



Мифические ориентиры и реальные проблемы рынка жилья в России



Михаил Хорьков,
Уральская палата недвижимости





НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА



СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ: 01.10.2018 – 31.12.2024



ЦЕЛИ И ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

- ↑ 1. Обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8%)
- ↑ 2. Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год
- ↑ 3. Кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30%, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза
- ↑ 4. Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30%
- ↑ 5. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

Бюджет национального проекта

0

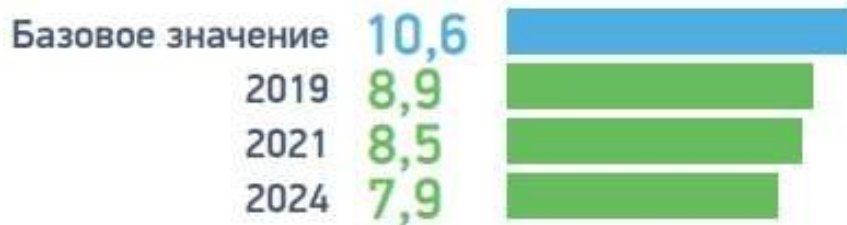
271,2

287,8

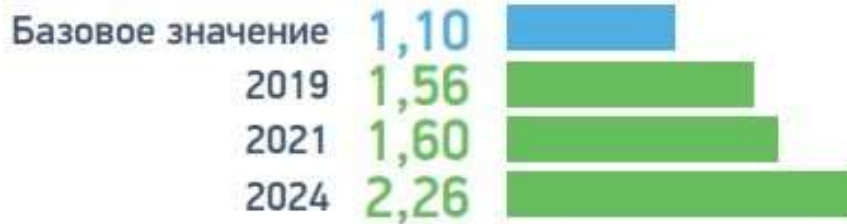
507,2



1.1 СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ (%)



1.2 КОЛИЧЕСТВО ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (МЛН ЕД.)



Ставка по ипотеке должна последовательно снизиться до 8%.

Число ипотечных кредитов вырастет более чем в 2 раза.

2 ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МЛН КВ. М)

| | | |
|------------------|-------|--|
| Базовое значение | 79,2 | |
| 2019 | 88,0 | |
| 2021 | 94,0 | |
| 2024 | 120,0 | |



2.1 ОБЪЕМ ВВОДА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ В ГОД (МЛН КВ. М)

| | | |
|------------------|------|--|
| Базовое значение | 46,2 | |
| 2019 | 54,8 | |
| 2021 | 60,0 | |
| 2024 | 80,0 | |



2.1.1 ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ПРОФИНАНСИРОВАННЫЙ ЗА СЧЕТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ГОД (МЛН КВ. М)

| | | |
|------------------|------|--|
| Базовое значение | 16,3 | |
| 2019 | 27,7 | |
| 2022 | 31,5 | |
| 2024 | 53,0 | |

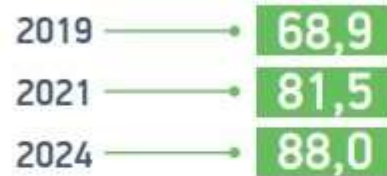


Ввод жилья должен
вырасти в 1,5 раз.

Ввод
многоквартирного
жилья должен
вырасти в 1,7 раз.

Ввод
многоквартирного
жилья (за счет
ипотеки) должен
вырасти в 3,2 раз.

1.3 СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М МОДЕЛЬНОГО ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (ТЫС. РУБ.)



1.4 ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (МЛН ЕД.)

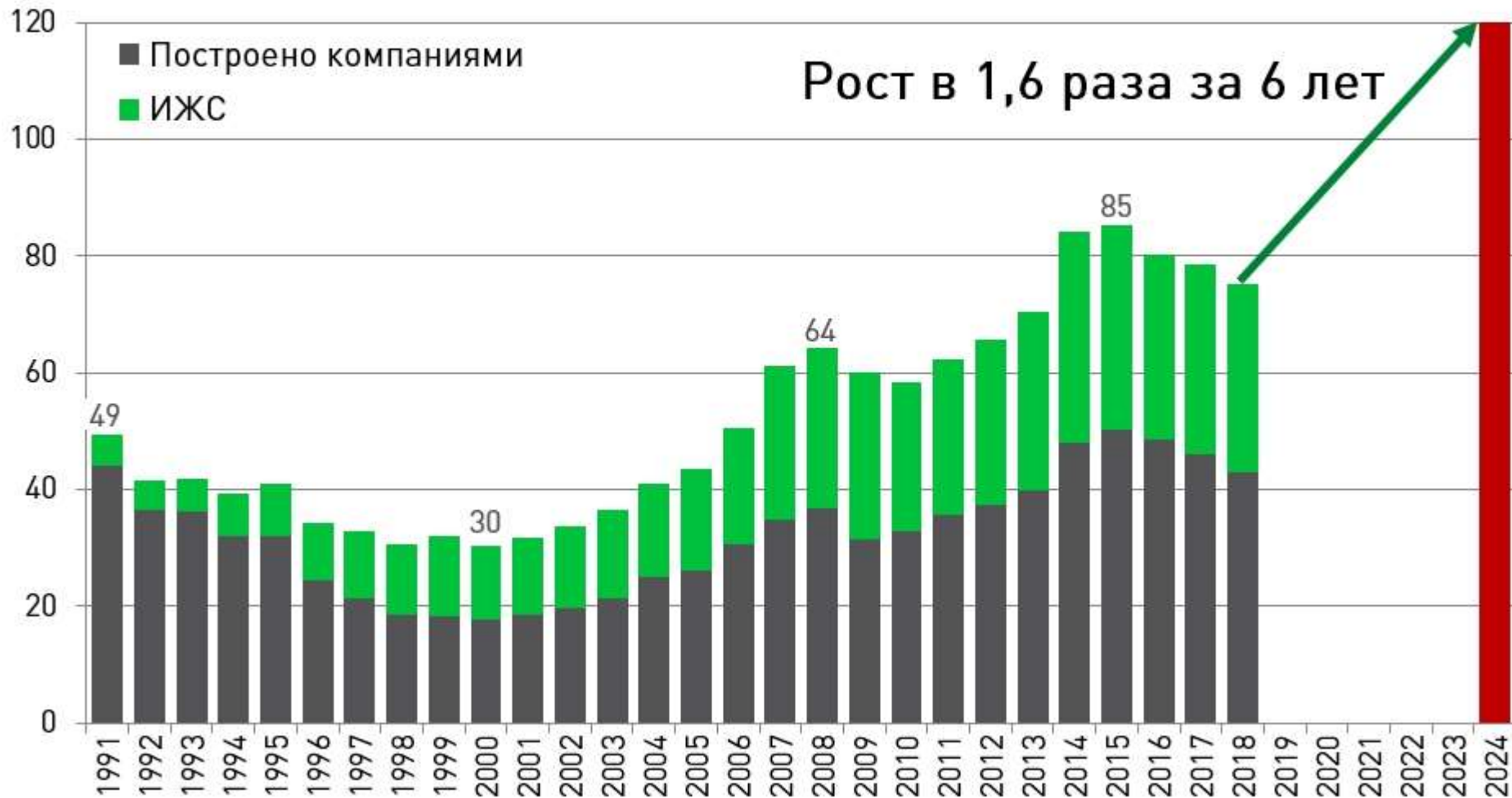


Повышение цен сопоставимо с уровнем инфляции
Общий объем выдачи ипотеки вырастет почти в 2 раза.

РОССИЯ. БАЗОВЫЙ ОРИЕНТИР ДЛЯ РЫНКА - 120 МЛН. КВ. М

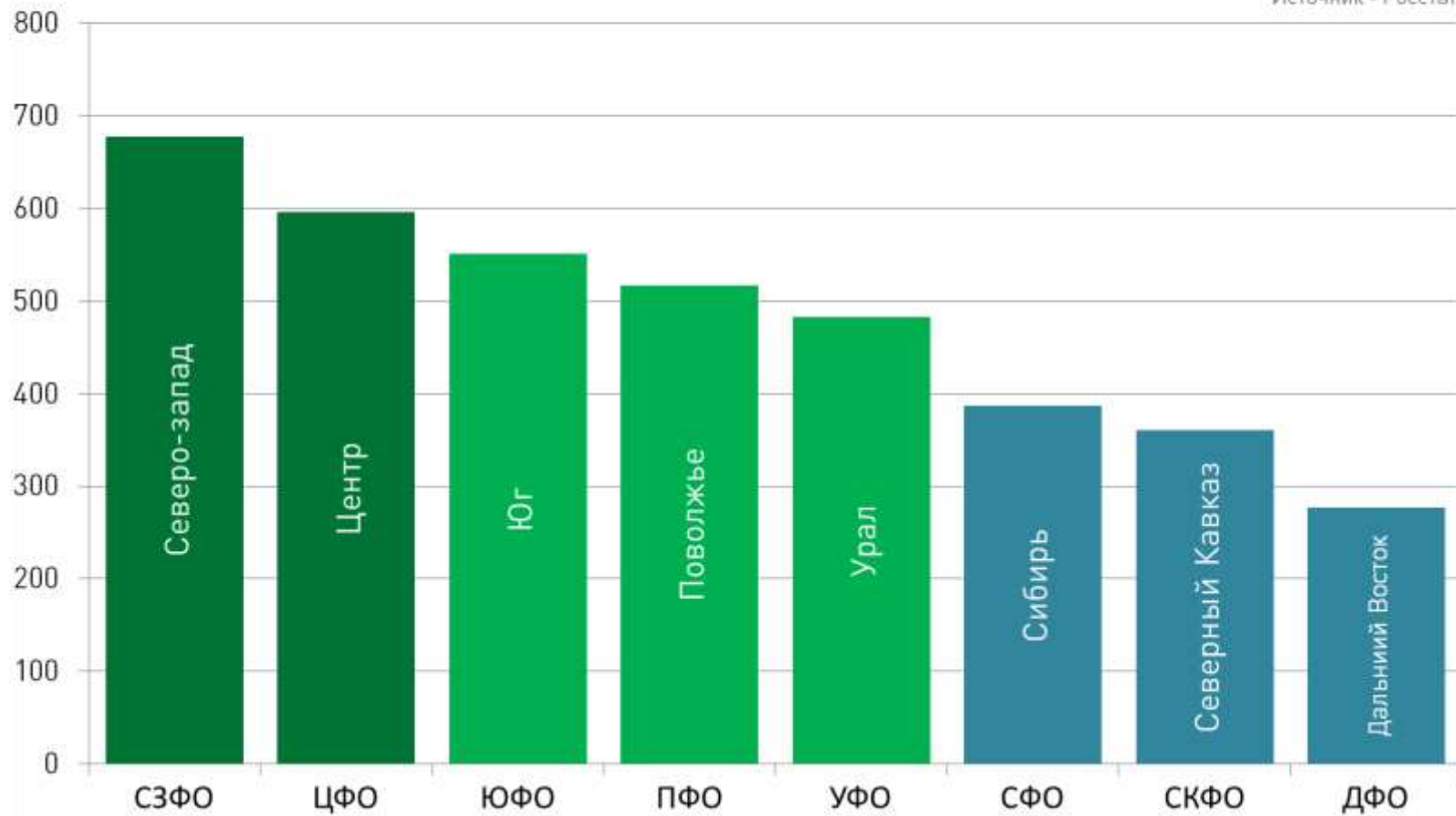
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, МЛН. КВ. М

Источник - Росстат



ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В 2018 ГОДУ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат

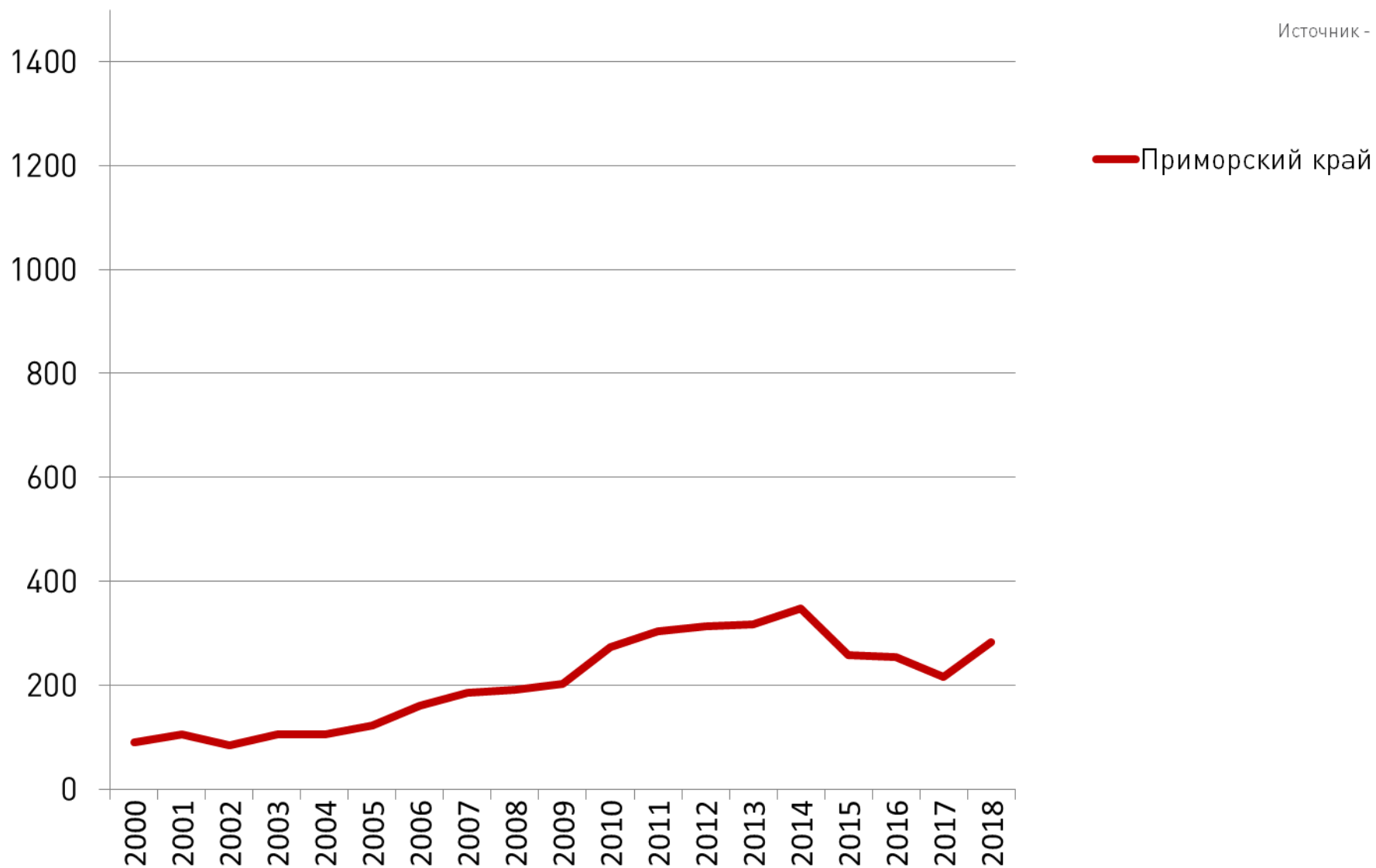


Устойчивые рыночные тенденции:

- Опережающий рост жилого фонда в центральной России
- Отставание Сибири и Дальнего Востока в обновлении жилого фонда

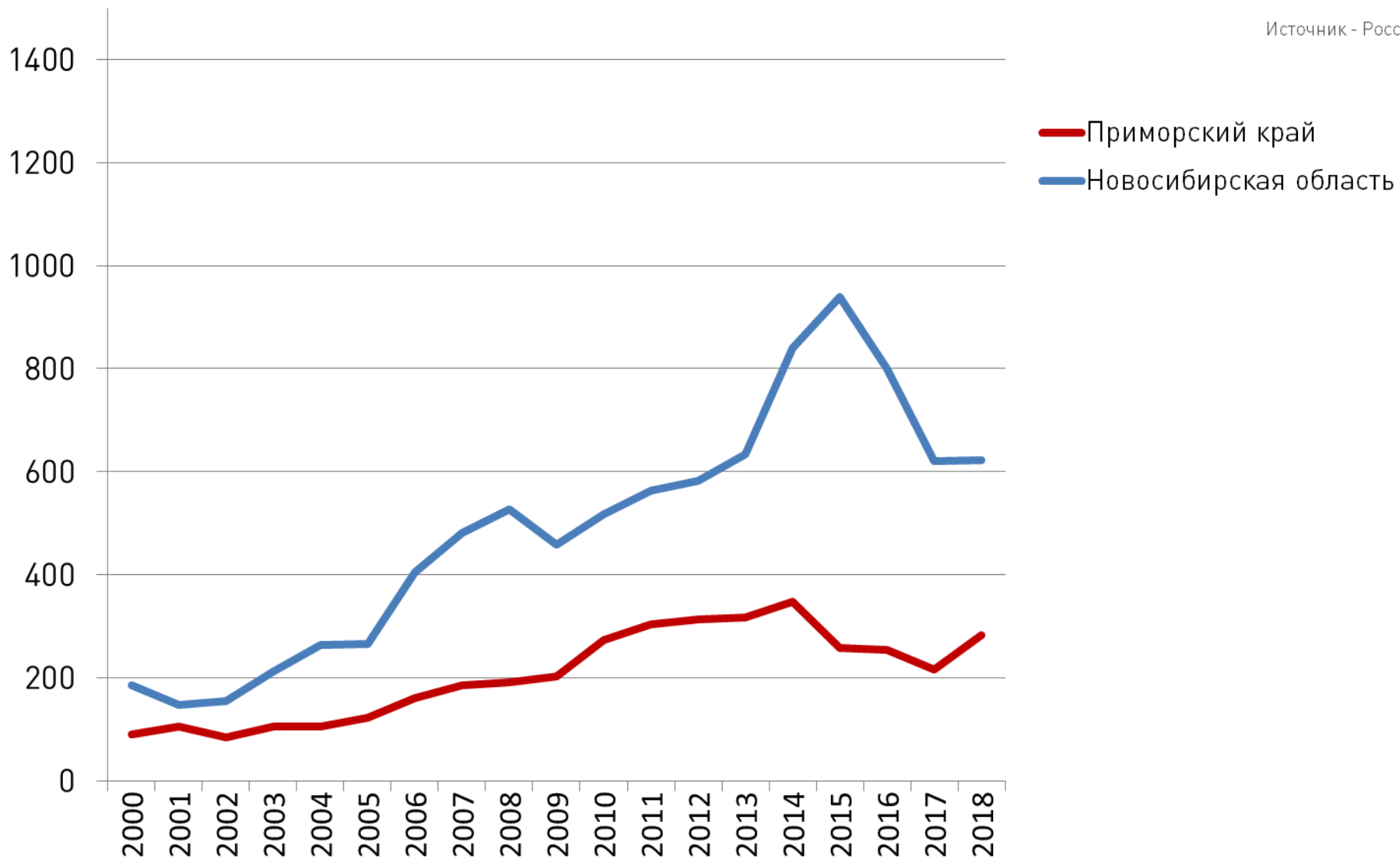
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



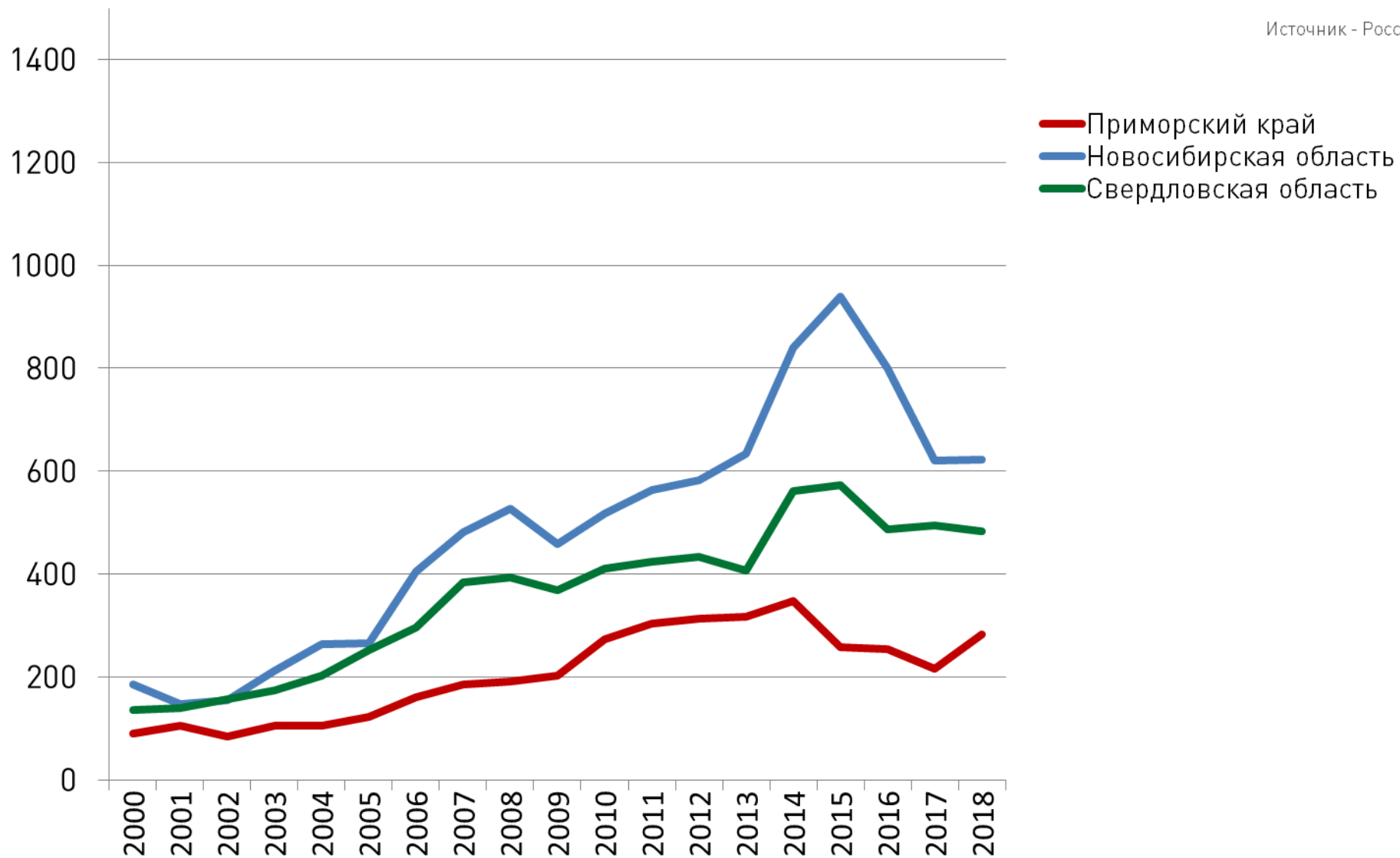
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



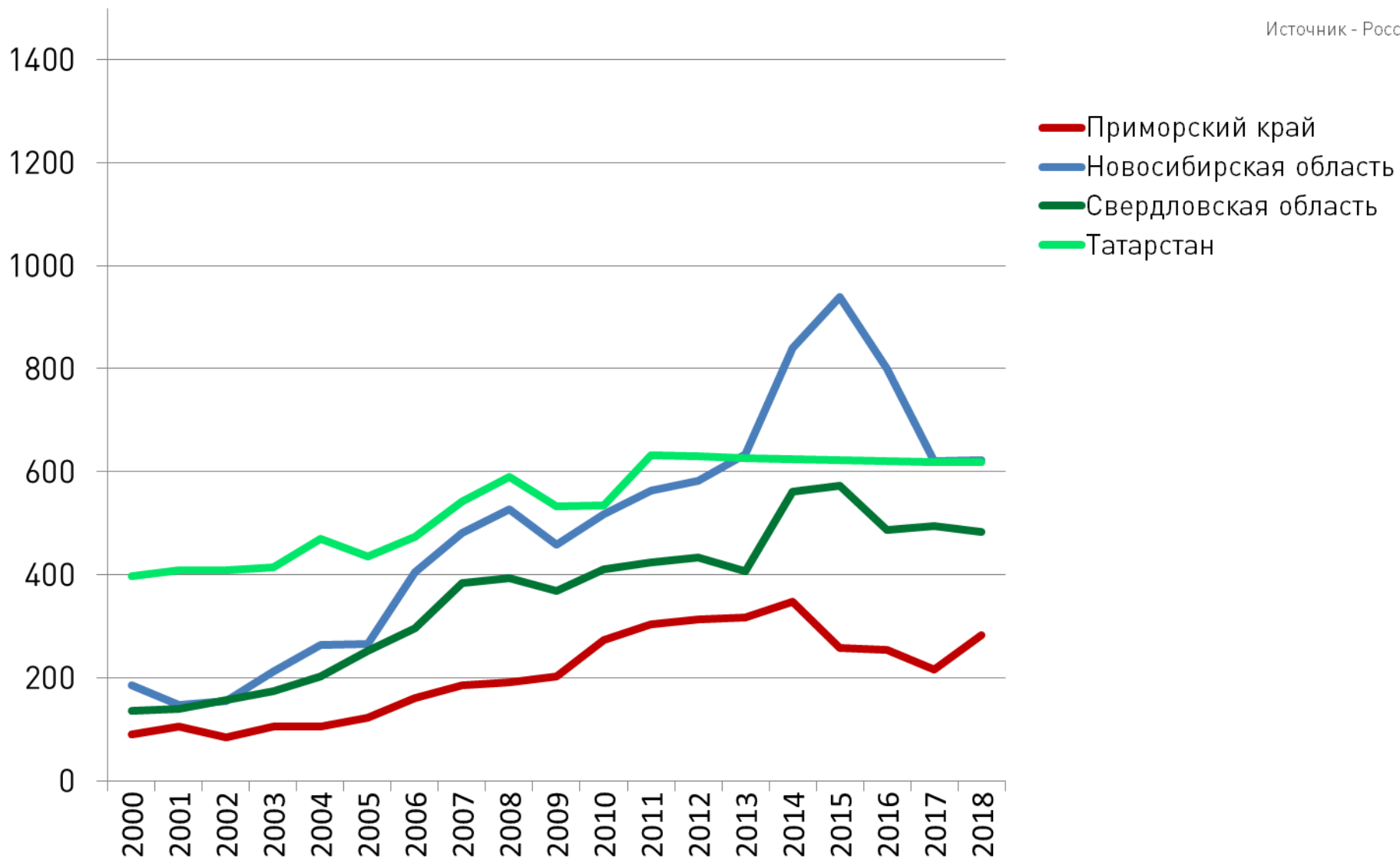
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



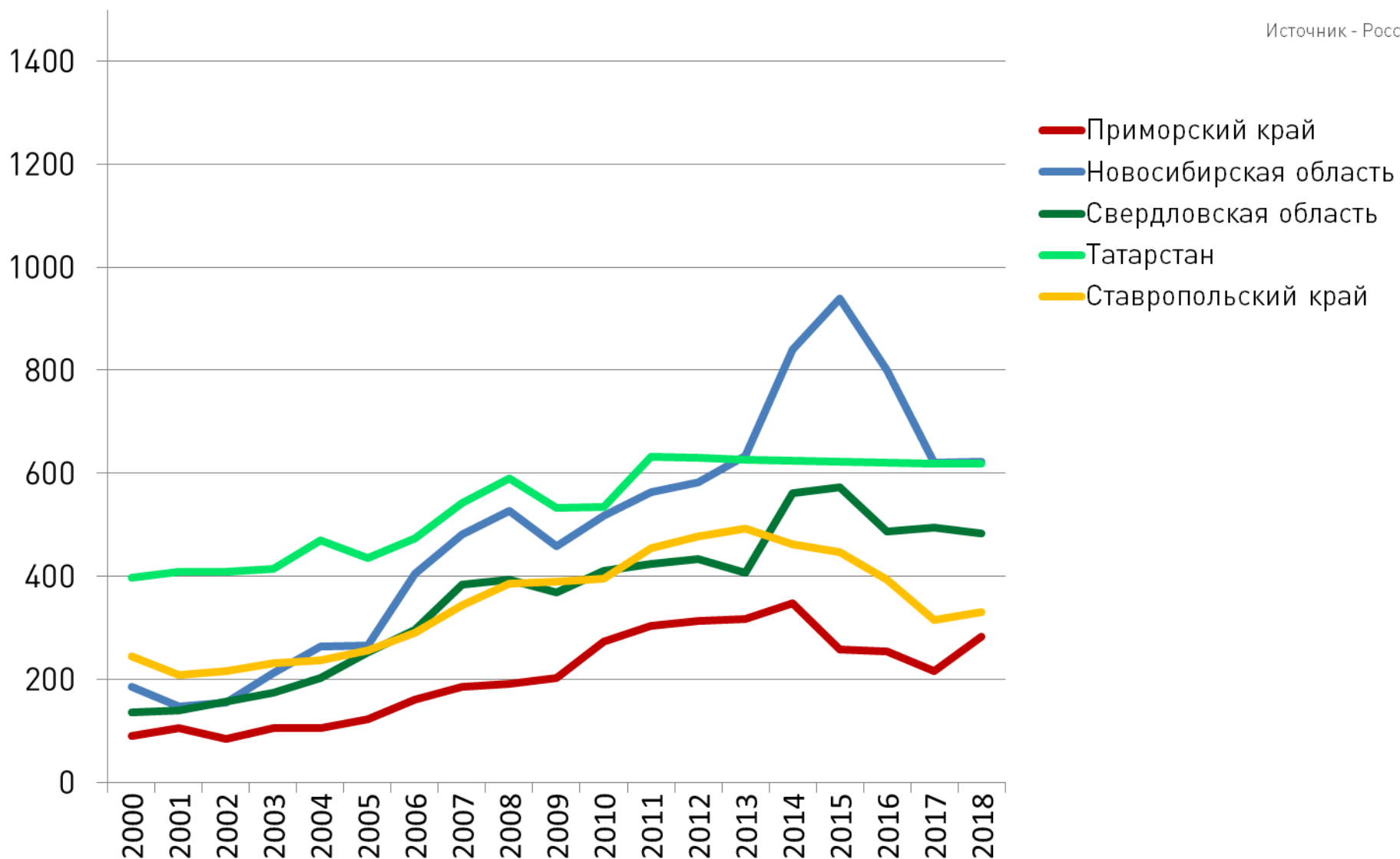
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



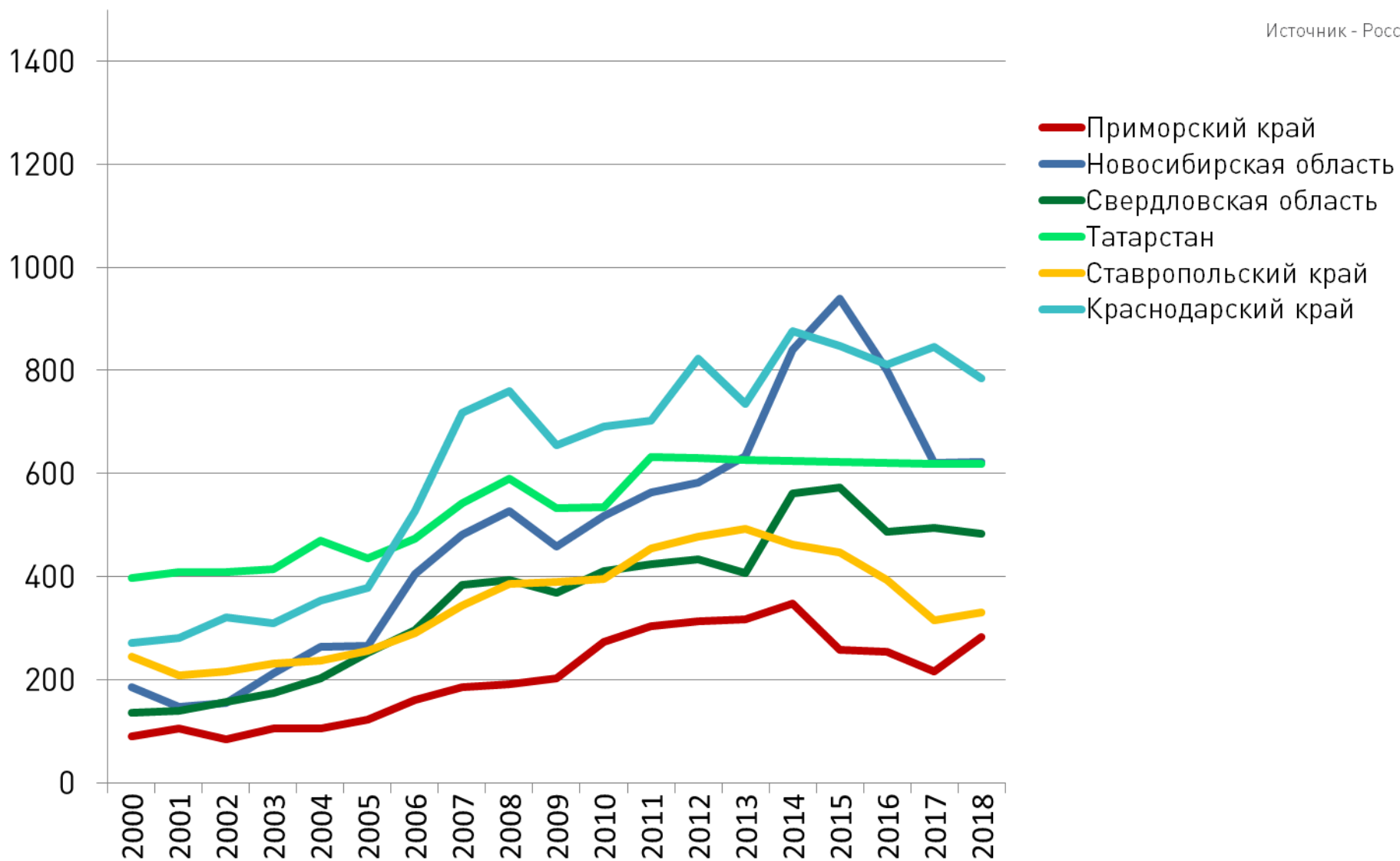
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



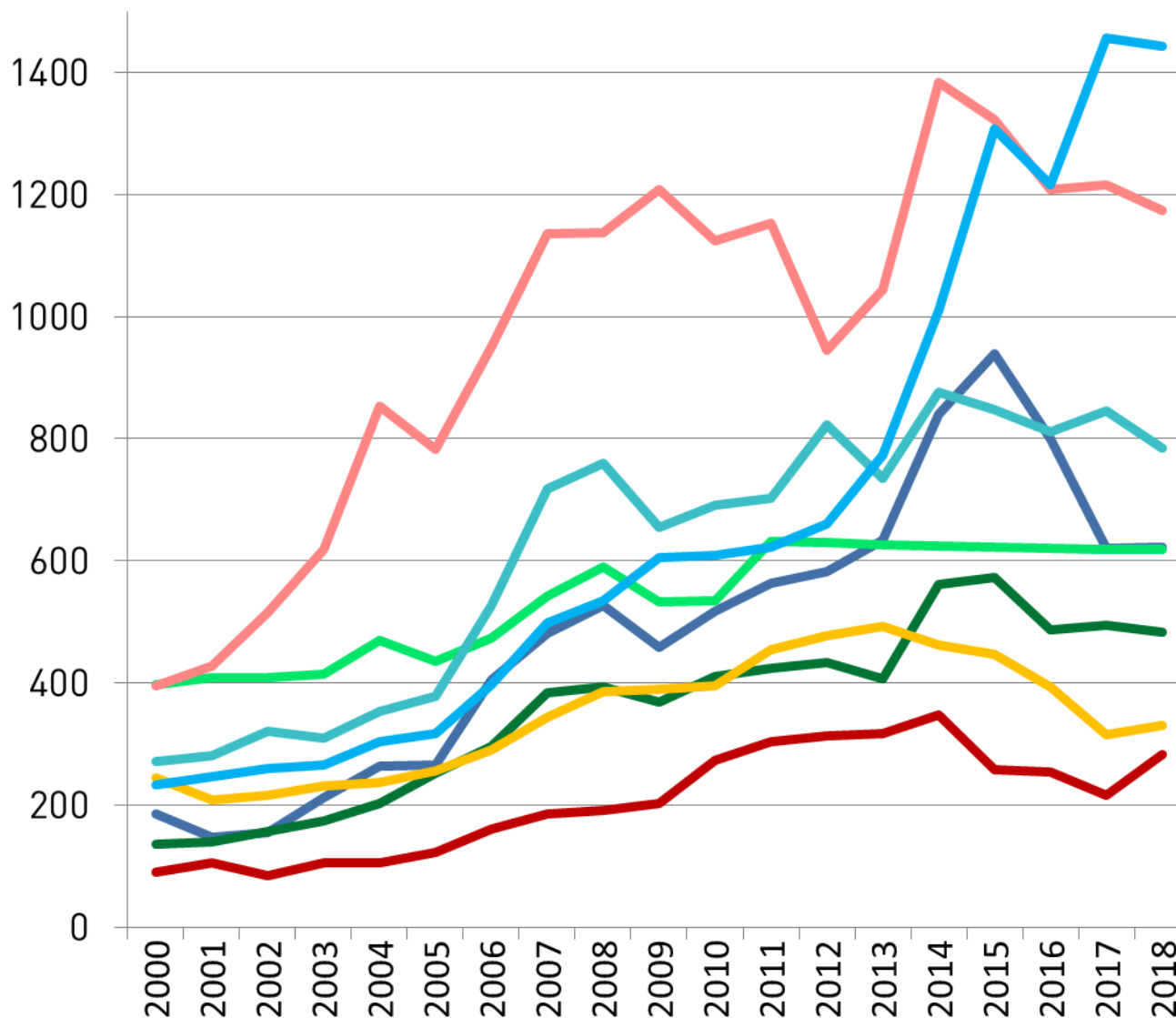
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат

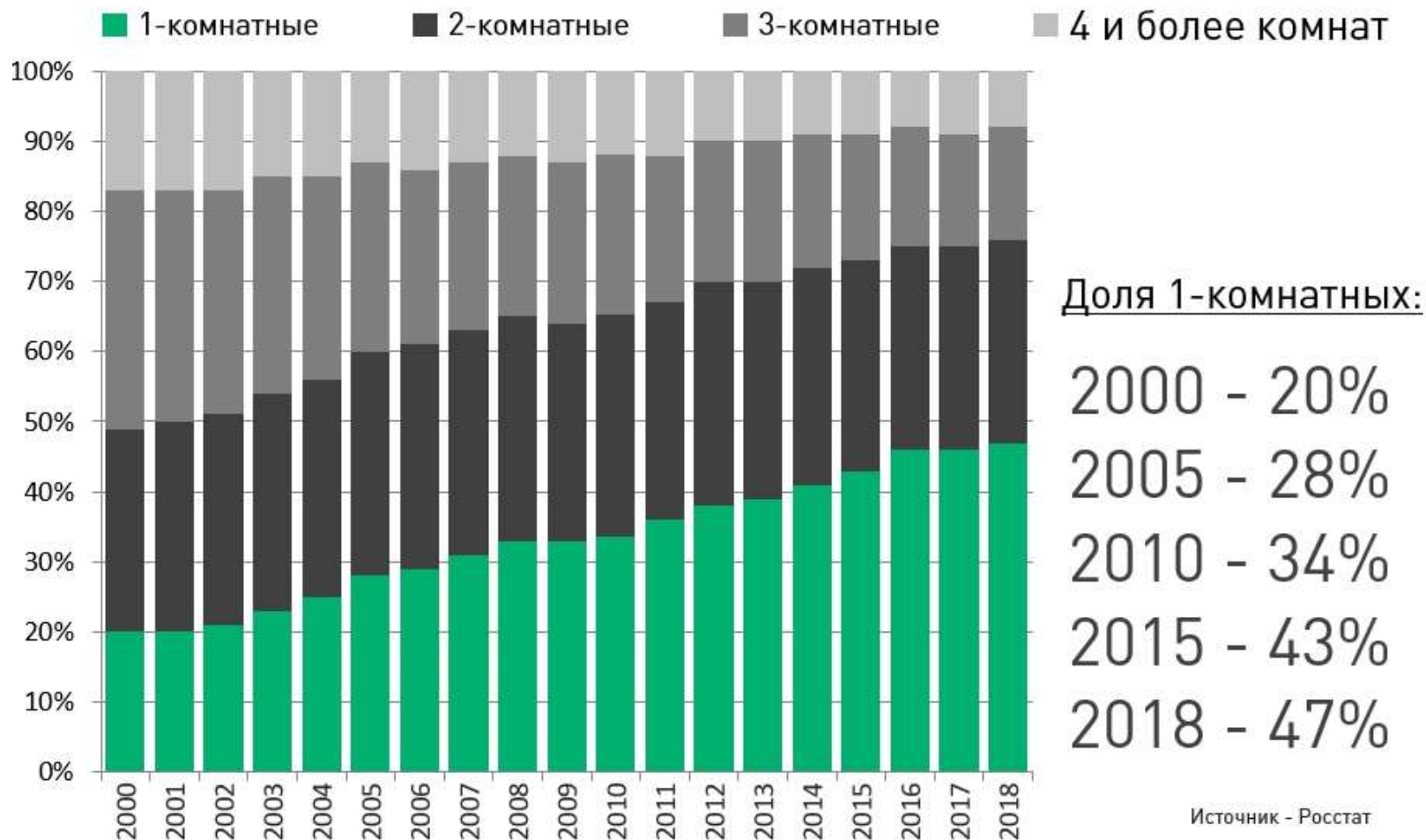


1200-1400 кв. м/ 1000 чел.

- Приморский край
- Новосибирская область
- Свердловская область
- Татарстан
- Ставропольский край
- Краснодарский край
- Московская область
- Ленинградская область

200-400 кв. м/ 1000 чел.

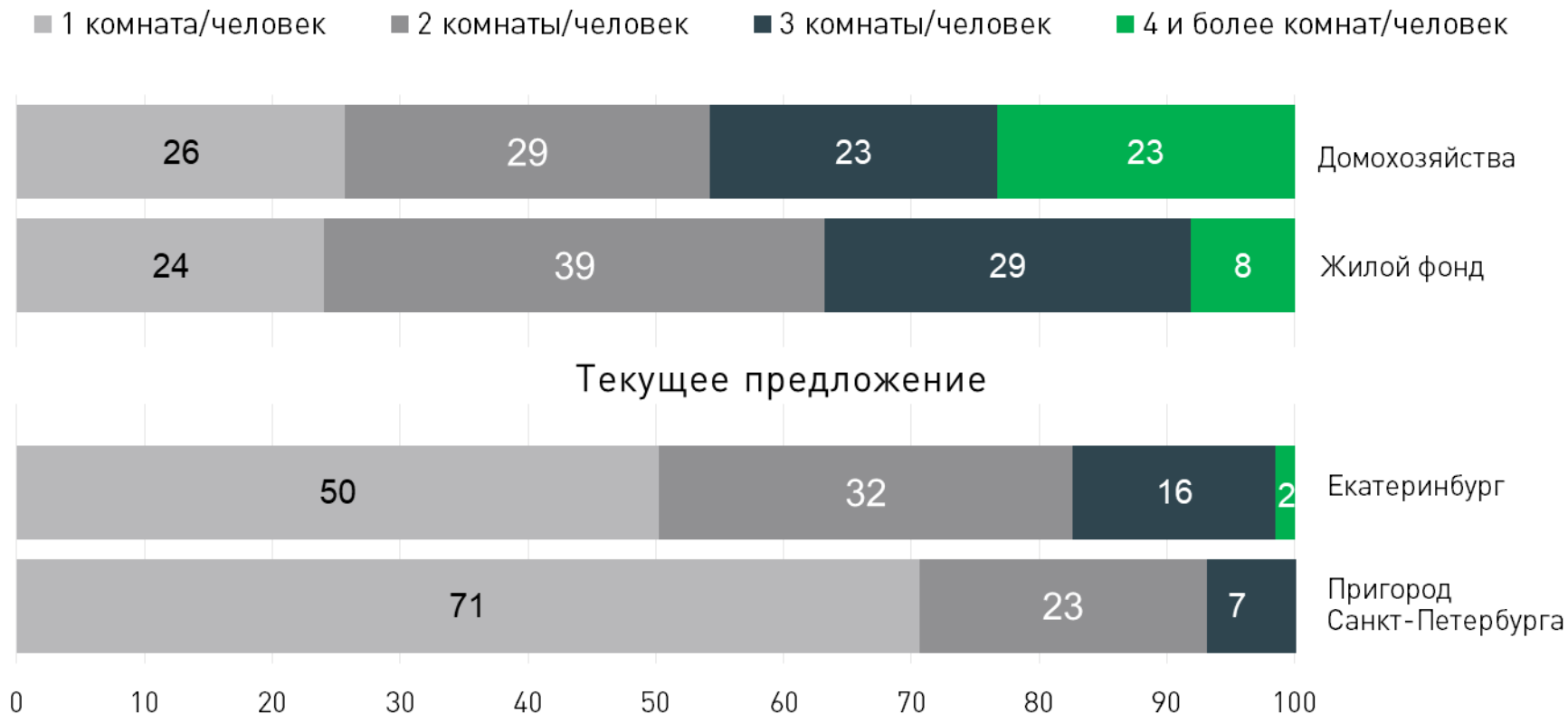
СТРУКТУРА КВАРТИР, СДАННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, %



- Рост доли малогабаритного жилья
- Освоение новых территорий, смещение застройки на окраины городов

СТРУКТУРА ЖИЛОГО ФОНДА (ПО КОЛ-ВУ КОМНАТ), СТРУКТУРА ДОМОХОЗЯЙСТВ (КОЛ-ВУ ЧЕЛОВЕК) В РОССИИ И ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, %

Источник - Росстат, Уральская палата недвижимости, Петербургская недвижимость



Долгосрочно структура спроса на квартиры должна тяготеть к структуре домохозяйств.

ОСНОВНЫЕ ВОЗРАСТНЫЕ ГРУППЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ. КТО БУДЕТ ОПРЕДЕЛЯТЬ ДВИЖЕНИЕ РЫНКА?

Источник - Уральская палата недвижимости по данным Росстата

ВОЗРАСТ, ЛЕТ:



Предпенсионеры и пенсионеры – группа, которая выключена из текущего рынка жилья.

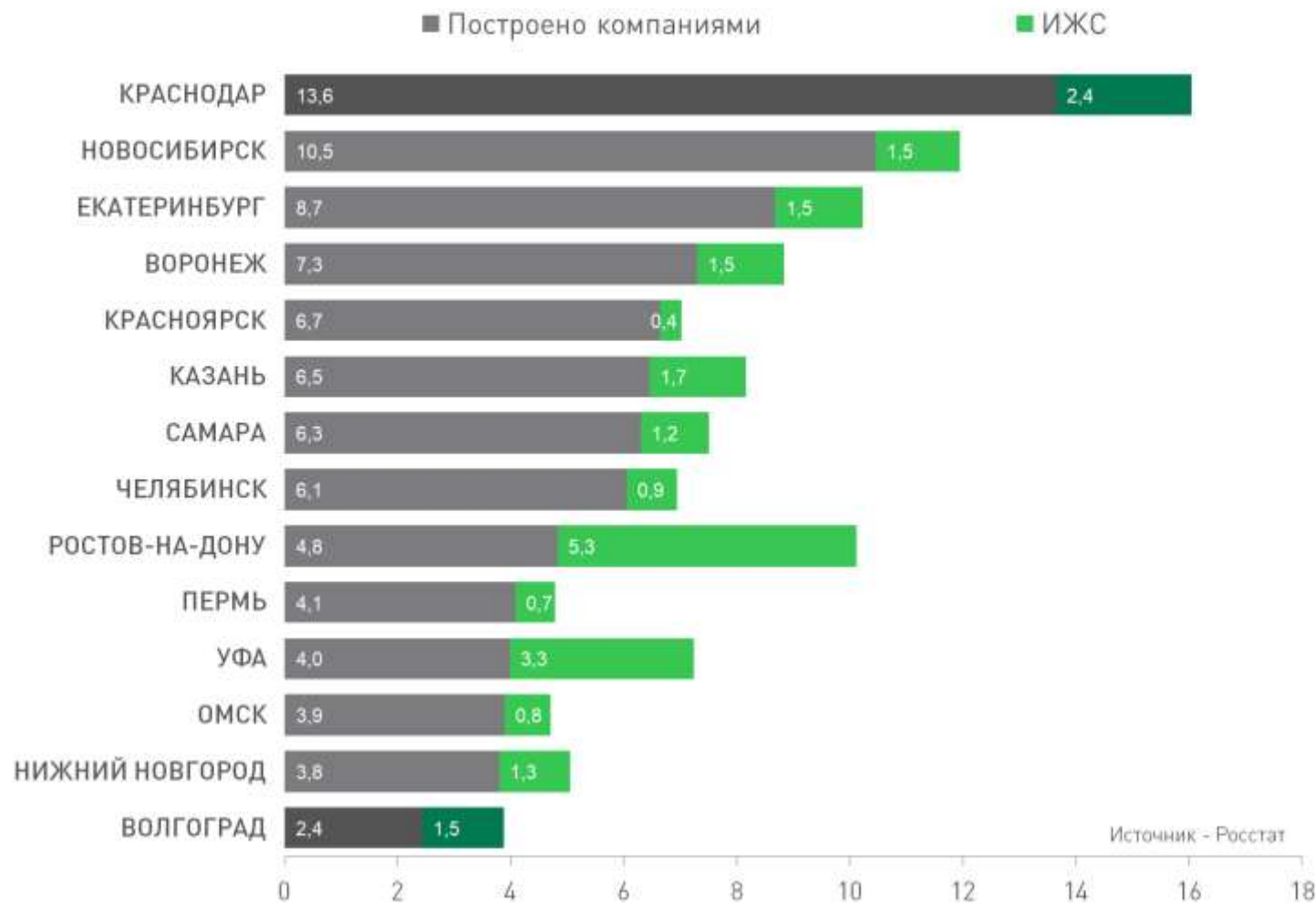
СРЕДНЯЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРА ДОМОХОЗЯЙСТВ, КВ. М/ЧЕЛОВЕКА

По данным всероссийской переписи 2010 года



Чем больше семья – тем меньше средняя обеспеченность на 1 человека

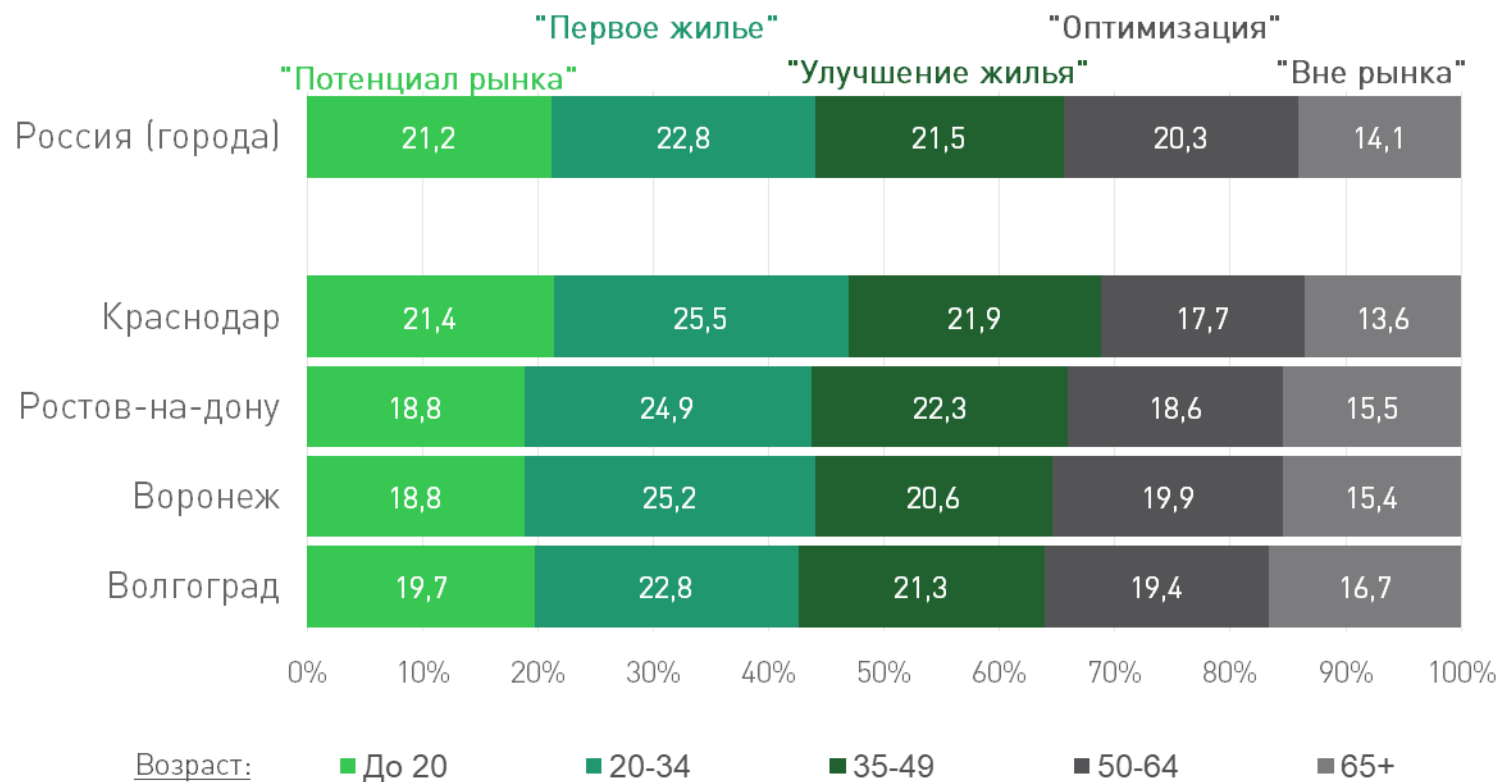
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ ЗА 10 ЛЕТ (2009-2018 ГГ), МЛН. КВ. М



Условия для развития рынка жилья в российских городах кардинально отличаются

ВОЗРАСТНАЯ СТРУКТУРА НАСЕЛЕНИЯ, %

Источник - Ростст, 2017



МНОГИЕ ГОРОДА СТОРЕМИТЕЛЬНО ВЗРОСЛЕЮТ И СТАРЕЮТ. НО НЕ ВСЕ!



УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА
НЕДВИЖИМОСТИ

Михаил Хорьков

Руководитель аналитического отдела
Уральской палаты недвижимости

Заместитель руководителя комитета по консалтингу
Российской Гильдии Риэлторов

+7 (343) 301-67-60, доб.705

+7 912 28 98 914



[T.ME\REBURG](https://t.me/REBURG)



[REBURG.](#)

[Рынок жилья России](#)
[Исследования, аналитика,](#)
[статистика.](#)

