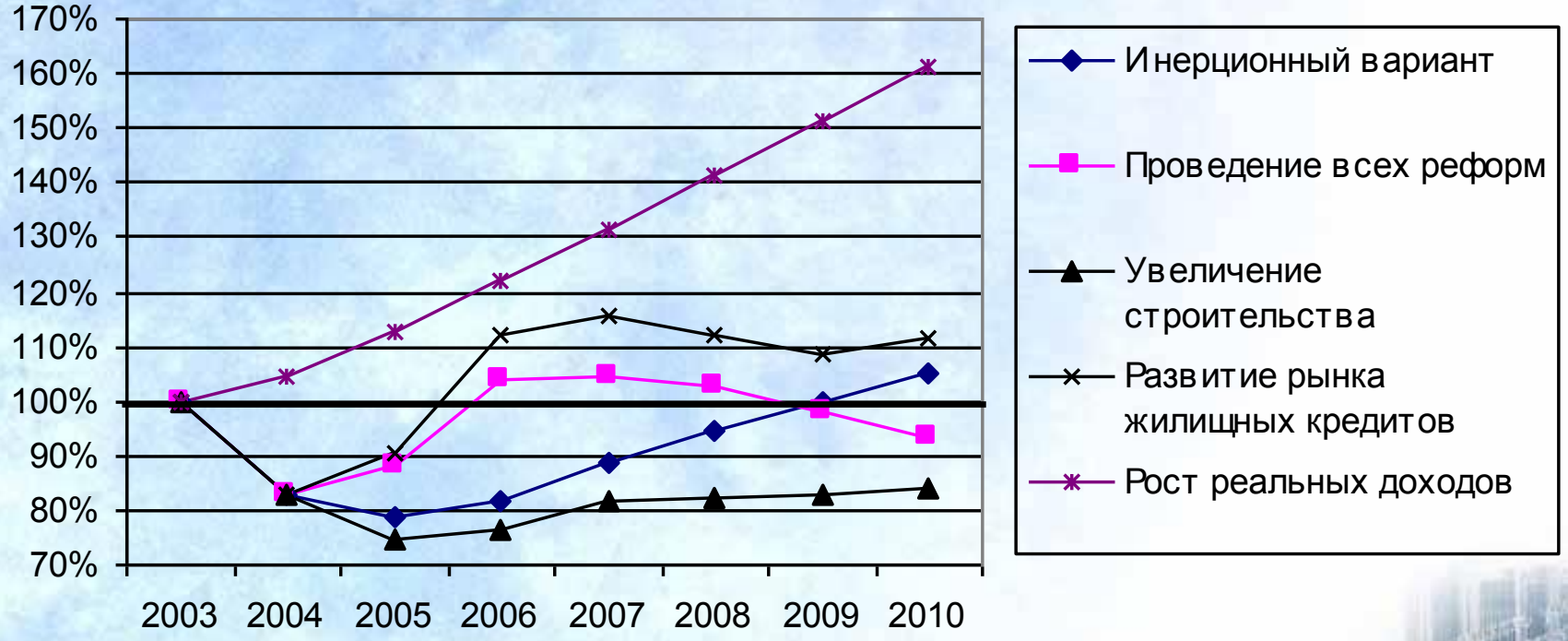
* Экспертная оценка на основе данных Госкомстата и опроса населения

Доля домохозяйств, улучшившая жилищные условия (% от домохозяйств, имеющих потребность в приобретении (строительстве) жилья в данном году)



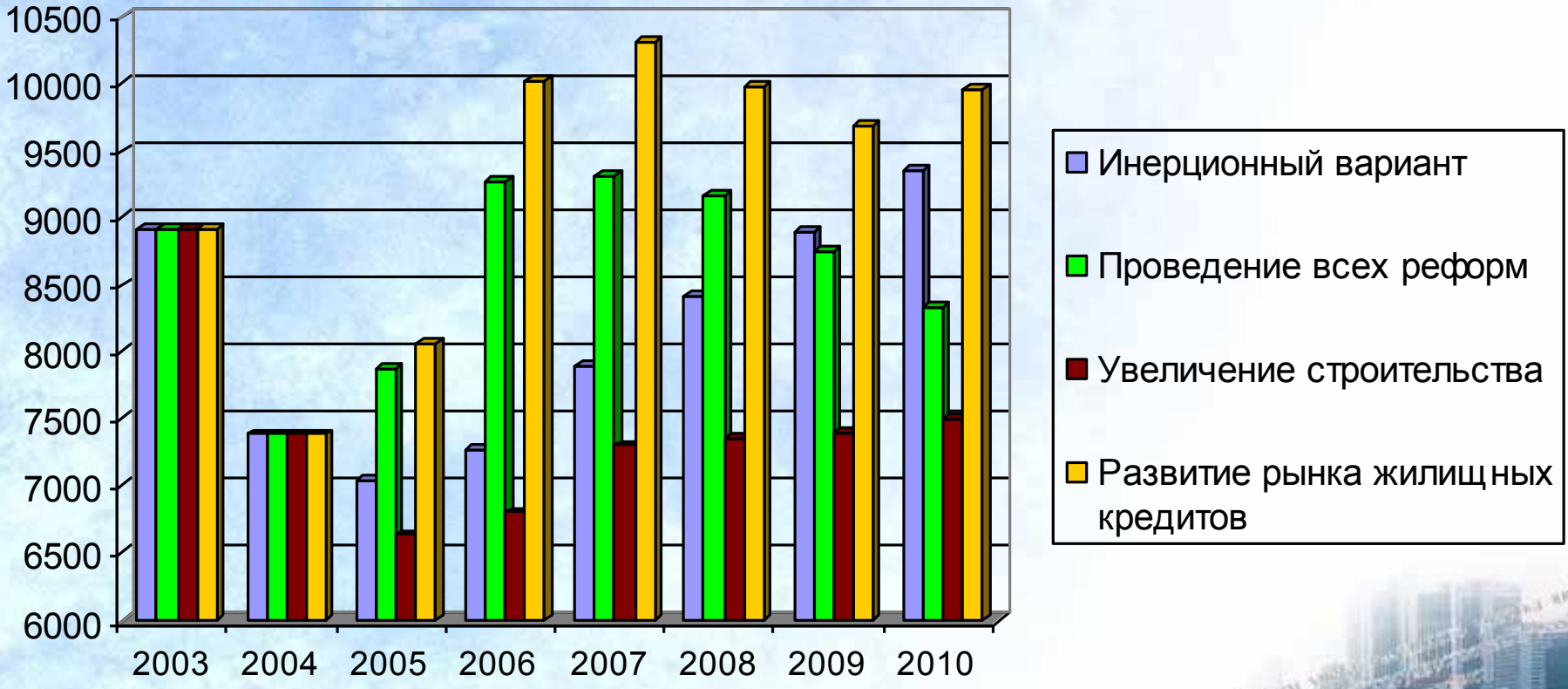
* Экспертная оценка на основе данных Госкомстата и опроса населения

Изменение минимальных реальных доходов, необходимых для приобретения стандартной квартиры с помощью кредита (2003 г. = 100%)*



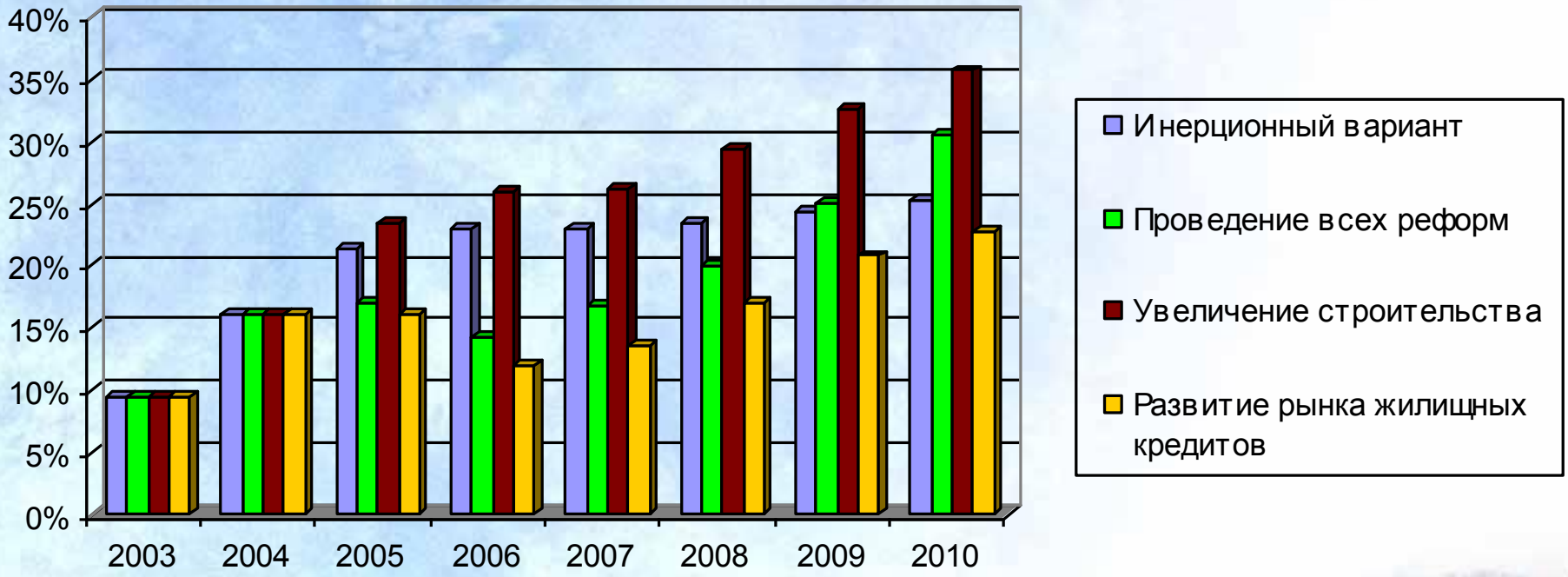
*В предположении, что семья из 3 человек приобретает стандартную квартиру площадью 54 кв. м. с привлечением кредитных средств на текущих условиях кредитования.

Минимальные реальные доходы, необходимые для приобретения стандартной квартиры с помощью кредита*



*В предположении, что семья из 3 человек приобретает стандартную квартиру площадью 54 кв. м. с привлечением кредитных средств на текущих условиях кредитования.

Доля населения, которая имеет доходы, достаточные для приобретения стандартной квартиры с помощью кредита*



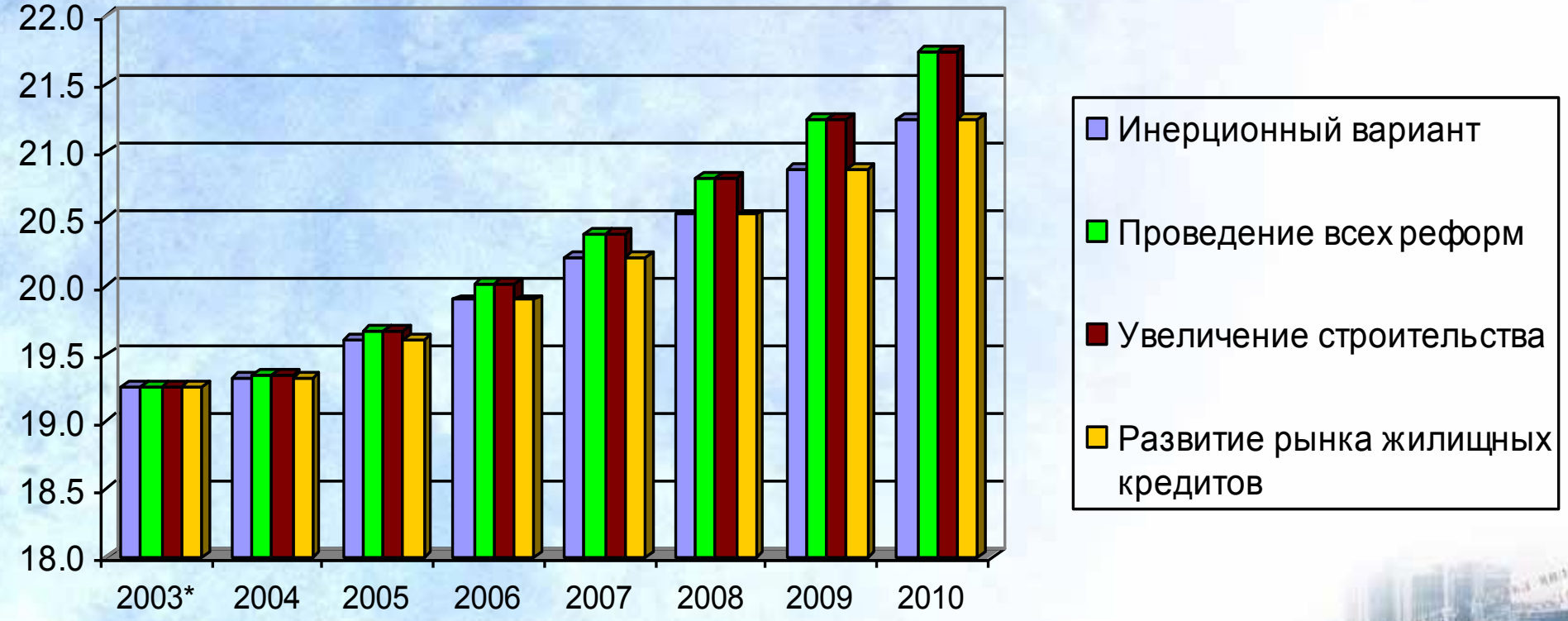
*В предположении, что семья из 3 человек приобретает стандартную квартиру площадью 54 кв. м. с привлечением кредитных средств на текущих условиях кредитования. Предполагается неизменная дифференциация населения по доходу

Реализованный спрос на жилье (% от спроса на жилье)*



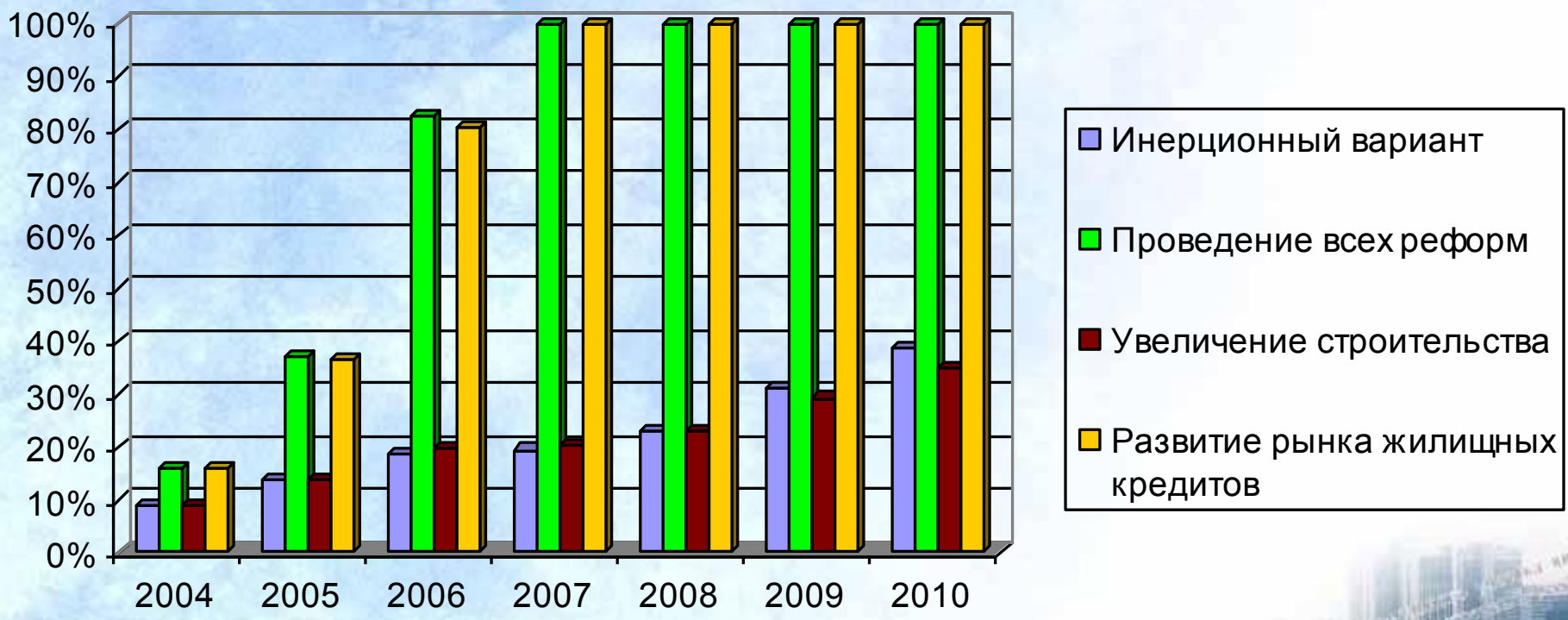
* Показатель рассчитывается как отношение реализованного спроса на жилье (руб.) к спросу на жилье (руб.)

Обеспеченность жильем (кв. метров на человека)



* Рассчитано по данным Госкомстата России с учетом итогов переписи населения 2003 г. в предположении выбытия жилищного фонда в 1% в год и постоянной численности населения.

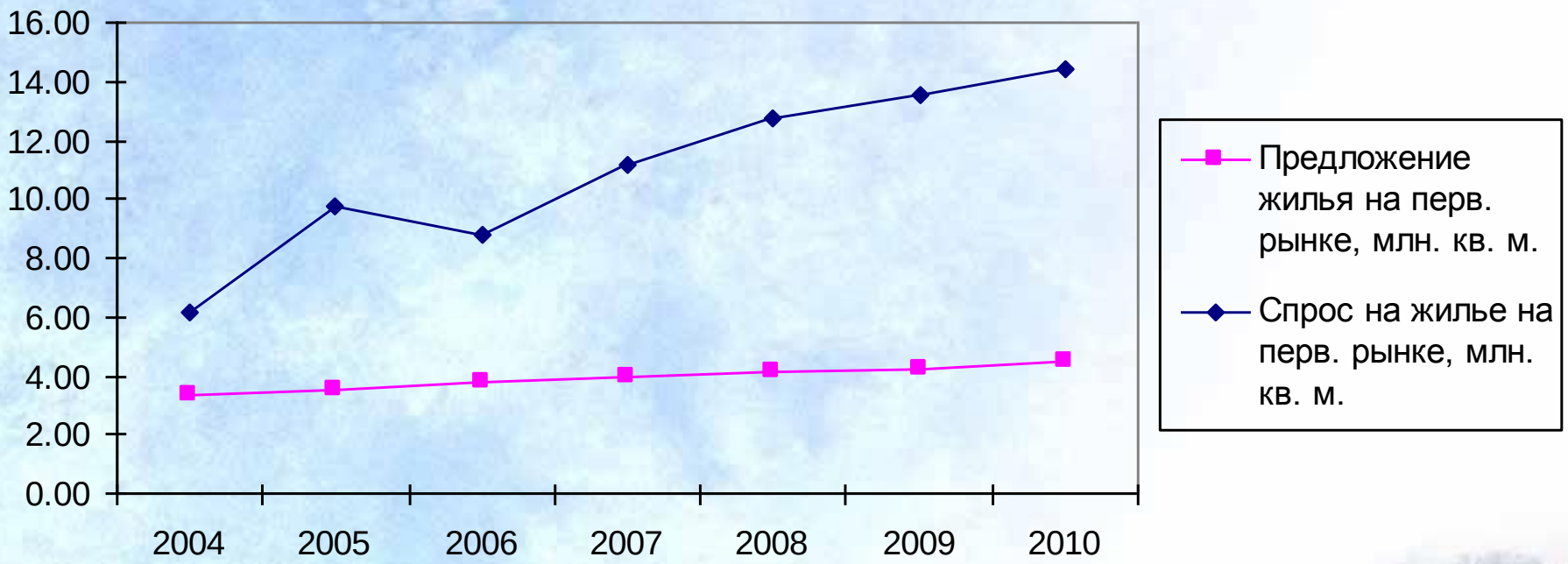
Реализованный спрос на кредиты (% от спроса на кредиты)



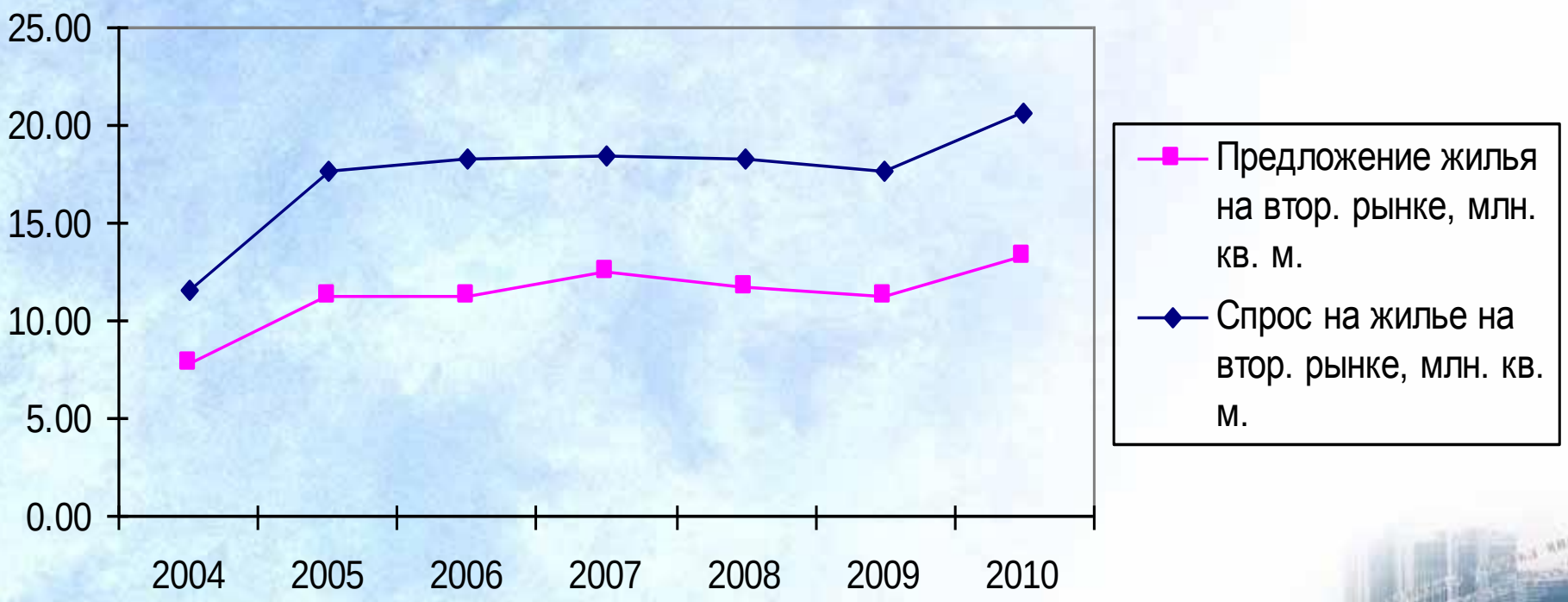
Характеристика дисбаланса на рынках жилья



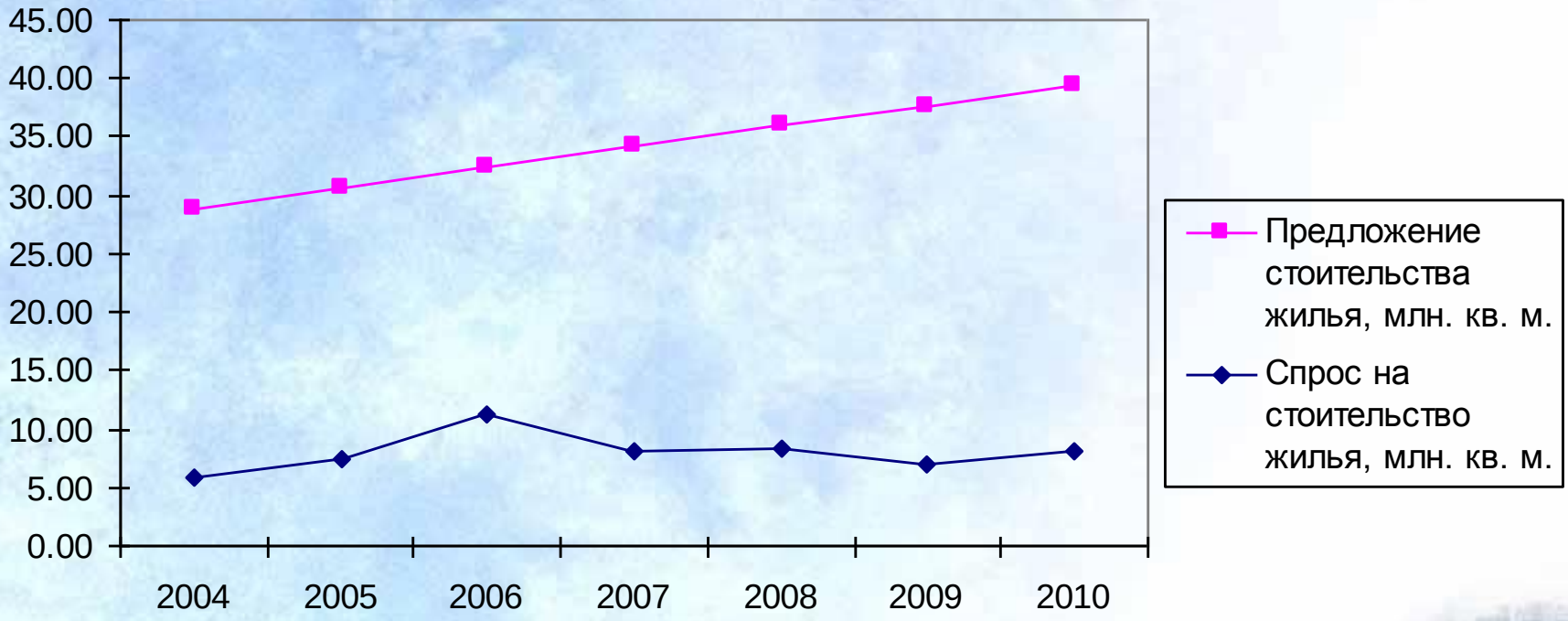
1. Первичный рынок жилья (инерционный вариант)



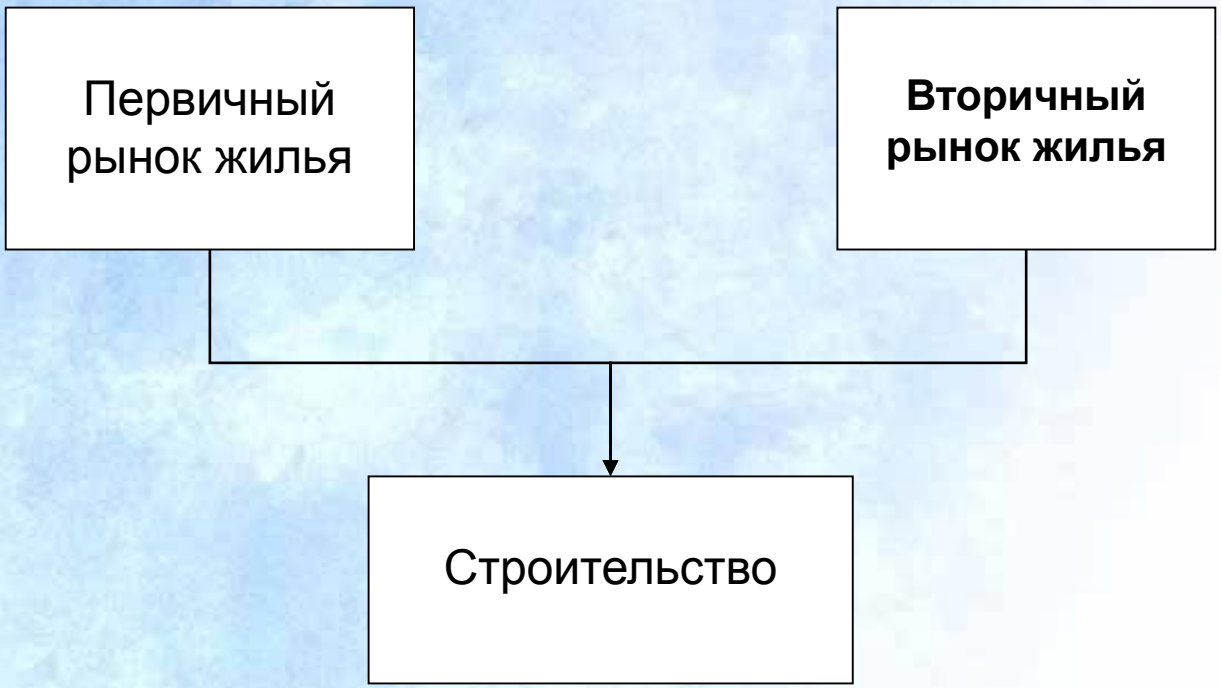
2. Вторичный рынок жилья (инерционный вариант)



3. Рынок строительства жилья (инерционный вариант)



Переходы между сегментами рынка жилья в условиях дисбаланса спроса и предложения



Характеристика дисбаланса на рынке жилищного строительства (инерционный вариант)





Пессимистический сценарий

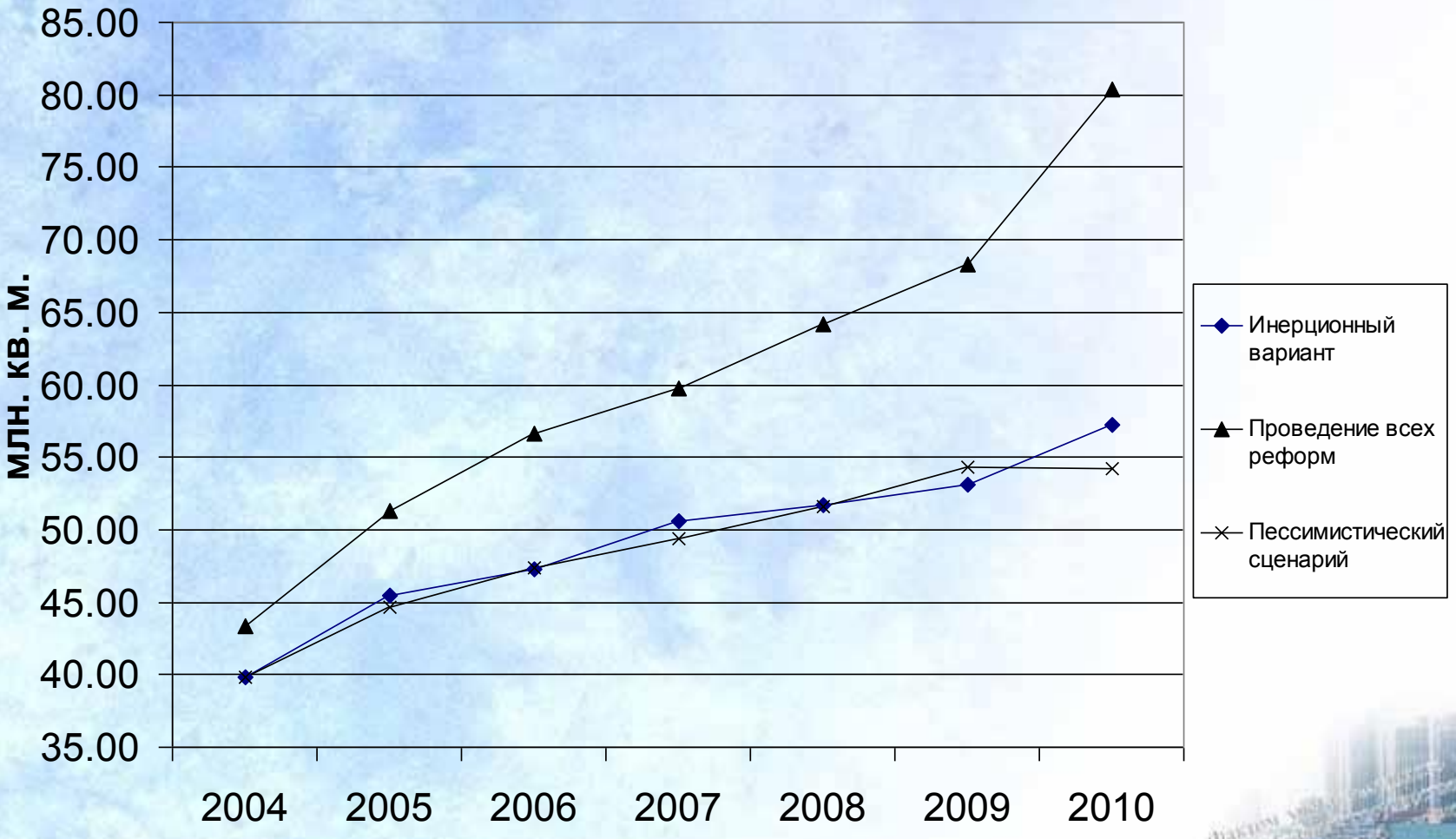


Пессимистический сценарий

- более медленные по сравнению с базовым сценарием темпы роста реальных располагаемых доходов населения
- развитие жилищного строительства, предполагающее сохранение неизменными всех существующих административных барьеров, факторов и ограничений, влияющих на темпы роста объемов жилищного строительства
- изменения на рынках жилья и жилищных кредитов, изменения предпочтительных способов улучшения жилищных условий, развитие банковской системы и увеличение объемов жилищного кредитования происходят по более консервативному пути, более медленными темпами

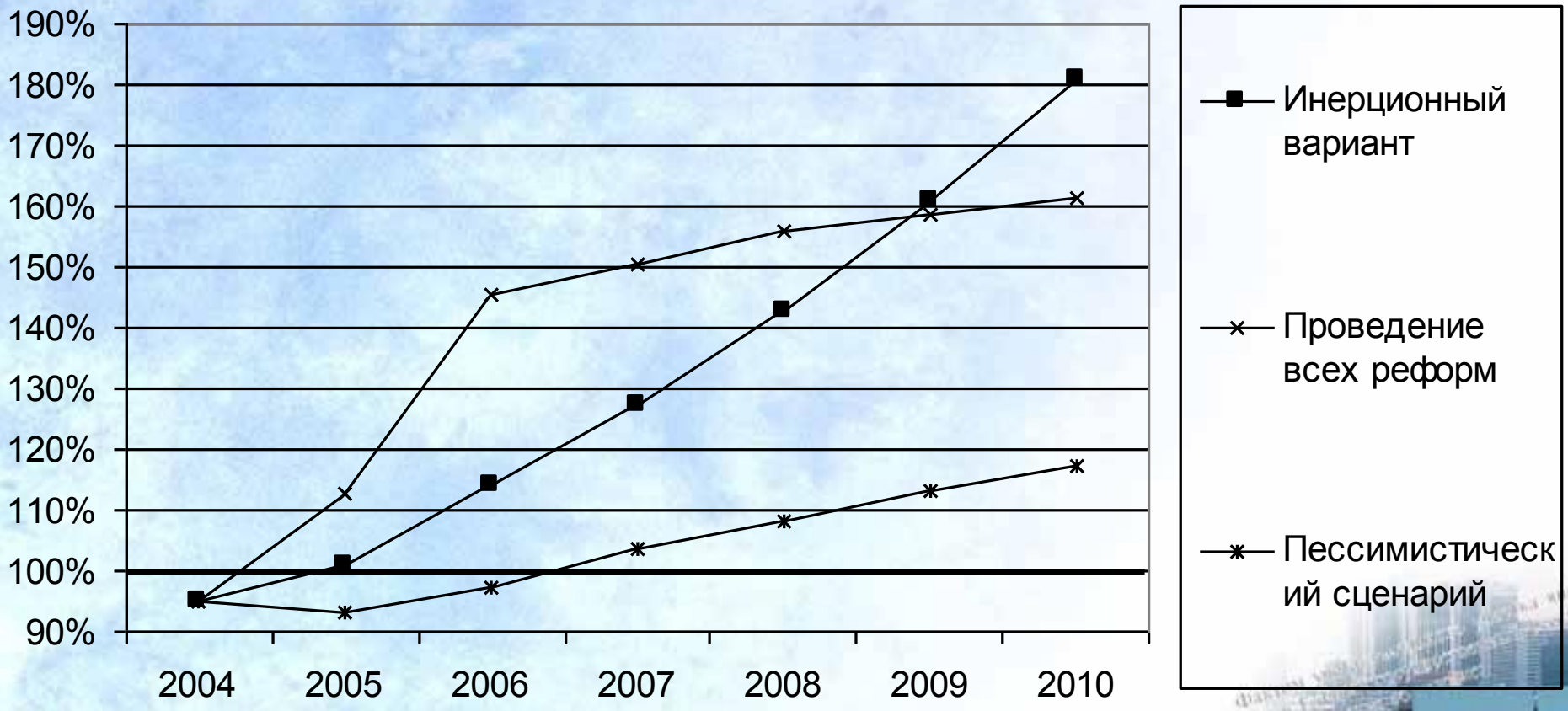


Объемы рынка жилья*



* Без учета инвестиционного спроса на жилье, спроса «внешних мигрантов», а также социального жилья и жилья, предоставленного за счет бюджетных субсидий

Изменение средней рыночной реальной цены жилья (2003 г. = 100%)



Требуемые объемы строительства для удовлетворения спроса на жилье и сохранения реальных цен на жилье на уровне 2003 г. (при максимально возможном удовлетворении спроса на жилищные кредиты)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Спрос на жилье, млн. кв. м. общей площади	53	78	118	83	81	81	106
Спрос на кредиты, млрд. руб. в тек. ценах	332	400	396	370	410	372	521
Строительство жилья, млн. кв.м. общей площади	41	51	90	65	66	66	82
Потенциальные возможности:							
банков по предложению жилищных кредитов населению, млрд. руб. в тек. ценах	53	149	326	483	664	873	1124
банковской сферы по предоставлению кредитов застройщикам, млрд.руб.	30	37	47	59	73	86	108
индустрии строительных материалов, млн. кв.м.	38	41	44	46	48	50	52
мощностей и сетей инженерной инфраструктуры, млн. кв.м.	39	40	47	49	49	51	56
Нехватка потенциальных возможностей:							
банков по предложению жилищных кредитов населению, млн. руб. в тек. ценах	279	251	70	-	-	-	-
банковской сферы по предоставлению кредитов застройщикам, млрд. руб. в тек. ценах	11	14	43	6	-	-	-
индустрии строительных материалов, млн. кв.м.	3	10	46	19	18	16	30
мощностей и сетей инженерной инфраструктуры в городах, млн. кв.м.	2	11	43	16	17	15	26

Основные результаты и выводы



Потребность населения в улучшении жилищных условий (по результатам опроса населения)

- Общая потребность в жилье - 1 569,8 млн. кв. м (17 767,5 млрд. рублей в ценах 2003 г.)
- Потребность в строительстве нового жилья - 1 291 млн. кв. м (14 612,6 млрд. руб.) (не менее 46,1% от существующего жилищного фонда)

- 12,4% всех домохозяйств уже сегодня потенциально могут приобрести жилье за счет собственных или заемных средств

Оценка возможностей и перспектив развития жилищного строительства

- В ближайшие 7 лет ожидается рост объемов строительства жилья, но спрос полностью не будет удовлетворен
- Объемы ввода увеличатся с 36 млн. кв. м. в 2003 г. до:
  - 53 млн. кв. м в 2010 г. при сохранении существующих тенденций в развитии жилищного строительства и жилищного кредитования
  - 72 млн. кв. м. в 2010 г. при варианте развития строительства в условиях увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, снижения административных барьеров и решения других проблем в сфере жилищного строительства
- Ограничения:
  - Развитие инженерно-технической инфраструктуры
  - Развитие кредитования застройщиков

Оценка возможностей развития жилищного кредитования

- Даже при максимальных планируемых банками объемах жилищного кредитования населения спрос на жилье будет существенно ограничен объемам предложения жилищных кредитов и удовлетворен не более, чем на 39% даже в 2010 г.
- При развитии рынка ипотечных ценных бумаг, спрос на жилищные кредиты может быть полностью удовлетворен начиная с 2007 г. При этом объем жилищного кредитования в 2010 г. составит 521 млрд. руб. (в ценах 2010 года)
- Оценки банков по кредитованию застройщиков (131 – 137 млрд. руб. в год) существенно отстают от потребности застройщиков и составляют лишь 12 – 15% требуемых объемов кредитования

Основные результаты прогнозных оценок (на основе моделирования спроса и предложения на рынке жилья)

- При условии проведения необходимых реформ реализованный спрос на жилье, т.е. спрос, обеспеченный предложением, увеличится с 350 млрд. руб. в 2004 г. до 1,9 трлн. руб. в 2010 г. (в текущих ценах), составив в совокупности за рассматриваемый период 5,8 трлн. руб. (в ценах 2003 г.)
- В среднем за период с 2004 по 2010 гг. доля реализованного спроса на жилье составит 58%
- При проведении всех реформ доля домохозяйств, которым будет доступно приобретение стандартной квартиры (54 кв. м.) за счет собственных средств и жилищных кредитов, увеличится от всей совокупности домохозяйств с 9% в 2003 г. до 31% в 2010 г. При инерционном варианте эта доля вырастет до 25%
- При проведении необходимых реформ возможна стабилизация реальных цен на жилье, начиная с 2007 г.