



## Центр стратегических исследований

### Недвижимость в России стала доступнее

Центр стратегических исследований (ЦСИ) Росгосстраха провел очередное исследование, посвященное «квартирному вопросу» - отношению населения к проблеме приобретения недвижимости<sup>1</sup>. Исследование охватило 38 российских городов с населением более 500 тыс. чел.<sup>2</sup>, всего в исследовании приняли участие 19 тыс. 769 респондентов.

За последний год потребительская активность на рынке недвижимости из-за кризиса заметно снизилась – только 8% респондентов ответили, что покупали квартиры за последние год-два против 11% в прошлом году. Заметное падение числа продаж отмечается также на рынке городских и загородных домов.



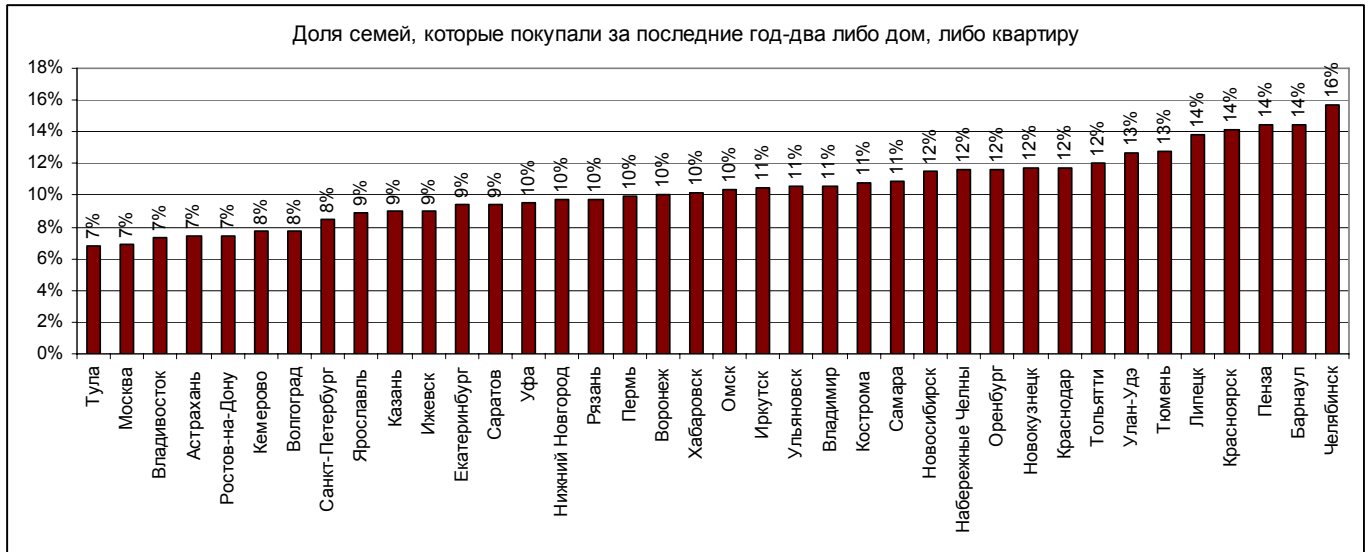
В Москве только 5% семей заявили, что покупали квартиры за последние год-два. А в сумме, дома и квартиры, в Москве приобретали 7% семей, что очевидно связано с высокими ценами на московскую и подмосковную недвижимость. Наилучшие показатели по доступности жилья среди городов, где проводилось исследование, характерны для Челябинска, Барнаула и Пензы – там наибольшая доля семей за последнее время покупала квартиры и дома. При этом надо помнить, что большая часть сделок с жильем (например, разъезды больших семей) не требуют вложения крупных сумм денег. Так что число полноценных покупок нового жилья значительно меньше.

<sup>1</sup> Подобные исследования проводятся ЦСИ с 2006 года.

<sup>2</sup> Астрахань, Барнаул, Владивосток, Владимир, Волгоград, Воронеж, Екатеринбург, Ижевск, Иркутск, Казань, Кемерово, Кострома, Краснодар, Красноярск, Липецк, Москва, Набережные Челны, Нижний Новгород, Новокузнецк, Новосибирск, Омск, Оренбург, Пенза, Пермь, Ростов-на-Дону, Рязань, Самара, Санкт-Петербург, Саратов, Тольятти, Тула, Тюмень, Улан-Удэ, Ульяновск, Уфа, Хабаровск, Челябинск, Ярославль.



## Центр стратегических исследований



В то же время исследование показало, что, несмотря на кризис, а может и вследствие кризиса, осенью 2009 года россияне стали считать жилье более доступным для себя. Все последние годы доля тех, кто считал цены на жилье приемлемыми, составляла примерно 10% от числа взрослых жителей крупных и средних городов (от числа тех, кто определился с ответом). Но осенью 2009 года их доля превысила 20%.



Дело в том, что реальные доходы населения за время кризиса практически не снизились – по данным Росстата за 9 месяцев 2009 года реальные доходы россиян упали по сравнению с 9 месяцами 2008 года на 1,1%. Тогда как цены на жилье в Москве, например, снизились по сравнению с осенью прошлого года в реальном исчислении примерно в два раза. Таким образом, покупательная способность россиян в части недвижимости заметно увеличилась, что и привело к росту доли потребителей, удовлетворенных уровнем цен на жилье.



## Центр стратегических исследований



Несмотря на падение цен, среди москвичей только 9% считают стоимость недвижимости приемлемой. Однако здесь есть прогресс – в прошлом году доля москвичей, удовлетворенных ценами на жилье, была еще меньше и составляла 6%. Москвичей ненамного опережают жители Владивостока и Санкт-Петербурга – здесь цены на жилье также по-прежнему сильно оторваны от платежеспособного спроса на него. Среди городов, где проводилось исследование, наиболее доступно жилье в Перми, Челябинске и Набережных Челнах.

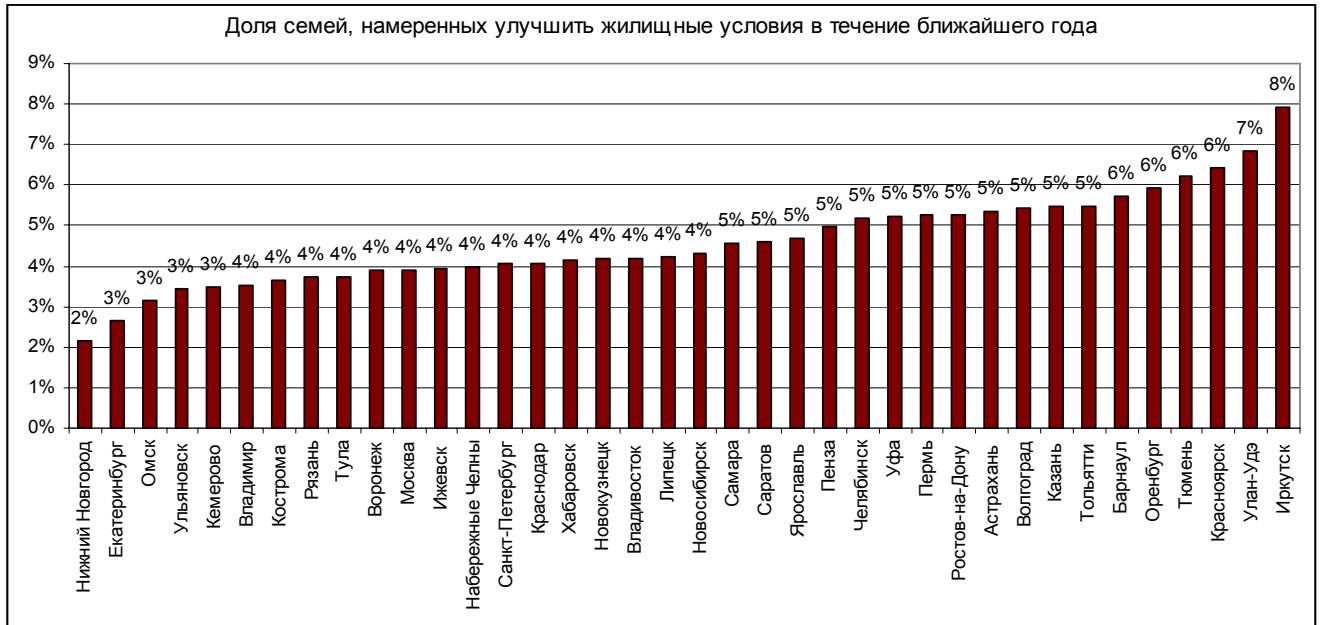
Сочетание желания улучшить жилищные условия и возможностей на практике сделать это встречается не так часто – только 27% жителей крупных и средних городов намерены в будущем расширить свое жилье и повысить его качество. И только 4% семей собираются сделать это в течение ближайшего года. При этом доля семей, намеренных купить новое жилье в ближайшем году, заметно снизилась по сравнению с показателями предшествующих лет.





## Центр стратегических исследований

Это означает, что в течение ближайшего года рынок российской недвижимости вполне может впасть в состояние стагнации. Однако стагнация не будет всеобщей – есть целый ряд региональных рынков, где активность покупателей в наступающем году будет достаточно высокой. Сюда относятся, в частности, рынки недвижимости Иркутска, Улан-Удэ, Красноярска и ряда других городов страны.



Вместе с намерением приобрести жилье в течение ближайшего года вниз пошли и бюджеты, которые россияне готовы тратить на недвижимость. В прошлом году сумма, с которой были готовы расстаться жители крупных и средних российских городов в обмен на новую квартиру или дом, составляла 162 тыс. долл., а сегодня она снизилась до 78 тыс. долларов. В целом падение бюджетов на приобретение жилья следует за снижением его стоимости в долларовом выражении.





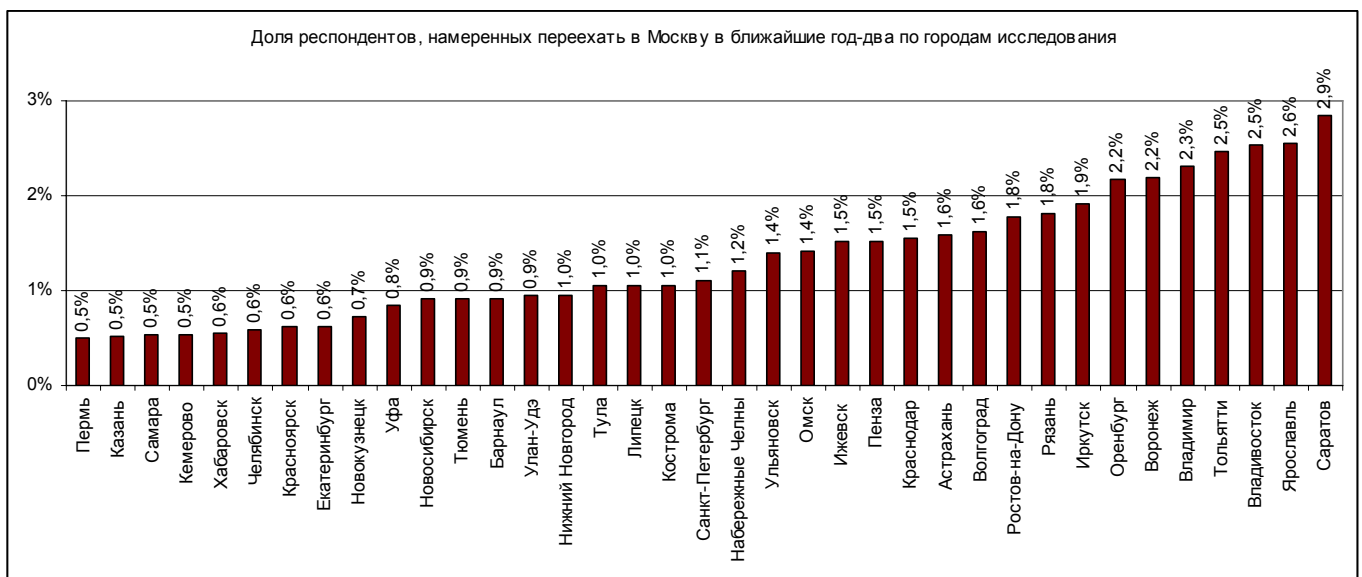
## Центр стратегических исследований

В Москве средний бюджет на расширение жилья значительно выше среднероссийской величины и составляет 130 тыс. долл., в Санкт-Петербурге – немногим более 100 тыс. долларов.

Исследование показало, что планируемое расширение жилплощади (разница между площадью нынешней и будущей квартиры) составляет сегодня примерно 30 квадратных метров. Таким образом, средняя ожидаемая, приемлемая для потребителей стоимость жилья в крупных и средних российских городах составляет примерно 2,5 тыс. долларов за квадратный метр – именно столько средняя семья, намеренная приобрести недвижимость, готова платить за него при покупке новой квартиры. В Москве и Санкт-Петербурге средняя приемлемая стоимость жилья составляет соответственно 3,7 и 3,5 тыс. долл. за квадратный метр. Согласно данным компании «Индикаторы рынка недвижимости», средняя стоимость жилья в Москве сегодня составляет 4 тыс. долл. за квадратный метр<sup>3</sup>, что говорит о наступлении определенного баланса спроса и предложения на этом рынке.

По-прежнему основная масса россиян не готова к тому, чтобы покинуть свой город и попытаться переехать на жительство в Москву. Сегодня только 1,2% жителей крупных и средних городов готовы перебраться в Москву в ближайшие год-два. И еще 1% рассматривает для себя возможность сделать это в более отдаленной перспективе. В 2008 году доля тех, кто намеревался перебраться в Москву в ближайшие два года, составляла 1,3%. С другой стороны, приходится признать, что кризис не снизил численность потенциальных мигрантов.

Наибольшая доля потенциальных переселенцев в столицу приходится на Саратов, Ярославль, Владивосток и Тольятти.



Наиболее склонны к миграции в Москву студенты, а также молодежь с высшим образованием и средними доходами. В Москве, как известно, сосредоточены крупные работодатели, а также целые сегменты современного бизнеса (например, инвестиционные компании), которые нуждаются в хорошо подготовленных кадрах. С другой стороны, они способны предложить своим сотрудникам высокий уровень оплаты труда. Поэтому переезд в Москву, по мнению многих молодых людей, способен обеспечить им быстрый рост качества жизни. С другой стороны, наиболее состоятельные провинциалы стремятся в Москву в гораздо меньшей степени, чем молодежь – вполне вероятно, они способны обеспечить себе высокое качество жизни в родном городе.

<sup>3</sup> Далее в тексте, если иное не оговорено особо, используются данные по стоимости московского жилья, рассчитанные компанией «Индикаторы рынка недвижимости»



## Центр стратегических исследований

Распределение потенциальных мигрантов по социально-демографическим группам				
Пол				
Мужчины		Женщины		
1,4%		1,0%		
Возраст				
18-30 лет	30-40 лет	40-50 лет	50-60 лет	Более 60 лет
2,8%	1,6%	0,8%	0,5%	0,4%
Образование				
Среднее и неполное среднее	Среднее техническое	Высшее и послевузовское		Незаконченное высшее
1,0%	0,7%	1,4%		3,0%
Самооценка уровня дохода				
Денег с трудом хватает на питание	Питаемся хорошо, можем приобрести предметы первой необходимости	Можем купить крупную бытовую технику, но не автомобиль	Могу купить автомобиль, но не квартиру	Могу купить квартиру или новый дом
1,0%	1,0%	1,3%	2,4%	1,2%

Снижение числа совершенных сделок с недвижимостью, падение числа потенциальных покупателей жилья, а также снижение бюджетов, которые люди готовы тратить на квартиры и дома, связаны с несколькими причинами. Прежде всего, в кризис всем стало очевидно, рост цен на жилье не бесконечен. До него рынок жилья «перегрелся» за счет инвестиционного спроса. Однако прекращение притока инвестиционных денег привело к тому, что цены снизились, «пузырь» на рынке недвижимости лопнул, вследствие чего оно потеряло инвестиционную привлекательность. При отсутствии инвестиционного интереса с рынка ушли игроки, готовые покупать жилье по любым ценам и на кредитные деньги. Рынок недвижимости сегодня поддерживают на плаву «конечные» потребители, покупающие жилье для проживания, а их возможности по определению ниже, чем финансовый потенциал игроков, поднимавших цены с использованием практически неограниченных кредитных ресурсов.

Ранее многие потребители приобретали квартиры и дома по любым ценам в уверенности, что дешевле они не будут никогда. Однако падение цен на жилье показало всем, включая и потенциальных покупателей недвижимости, что с приобретением новой квартиры можно повременить и посмотреть, насколько она подешевеет через несколько месяцев. Это способствовало падению спроса на жилье.

Как уже упоминалось ранее, средние реальные доходы россиян в кризис снизились незначительно. В то же время доходы верхней имущественной группы, состоящей из бизнесменов, высокооплачиваемых управленцев и квалифицированных специалистов, сократились гораздо более заметно. Именно эта группа является основным покупателем на рынке жилья, поэтому сокращение ее платежеспособности сильно ударило по конечному спросу на недвижимость.

Так что снижение инвестиционного интереса, отложенные покупки, а также снижение платежеспособности покупателей вызвали стагнацию рынка и обвал цен на жилье. Однако очевидно, что он не может быть долгим. В России, с одной стороны, по-прежнему имеется огромный неудовлетворенный спрос на недвижимость, с другой стороны, с 2010 года можно ожидать довольно быстрого роста доходов населения.

В конце марта 2009 года ЦСИ Росгосстраха опубликовал прогноз динамики цен на московскую недвижимость<sup>4</sup>. Тогда средняя цена московского квадратного метра составляла примерно 145 тыс. рублей. Согласно нашему мартовскому прогнозу, к осени 2009 года средняя цена квадратного метра в Москве должна была снизиться на 20-25%, т.е. примерно до 110 тыс. рублей. Далее должна была начаться новая волна роста цен на московское жилье.

Надо сказать, что прогноз оправдался с достаточно высокой точностью. Цены на московское жилье снижались в течение всего лета и в начале осени, достигнув к концу октября отметки в 115 тыс. рублей в среднем за квадратный метр. Нынешний уровень цен мы считаем «полом», ниже которого они заметным образом снижаться не будут. В конце нынешнего и в начале следующего года можно ожидать восстановления устойчивости.

<sup>4</sup> См. по адресу [http://www.rgs.ru/media/3B08E019-4D85-45E6-A170-3A84D910EF51/Real\\_estate\\_03\\_09.pdf](http://www.rgs.ru/media/3B08E019-4D85-45E6-A170-3A84D910EF51/Real_estate_03_09.pdf)



## Центр стратегических исследований

чивого роста стоимости московской жилой недвижимости. Более того, перелом тренда и восстановление повышательной тенденции на московском рынке недвижимости может произойти, по нашим данным, уже до конца года .

Основные причины роста цен на московское жилье остаются прежними. Во-первых, это малые объемы строительства новых жилых домов, особенно эконом-класса. Согласно данным Росстата, в январе - сентябре 2009 г. в Москве введено в строй 1,6 млн. кв. м. жилья. Это намного меньше планов Правительства Москвы, которое собиралось вводить в строй 5-6 млн. кв. м. ежегодно. Причем надо помнить, что большая часть новых квартир не попадает на открытый рынок недвижимости – они распределяется в соответствии с муниципальными и федеральными программами. К тому же основная часть построенного жилья относится к верхней ценовой категории, которая недоступна для основной массы покупателей. Поэтому такое строительство фактически не влияет на массовый рынок недвижимости. Так что основным источником свободных площадей в Москве является вторичный рынок, где предлагается примерно 1 млн. кв.м. свободного жилья в год. Общий объем поступления свободного жилья на рынок Москвы можно оценить в 1,5-2 млн. кв. м. в год. Этого совершенно недостаточно для того, чтобы удовлетворить спрос и предотвратить новый «разогрев» городского рынка недвижимости.

С другой стороны, в Московской области за первые девять месяцев 2009 г. было построено 4,3 млн. кв. м. жилья, что превышает показатели за аналогичный период прошлого года. В определенной степени активное строительство в Подмосковье «охлаждает» рынок московского жилья – представители среднего класса и мигранты из других регионов, неспособные купить квартиру в городе, направляются в пригороды. Однако, как и прежде, подмосковное жилье не может быть полноценной альтернативой московскому. Горожане, переселяющиеся в пригороды, резко снижают качество своей жизни из-за неудобства транспортных коммуникаций, соединяющих город и область, а также из-за слабого развития областной инфраструктуры. Поэтому те, кто желает обеспечить себе комфортное существование, вынуждены искать себе жилье в пределах МКАД и желательно – недалеко от станций метро, которое остается последним эффективным транспортным средством в городе. Так что отсутствие альтернативы московскому жилью будет подталкивать вверх цены на него.

Сегодня средняя цена на московское жилье равна сегодня примерно 115 тыс. рублей за квадратный метр. Расчеты ЦСИ Росгосстраха показывают, что недвижимость на этом уровне цен способны приобрести семьи с душевым доходом более 70 тыс. рублей в месяц. Доля семей с таким доходом составляет в Москве около 12% от их общего количества. Эта группа с учетом мигрантов из других регионов способна поглотить с московского рынка недвижимости 1,5-2 млн. кв. м. свободного жилья в год, что примерно совпадает с предложением на первичном и вторичном рынке. Это еще раз говорит о балансе спроса и предложения на московском рынке недвижимости, который не предполагает дальнейшего значительного провала цен. С другой стороны, это не предполагает и взрывного роста стоимости недвижимости. Согласно нашим расчетам, сегодня в Москве сложились довольно комфортные условия для приобретения недвижимости представителями верхней части среднего класса, что в целом должно обеспечивать сохранение цен возле нынешнего уровня.

Главным ограничителем роста рынка являются доходы москвичей, которые снизились по сравнению с докризисным временем. Оживление российской экономики, зафиксированное статистикой за последние месяцы, а также улучшение экспортной конъюнктуры, уже в ближайшие месяцы обеспечат рост реальных доходов населения – надо отметить, что в октябре, согласно данным Росстата, уже отмечен рост реальных доходов населения по сравнению с октябрём прошлого года. Однако по имеющимся прогнозам рост доходов в ближайшие месяцы все равно не будет значительным. Поэтому и быстрого роста цен на московскую недвижимость не будет. Так что наиболее вероятен следующий сценарий развития московского рынка жилья: цены на недвижимость в ближайшие месяцы, скорее всего, будут колебаться вокруг нынешнего уровня с небольшими движениями вверх или вниз. В декабре и в начале следующего года весьма вероятно формирование устойчивого восходящего тренда цен. Их рост будет определяться ростом реальных доходов населения. В связи с тем, что резкого роста благосостояния москвичей в 2010 году не предвидится, повышение средней стоимости жилья будет не столь значительным и не превысит, вероятно, 30-40% в рублевом эквиваленте.