

Факторы ценообразования на вторичном рынке жилья: Москва, Спб, регионы

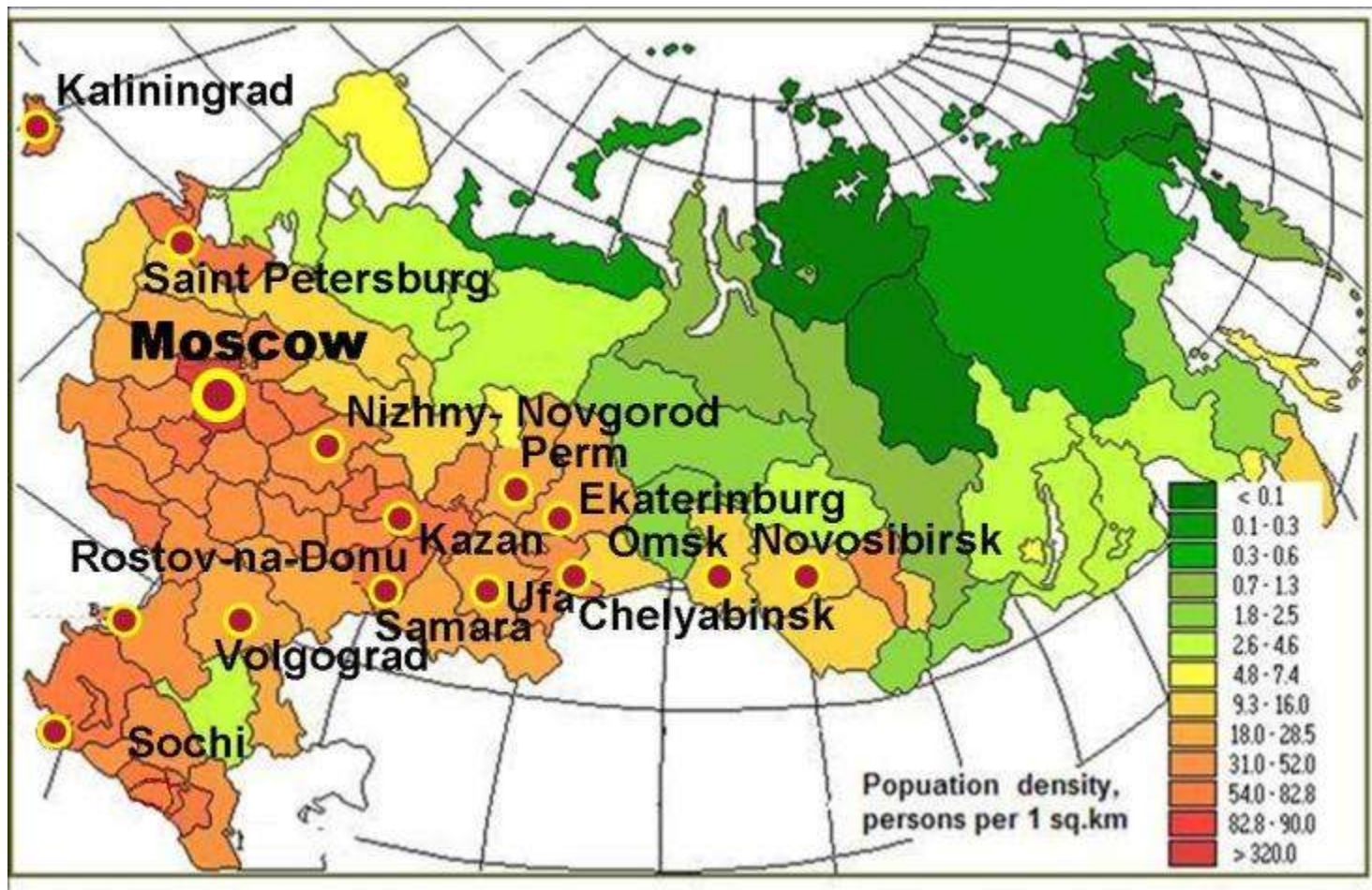
**Владислав Мягков, руководитель отдела
консультационных услуг в области недвижимости,
«Эрнст энд Янг» в Санкт-Петербурге**

5 октября 2012

Первичный и вторичный рынок типового массового жилья в РФ

- ▶ "Первичным" рынком жилья называют в России продажу еще не существующих, еще не построенных квартир, приобретаемых на разных стадиях их строительства в рамках различных "схем участия", "долевого строительства" и т.д.
- ▶ "Вторичным" называют рынок существующих квартир, зарегистрированных как объекты жилой недвижимости, у которых имеется собственник. Это могут быть квартиры в домах столетней давности, и в новых домах, введенных в эксплуатацию в прошлом месяце.
- ▶ Разница в ценах на сравнимые по качеству объекты отражает риски для покупателя: соответственно, цены первичного рынка при прочих равных условиях ниже.

Плотность расселения и 12 городов-миллионников РФ



Величина и динамика цен предложений: вторичный рынок жилья: Москва, Петербург, Ростов на Дону

Средняя цена предложения на рынке жилья, 2008 - 2012 гг

Источники: ВН, Миель, IRN.ru



Полные затраты на строительство жилых многоквартирных домов и цены вторичного рынка

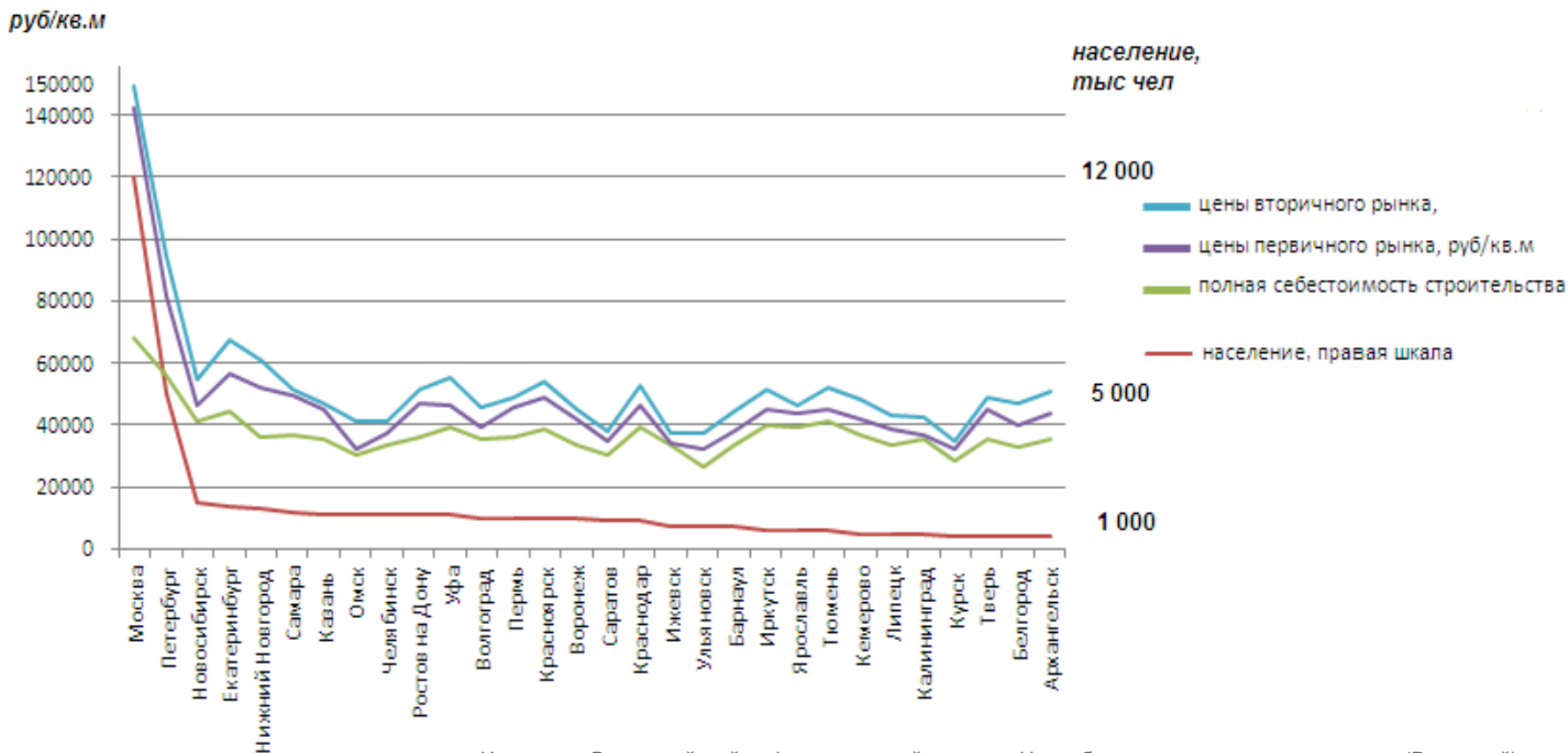
| | Москва, | Петербург, | 10 городов-миллионников, и 18 крупных городов | | | |
|----|-----------------|------------|---|---------------|-------------------|-----------------|
| | | | население, | полная | средние цены | средние цены |
| | | | млн. человек | себестоимость | первичного рынка, | вторичного |
| | | | | строительства | руб/кв.м | рынка, руб/кв.м |
| 1 | Москва | | 12,0 | 68026,0 | 142321,0 | 149406,0 |
| 2 | Петербург | | 5,0 | 55759,0 | 81343,0 | 94636,0 |
| 3 | Новосибирск | | 1,5 | 41110,0 | 46036,0 | 54424,0 |
| 4 | Екатеринбург | | 1,4 | 44607,0 | 56323,0 | 67439,0 |
| 5 | Нижний Новгород | | 1,3 | 35835,0 | 52396,0 | 61138,0 |
| 6 | Самара | | 1,2 | 36563,0 | 49773,0 | 51533,0 |
| 7 | Казань | | 1,1 | 35583,0 | 44963,0 | 47247,0 |
| 8 | Омск | | 1,1 | 30379,0 | 32570,0 | 41240,0 |
| 9 | Челябинск | | 1,1 | 33720,0 | 37300,0 | 41400,0 |
| 10 | Ростов на Дону | | 1,1 | 35974,0 | 47223,0 | 51618,0 |
| 11 | Уфа | | 1,1 | 39545,0 | 46286,0 | 55340,0 |
| 12 | Волгоград | | 1,0 | 35246,0 | 39546,0 | 45545,0 |
| 13 | Пермь | | 1,0 | 36301,0 | 45574,0 | 48960,0 |
| 14 | Красноярск | | 1,0 | 38387,0 | 48671,0 | 53820,0 |
| 15 | Воронеж | | 1,0 | 33793,0 | 41684,0 | 44770,0 |
| 16 | Саратов | | 0,9 | 30519,0 | 34771,0 | 38200,0 |
| 17 | Краснодар | | 0,9 | 38992,0 | 46112,0 | 52796,0 |
| 18 | Ижевск | | 0,7 | 33769,0 | 34149,0 | 37310,0 |
| 19 | Ульяновск | | 0,7 | 26301,0 | 32200,0 | 37600,0 |
| 20 | Барнаул | | 0,7 | 33671,0 | 38264,0 | 44525,0 |
| 21 | Иркутск | | 0,6 | 40198,0 | 45073,0 | 51731,0 |
| 22 | Ярославль | | 0,6 | 38992,0 | 43510,0 | 46044,0 |
| 23 | Тюмень | | 0,6 | 41132,0 | 44880,0 | 52410,0 |
| 24 | Кемерово | | 0,5 | 36829,0 | 41837,0 | 48130,0 |
| 25 | Липецк | | 0,5 | 33590,0 | 38903,0 | 43400,0 |
| 26 | Калининград | | 0,5 | 35629,0 | 36602,0 | 42615,0 |
| 27 | Курск | | 0,4 | 28594,0 | 32494,0 | 34908,0 |
| 28 | Тверь | | 0,4 | 35290,0 | 44910,0 | 48686,0 |
| 29 | Белгород | | 0,4 | 32608,0 | 39920,0 | 47054,0 |
| 30 | Архангельск | | 0,4 | 35380,0 | 44041,0 | 50567,0 |

Источник данных: Ценообразование и сметное нормирование. Август 2012

Предложение и спрос: цены вторичного и первичного рынка жилья, соотнесенные 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)

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

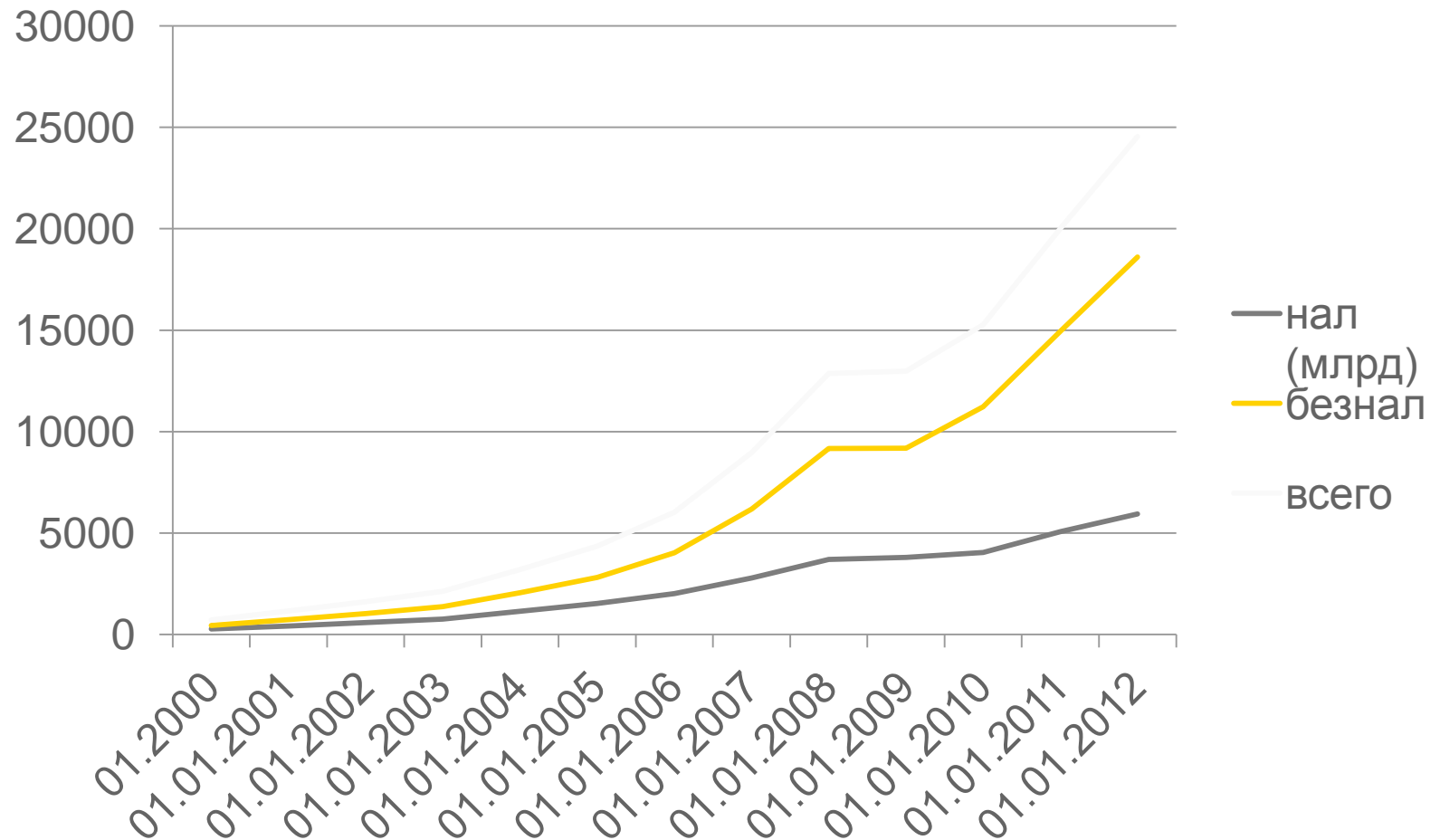


Основные факторы ценообразования на вторичном рынке жилья

Приведенные выше данные демонстрируют тесную взаимосвязь цен вторичного рынка жилья с:

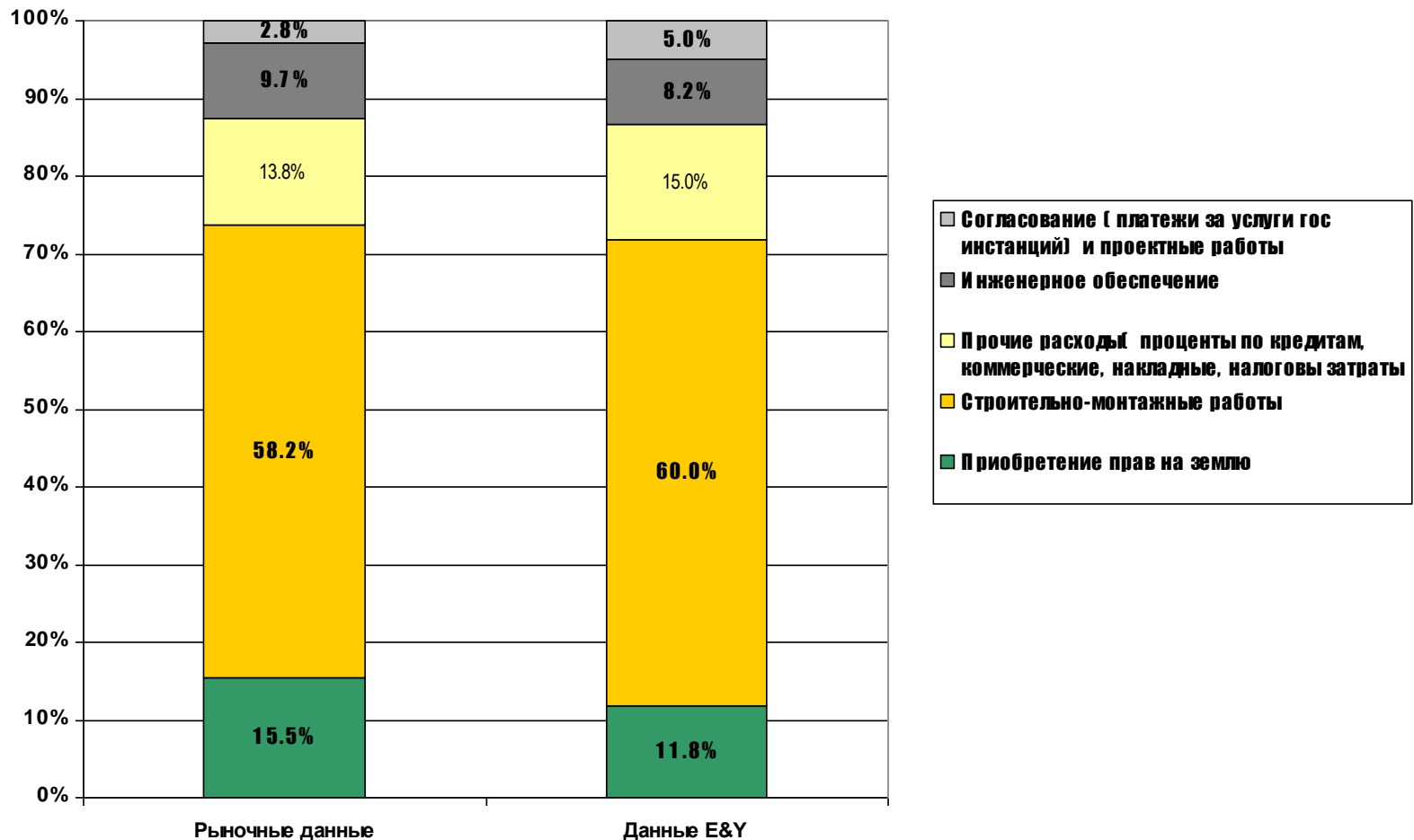
- ▶ ценами первичного рынка,
- ▶ удельными затратами на строительство,
- ▶ объемом денежной массы и состоянием региональной экономики (цены на жилье и себестоимость строительства выше в центрах экономически развитых регионов: Екатеринбург, Пермь, Тюмень, Красноярск, Уфа, Ростов на Дону, Краснодар, Казань)
- ▶ численностью населения - для десятка крупнейших городов – миллионников (для городов с населением менее 1 млн зависимости цен ВРЖ от численности населения не наблюдается).

Основные факторы ценообразования на вторичном рынке жилья: рост денежной массы



Структура затрат: строительство жилых многоквартирных домов

Структура затрат застройщика
(жилые многоквартирные дома)



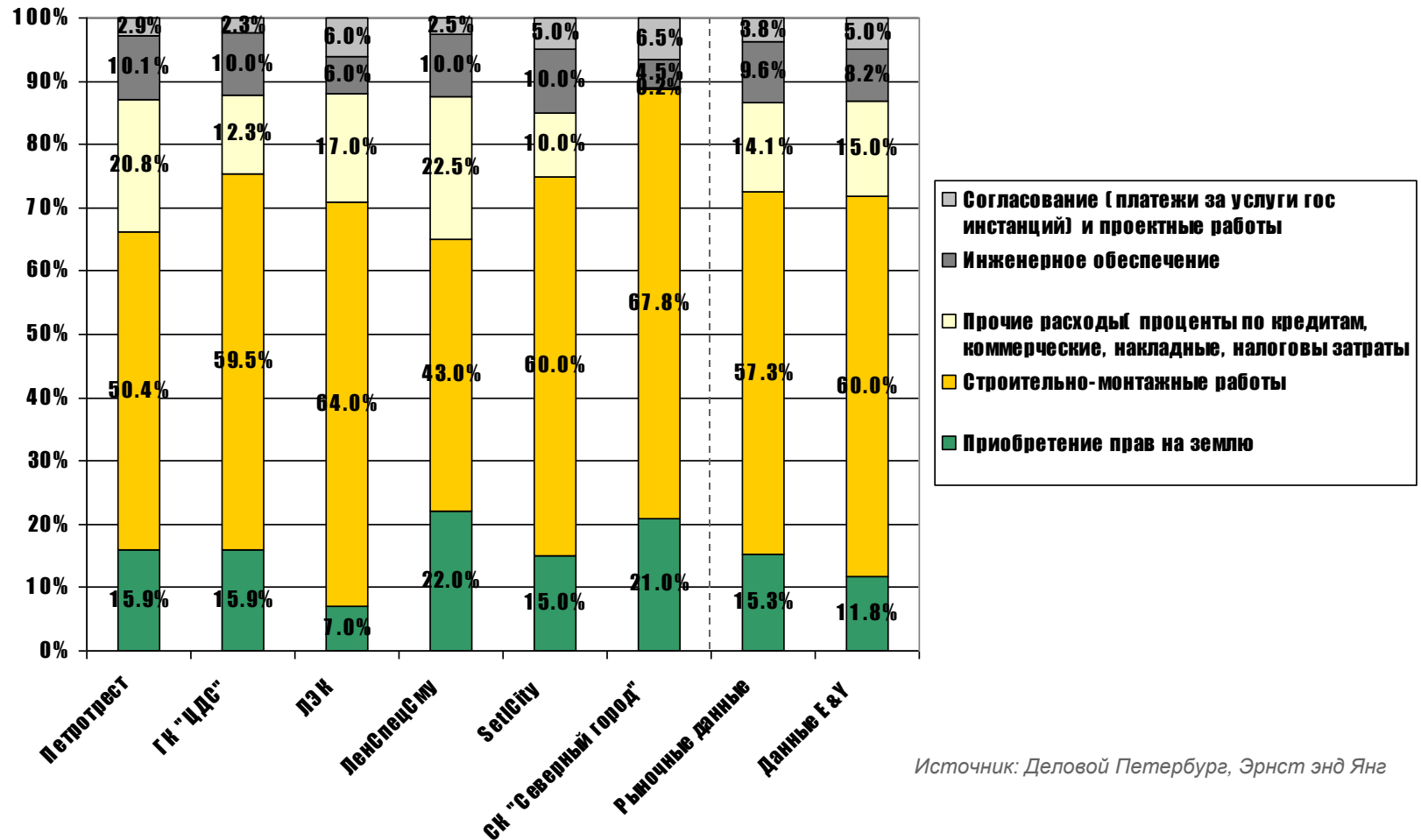
Структура затрат: строительство жилых многоквартирных домов

| Статьи расходов (данные по Санкт-Петербургу, август 2009) | руб./кв.м. общей площади квартир | Доля в общей стоимости, % |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Совокупные затраты на строительство | 47 654 | 100% |
| в том числе: | | |
| - земельный участок | 5 603 | 12% |
| - косвенные затраты | 7 148 | 15% |
| - строительно-монтажные работы | 28 592 | 60% |
| - проектно-изыскательские работы | 2 383 | 5% |
| - присоединение к инженерным сетям | 2 228 | 5% |
| - прочие расходы, связанные с инженерией | 1 699 | 3% |

Источник: расчет Эрнст энд Янг

Структура затрат: компании С-Петербурга, строительство жилых многоквартирных домов

Структура себестоимости строительства жилья, %



Источник: Деловой Петербург, Эрст энд Янг

Структура затрат и их влияние на рыночную стоимость

Частные инвесторы жилищного строительства и обслуживающие их финансовые, проектные, консалтинговые, управляющие и строительные компании конкурируют на рынке между собой и косвенно взаимодействуют через местную администрацию, от которой они получают:

- земельные участки для строительства,
- согласования основных технических параметров проекта,
- согласование присоединенных мощностей инженерного обеспечения,
- обременения по социальной и транспортной инфраструктуре.

Таким образом, политика местной администрации в отношении получения земельных участков и монополисты инженерного обеспечения косвенно могут влиять на 20-25% строительных затрат заказчика-застройщика.

Структура затрат и их влияние на стоимость

Снижение затрат заказчика/застройщика непосредственно не ведет к снижению цен первичного и, тем более, вторичного рынка. В конечном итоге снижение цен на первичном и вторичном рынке жилья может быть результатом свободной конкуренции на открытом рынке.

Выше приведенные результаты показывают, что при самой благоприятной для застройщиков земельной политике местной администрации и монополистов инженерного обеспечения снижение цен первичного и вторичного рынка жилья теоретически при насыщении конкурентного рынка возможно в диапазоне 15-20%.

Риски при финансировании строительства: проблемы технологического присоединения

1. Высокая плата за технологическое присоединение.
2. Отсутствие доступной публичной информации о технологической возможности/невозможности присоединения к магистральной головному источнику
3. Сложность процедур, неопределенность сроков, низкая прозрачность и неопределенность договорных отношений в процессе технологического присоединения.
4. Недостаток информации, необходимой для бизнес-планирования, и оценки бизнес-рисков и возможных ограничений по технологическому присоединению на стадии изысканий и предпроектных работ.

Структура затрат: строительство жилых многоквартирных домов

НЕКОТОРЫЕ СООТНОШЕНИЯ

$$\frac{\text{Плата за присоединение}}{\text{Полная себестоимость}} = 4.7 \%$$

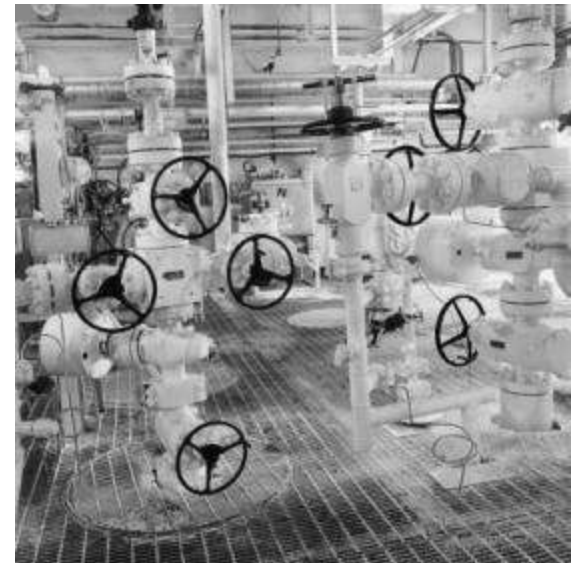
$$\frac{\text{Плата за присоединение}}{\text{СМР}} = 7.8 \%$$

$$\frac{\text{Инженерия}}{\text{Полная себестоимость}} = 8.3\%$$

$$\frac{\text{Инженерия}}{\text{СМР}} = 13.8\%$$

Наиболее острые проблемы снижения себестоимости – в рисках...

Все приведенные выше данные предоставлены крупными и опытными компаниями-застройщиками и, тем не менее, они показывают существенные колебания в структуре затрат (СМР может составлять от 47% до 70% всех затрат).



Наиболее острые проблемы – не столько в суммах, сколько в рисках...

Затраты застройщика на получение услуг инженерного обеспечения – это часть проблемы.

В настоящее время взаимные нарекания застройщиков и предприятий инженерного обеспечения вызывают:

- ▶ 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.

Наиболее острые проблемы – не столько в суммах, сколько в рисках...

Информация о состоянии магистральных сетей и наличии свободных или планируемых мощностей инженерного обеспечения для конкретной территории носит закрытый характер (часто ее просто не существует и требуется специальное обследование).

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

Наиболее острые проблемы – не столько в суммах, сколько в рисках...

- ▶ Затраты промышленных застройщиков на присоединение к сетям, как правило, выше, чем при жилой застройке, и в абсолютном и в относительном выражении (как процент от совокупных затрат), по причине бóльших требуемых мощностей, а также относительно более низких затрат на СМР и получение земельного участка. Они составляют до 30% затрат на строительство предприятия, в среднем от 15 до 25%.

Контакты

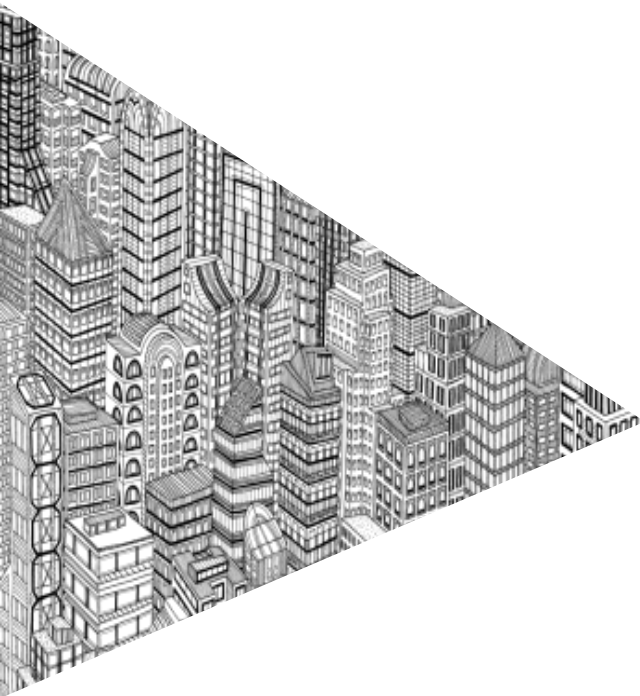


Владислав Мягков, MRICS, CCIM

Руководитель отдела консультационных услуг в
области недвижимости в Санкт-Петербурге

Тел.: + 7 812 703 7830

E-mail: Vladislav.N.Miagkov@ru.ey.com



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