



Основные тенденции развития рынка жилья:
сентябрь 2008



2008

Ситуация на рынке ипотеки в РФ

- Ипотека в России стала буксовать еще с августа 2007 г., когда остановился приток западных долгосрочных средств
- 60 млрд. руб. для АИЖК - это примерно 53 570 кредитов* или 3 млн. кв. м жилья**
- В 2008г. планируется ввести не менее 72 млн. кв. м нового жилья
- Для того, чтобы их реализовать с помощью ипотеки, населению необходимо примерно **2,16*** млн ипотечных кредитов на сумму **2,6 **трлн руб.** (при предположении о том, что кредит составляет 70% от стоимости жилья)
- Учитывая, что за I п/г 2008 г. было выдано всего 213 тыс. кредитов (данные ФРС), становится ясно, что задача не решается
- Кто сможет покупать жилье, если банки закрывают ипотечные программы?

Процесс финансирования девелоперской деятельности в настоящее время нарушен, что может привести к масштабному кризису в строительной отрасли

Предпосылки:

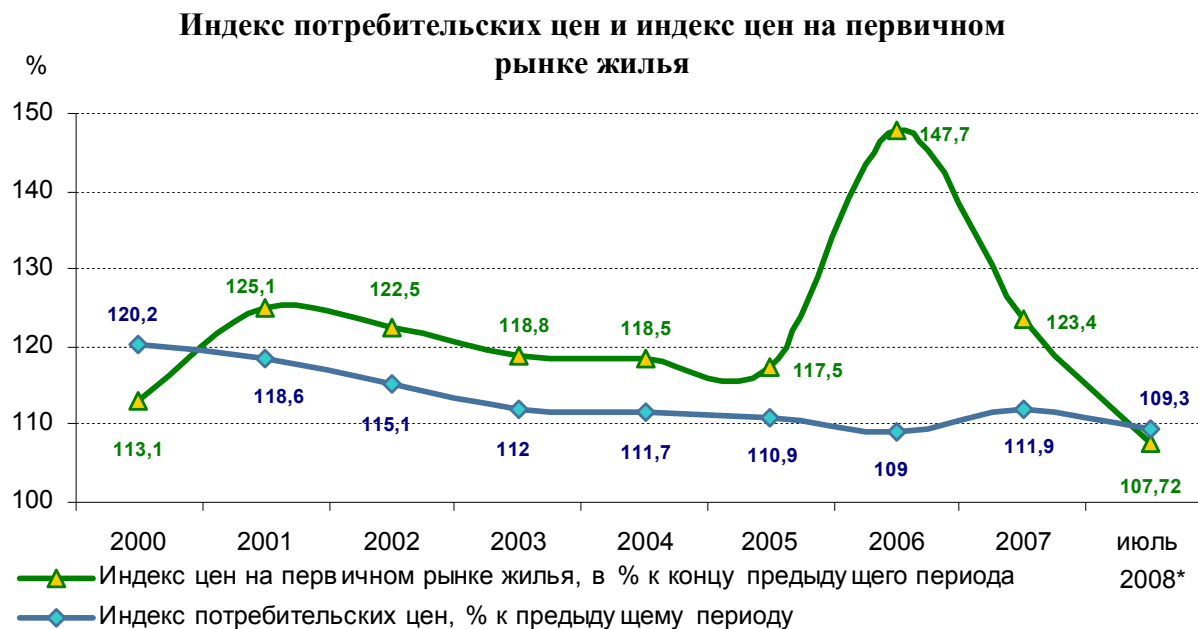
- Нет средне- и долгосрочных кредитов для жилищного строительства
- Проектное финансирование стало практически недоступным
- Зарубежные инвесторы уходят с рынка
- Нет рефинансирования строительных кредитов
- Пенсионные и страховые деньги не «работают»

Следствия:

- Отказ от начатых и новых проектов жилищного строительства
- Появление «долгостроев» и брошенных объектов
- Резкое снижение темпов, а затем и объемов ввода
- Рост цен, так как предложения будут сокращаться
- Комплексные жилищные проекты будут заморожены на неопределенный срок

Инфляция и стагнация цен на жилье - снижение доходности застройщиков

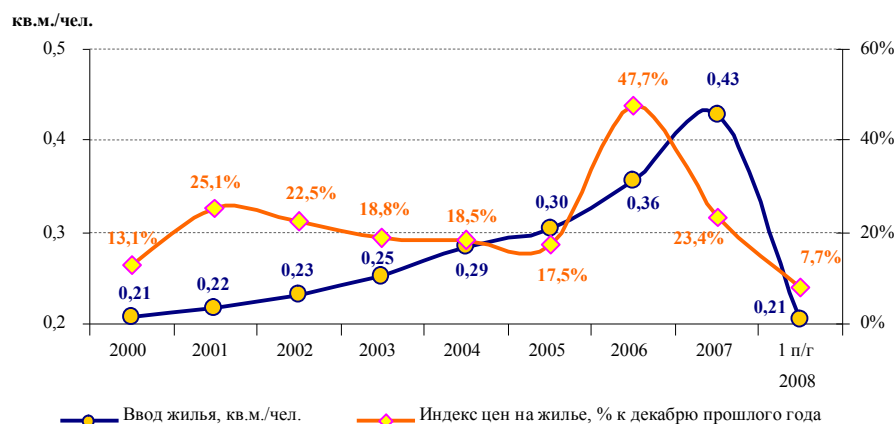
- В 2008 г (январь-июль) рост инфляции оказался выше индекса цен на первичное жилье приблизительно на 1,6%
- Рост стоимости заемных средств для девелоперов более, чем в 2 раза
- Обременения, расходы на инфраструктуру
- Рост себестоимости строительства



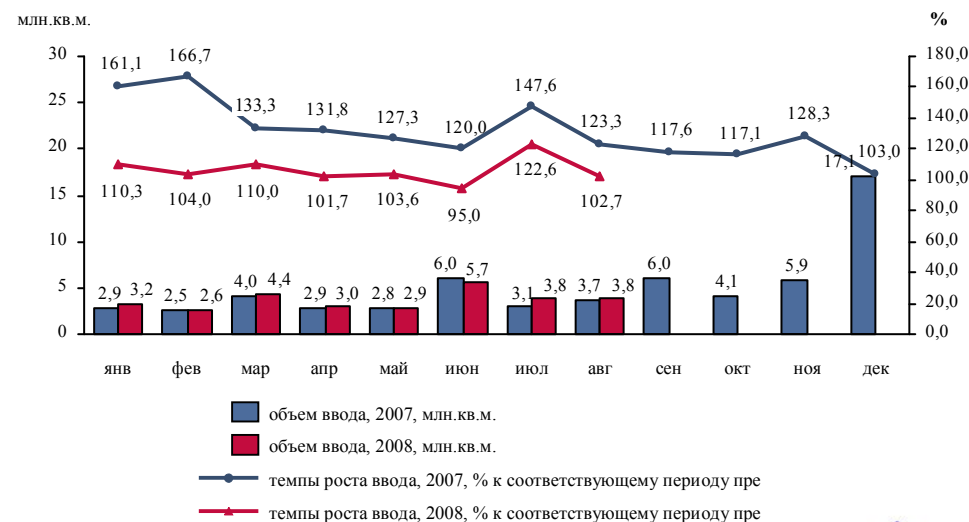
Цикличность рынка жилья без мер по стимулированию предложения жилья через механизмы жилищного финансирования может привести к резким спадам в объемах ввода

- Устойчивый рост цен с высоким пиком в 2005-2006 гг. обусловил приток инвестиций в эту сферу и увеличение объемов ввода в России в целом и по отдельным регионам. В 2008 г. рост цен заметно снизился, что в условиях роста затрат на строительство и инфляции снизило доходность и обусловило отток инвестиций
- В 2008 году темпы ввода жилья в целом по РФ замедлились по сравнению с 2007г. (см. график)

Индекс цен на жилье и ввод жилья на душу

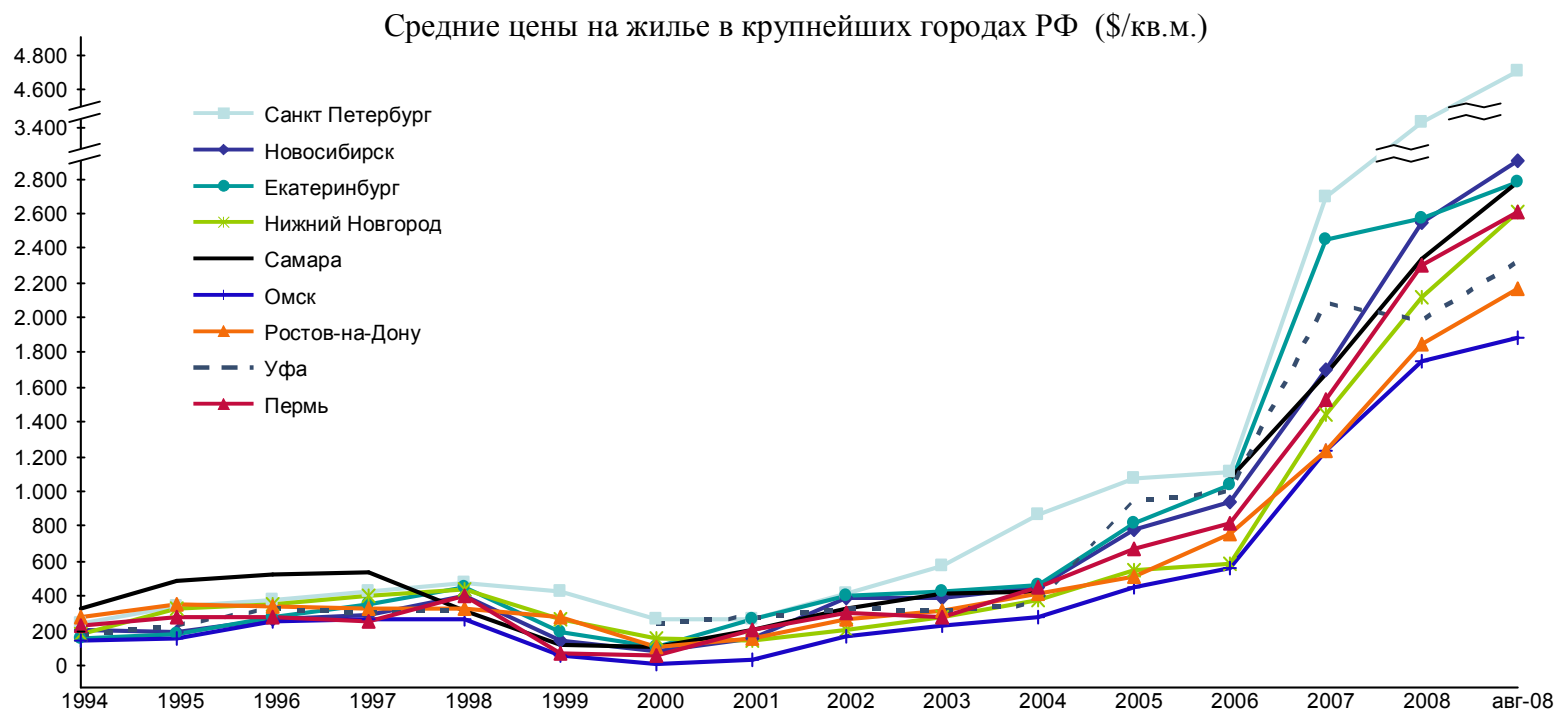


Динамика ввода в действие жилых домов в РФ за 2007/2008 гг.



Динамика цен на жилье в городах РФ за 1994-2008 гг.

- Рынок жилья имеет выраженную цикличность.
- За 2006 г. рост цен на жилье составил составил 70% по РФ

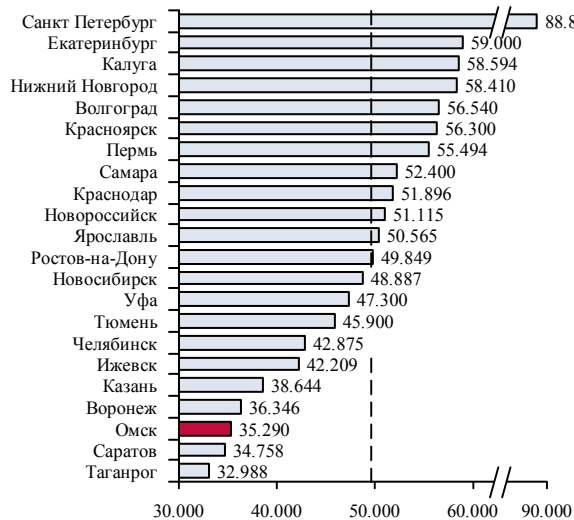


Источник: данные за 1994-2006 гг. - Г.Стерник, Н.Ноздрева («Рынки жилья и миграция в городах России»), 2006-2008 – расчет на основе баз открытых предложений сайтов агентств недвижимости городов
Realty.ru (Москва), bn.ru (Санкт-Петербург), gilcom.ru (Красноярск), afina-pallada.ru (Новосибирск), nmls.ru (Нижний Новгород), tatre.ru (Казань), omskrielt.com (Омск), 74dom.ru (Челябинск), irg.ru (Уфа), metroshpera.ru (Пермь), kvartiru.ru, domint.ru (Ростов-на-Дону), volgainfo.ru (Волгоград, Самара), domblizko.ru (Екатеринбург)

Недостаточное финансирование ипотечных программ ведет к затовариванию рынка даже при относительно небольших объемах ввода и ценах на жилье

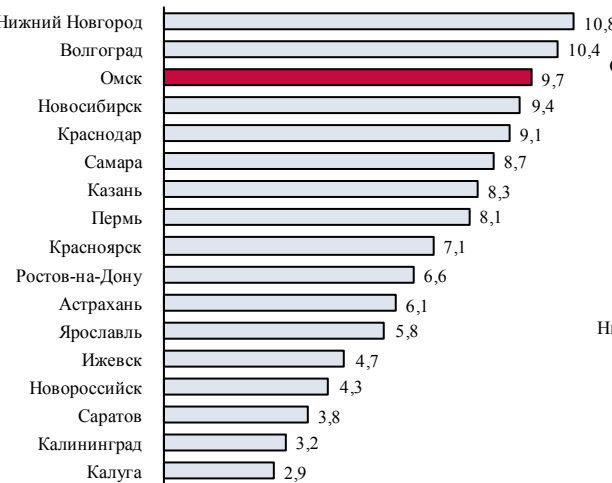
- Затруднения при финансировании и поддержке ипотечных программ приводят к тому, что при высокой потребности в новом жилье, относительно низких ценах на недвижимость, рынок не справляется даже с существенным увеличением объемов ввода жилья.
- В г. Омске несмотря на нехватку жилья увеличение ввода за три года до 700 тыс кв. м привело к «затовариванию» рынка.

Средние цены предложения на первичном рынке недвижимости по городам РФ* в августе 2008 г., руб./кв.м.

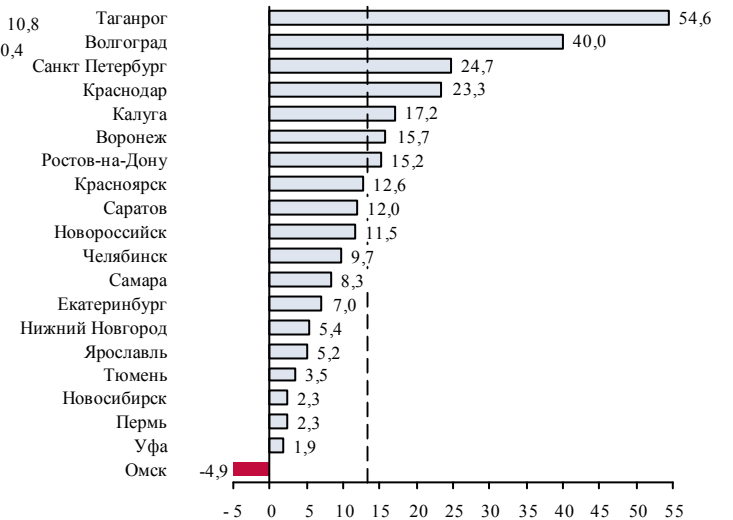


Средний уровень цен - 49.738 руб./м2

Потребность в новом жилье на 2008 г., млн.кв.м



Изменение средних цены предложения на первичном рынке недвижимости по городам РФ* прирост с января 2008 г., %



С начала 2008 г. в среднем рост цен составил +13,4%

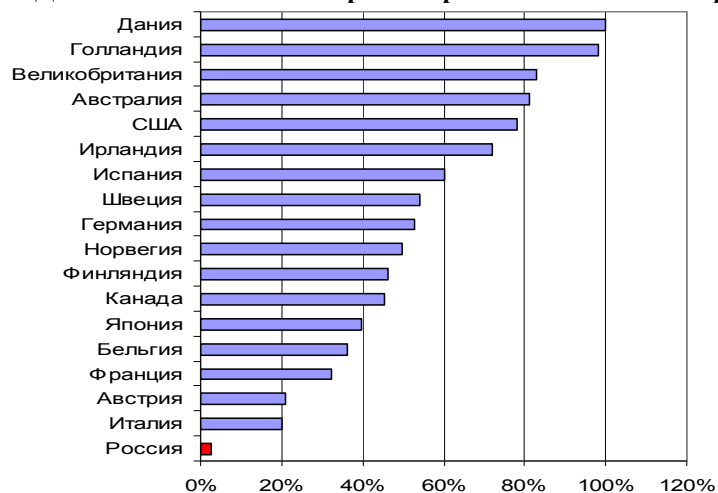
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

*) Средние цены предложения по городам РФ определялись на основании мониторинга риэлторских баз данных, находящихся в открытом доступе или данных мониторинга городскими агентствами недвижимости. В случае наличия электронной базы данных в открытом доступе, средняя цена предложения определялась как среднее арифметическое значение по всем предложениям, опубликованным в данной базе.



Недостаточная поддержка сектора ипотечного кредитования приводит к снижению объемов строительства и дальнейшему росту цен

Доля ипотеки в ВВП в странах с развитым ипотечным рынком



Объем выданных жилищных кредитов, количество купленного жилья

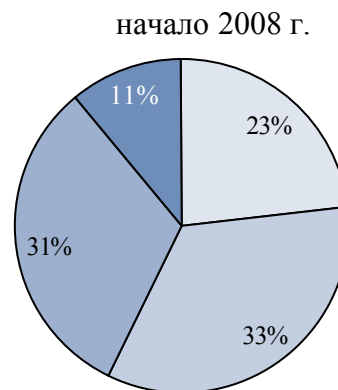
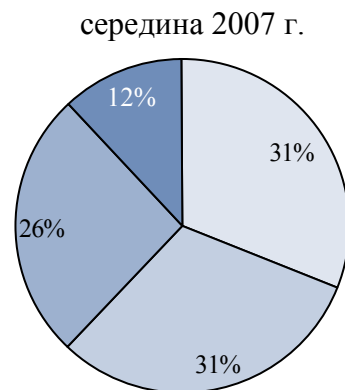
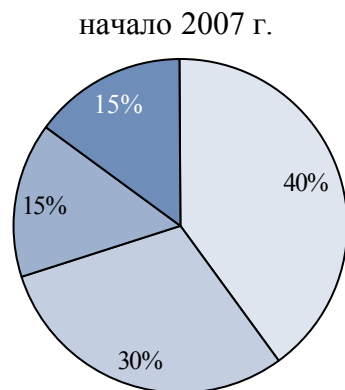


- **Развитие ипотеки** - одна из основных причин активизации спроса в 2006 г. – объем кредитов, выданных на приобретение жилья, увеличился в 3 раза (на 204%) по сравнению с 2005 г..
- Объем кредитов, выданных на приобретение жилья, за период с 2004 г. по 2007г. увеличился в 12 раз и достиг 650 млрд.руб. или \$25,4 млрд.
- Объем ссудной задолженности достиг 994 млрд.руб. (на июль 2008г.)
- **Доля ипотеки в ВВП** в РФ пока незначительна и составила 1,3% в 2006 г. и 2,3% в 2007 г.. Отношение рынка ипотеки к ВВП в Европе составляет от 10% до 100%, в США – около 70%, в Китае – 12%, так что для России потенциал роста огромен.
- Кризис на ипотечном рынке США, ограниченные возможности рефинансирования ипотеки в регионах поставили под угрозу рынок ипотеки:

- рост процентных ставок
- увеличение первоначального взноса,
- ужесточение требований к заемщикам,
- сокращение выдачи крупных кредитов.

Ключевой игрок ипотечного рынка, требующий господдержки – небольшие региональные банки

- В период активизации ипотечных программ ключевым игроком на рынке были региональные банки, а также специализированные банки – доля АИЖК была невелика и составляла около 15%.
- К сегодняшнему моменту доля региональных банков – сократилась практически вдвое, уменьшилась и доля АИЖК
- Что будет на начало 2009?



начало 2009 г.

?

- небольшие, в том числе региональные банки
- 10 специализированных банков
- Госбанки (Сбербанк, * ВТБ)
- АИЖК

*) учтены только ипотечные кредиты Сбербанка (по методологии ЦБ РФ)

1 кв.2007 2 кв.2007 3 кв.2007 4 кв.2007 1 кв.2008 2 кв.2008

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК



Источник: АИЖК

Проблемы финансирования программ жилищного строительства, связанные с внедрением ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

- **Проблемы ФЗ №214**
 - **Нельзя снять залог с непроданной части объекта, пока все дольщики не зарегистрируют права на квартиры**, что на практике занимает длительное время из-за стремления ряда граждан уклониться от уплаты налогов, несения расходов по содержанию дома. Необходимо определить момент погашения залога в ЕГРП после подписания передаточного акта.
 - Затрудняется проектное финансирование, **снижается оценка залогового обеспечения** по кредиту.
 - Усложняется комплексная застройка, когда залог автоматически распространяется на весь земельный участок, **предоставленный под строительство микрорайона**. Необходимы изменения о регистрации залога части земельного участка под объектом.
 - В настоящее время сроки ввода объекта в большой мере зависят от надлежащего исполнения обязательств органами власти и предприятиями инженерно-коммунального комплекса в рамках инвест. контракта и технических условий. **Виновная сторона должна солидарно с застройщиком нести ответственность перед дольщиками.** Застройщик должен иметь право на изменение срока передачи объекта в связи с указанными обстоятельствами.
 - Рынок земли, продаваемой с аукционов ограничен. Застройщик нередко вынужден приобретать доли (акции) в компаниях-землевладельцах (пользователях). Для исполнения требований 214-ФЗ необходимо **длительное и дорогое переоформление прав на землю на застройщика**. Необходимо разрешить предоставлять третьим лицам земельный участок или права аренды на него в залог дольщикам.
- **Система государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве в настоящее время**
 - сложная процедура, требующая больших временных затрат, которая препятствует оперативному взаимодействию банков, застройщиков и дольщиков
 - Необходимо сократить сроки регистрации
 - Установить возможность залога прав требования дольщика по договору в пользу банка **в силу закона.**
- **Отменить НДС по договору участия в долевом строительстве**