

# «Меняющиеся условия на столичном рынке жилья. Каковы будут последствия?»



**Владислав Луцков**

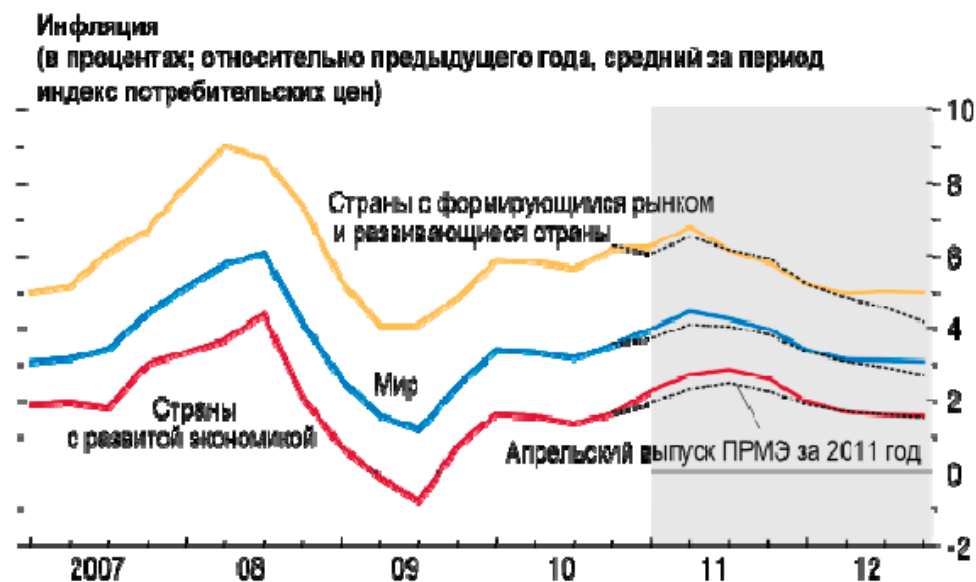
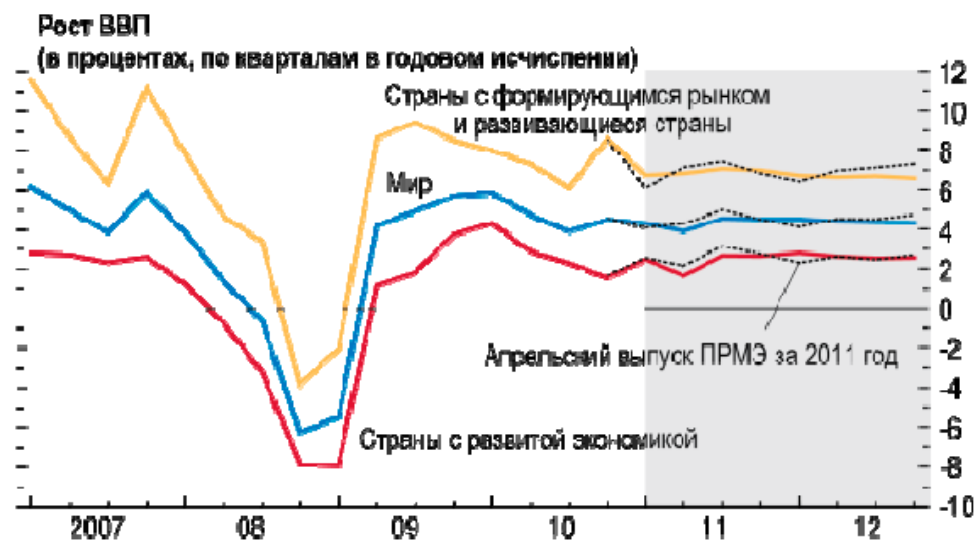
Генеральный директор, Управляющий партнер  
«Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ»

Санкт-Петербург

ГРАЖДАНСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОРУМ

Сентябрь 2011

# Тенденции мировой экономики



# Тенденции мировой экономики

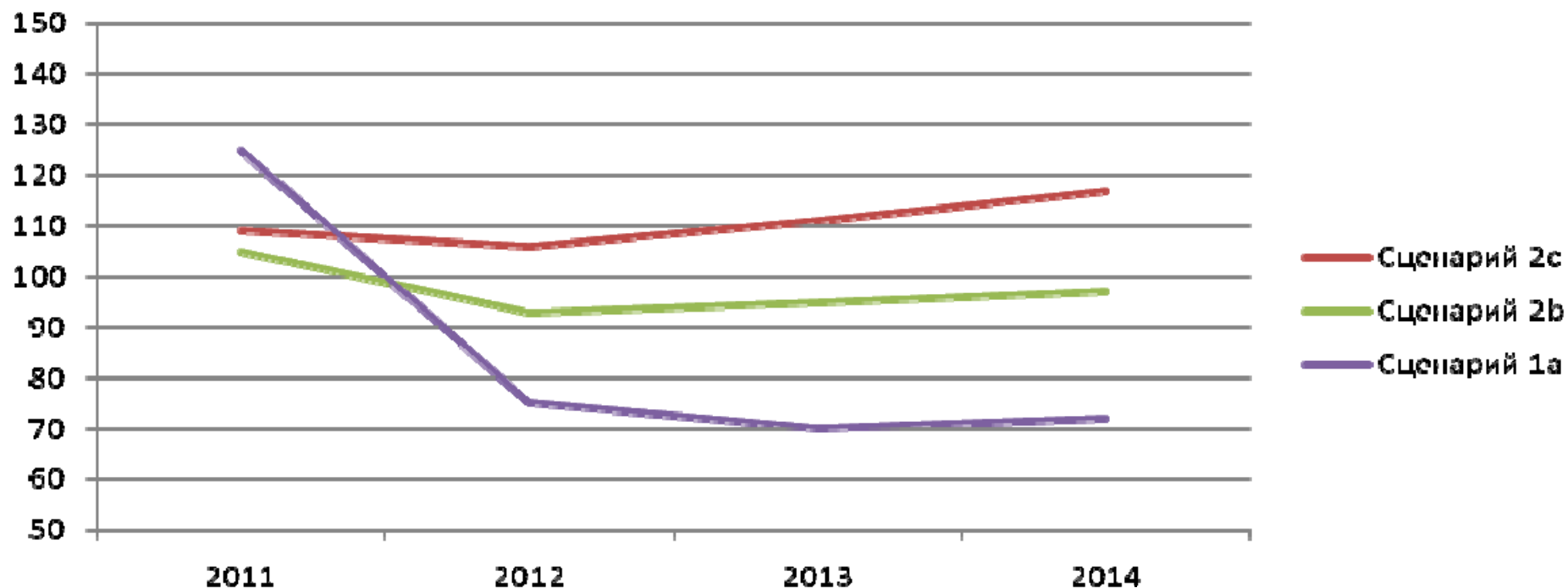
## Мир на перепутье



- Существующие прогнозы развития противоречивы и разнонаправлены
- Одновременно прогнозируются рост цен на нефть и сокращение потребления, рост товарооборота и рост конкуренции за рынки сбыта
- Единодушие в одном – стабильного сценария развития не существует, впереди очередное деление мира, формирование новых блоков и конфликты за ресурсы и рынки сбыта

# Российская экономика

Мировые цены на нефть Urals, \$/баррель (прогноз МЭР)



- Рост инфляции
- Рост импорта
- Рост цен субъектов естественных монополий
- Снижение реальной заработной платы

# Текущая ситуация. (Результаты последних лет)

## МОСКВА – центр финансовой и инвестиционной активности

- Низкие рыночные риски (относительно) – высокие располагаемые доходы населения, дефицит жилья и т.д.
- Доступность заёмных средств для компаний и частных лиц



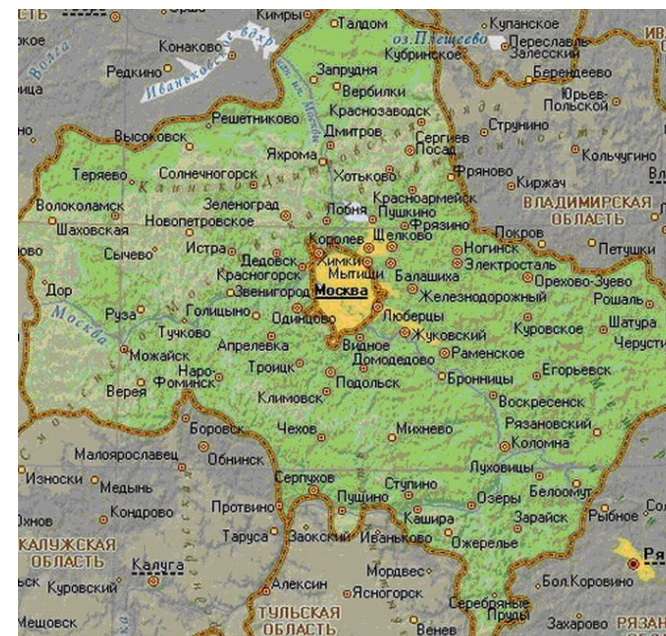
- Нарастивание оборотов инвестиционно-строительного комплекса в Москве и Московской области
- Интенсификация застройки городских районов и городов-спутников (МО)



- Уплотнение городской среды как следствие точечной застройки и освоения промзон
- Снижение комфортности проживания в городе:
  - транспортные проблемы
  - износ коммуникаций
  - социальная напряжённость
  - экологический коллапс



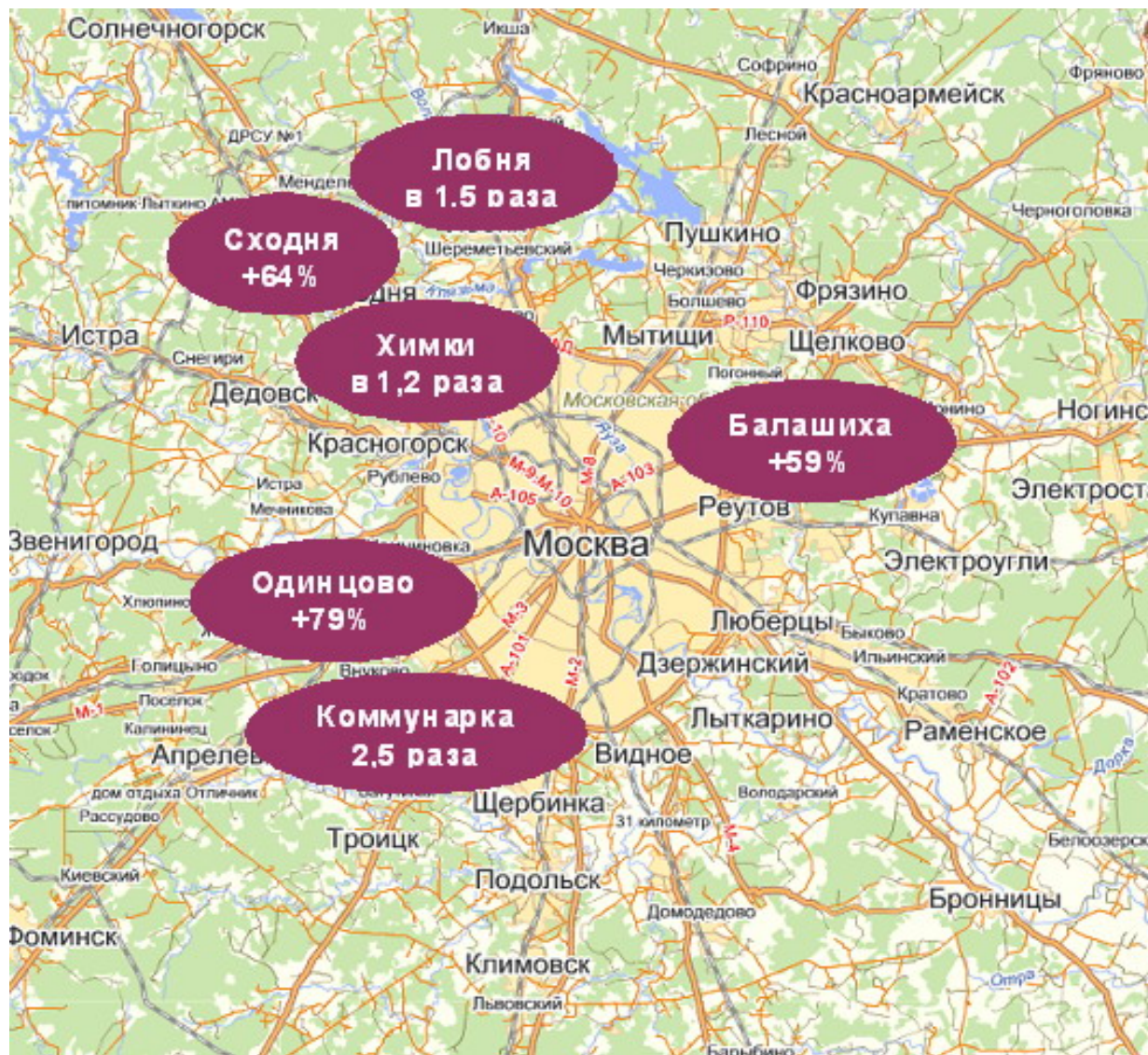
# Текущие тенденции



- Усиление дрейфа инвестиционно-строительной активности в регион
- Укрупнение девелоперов и переход к комплексному развитию территорий
- Смена приоритетов по выбору адресных социальных групп потребителей – активизация эконом-сегмента
- Ускорение устаревания жилого фонда города

# Текущие тенденции

## Увеличение объема предложения за 2,5 года



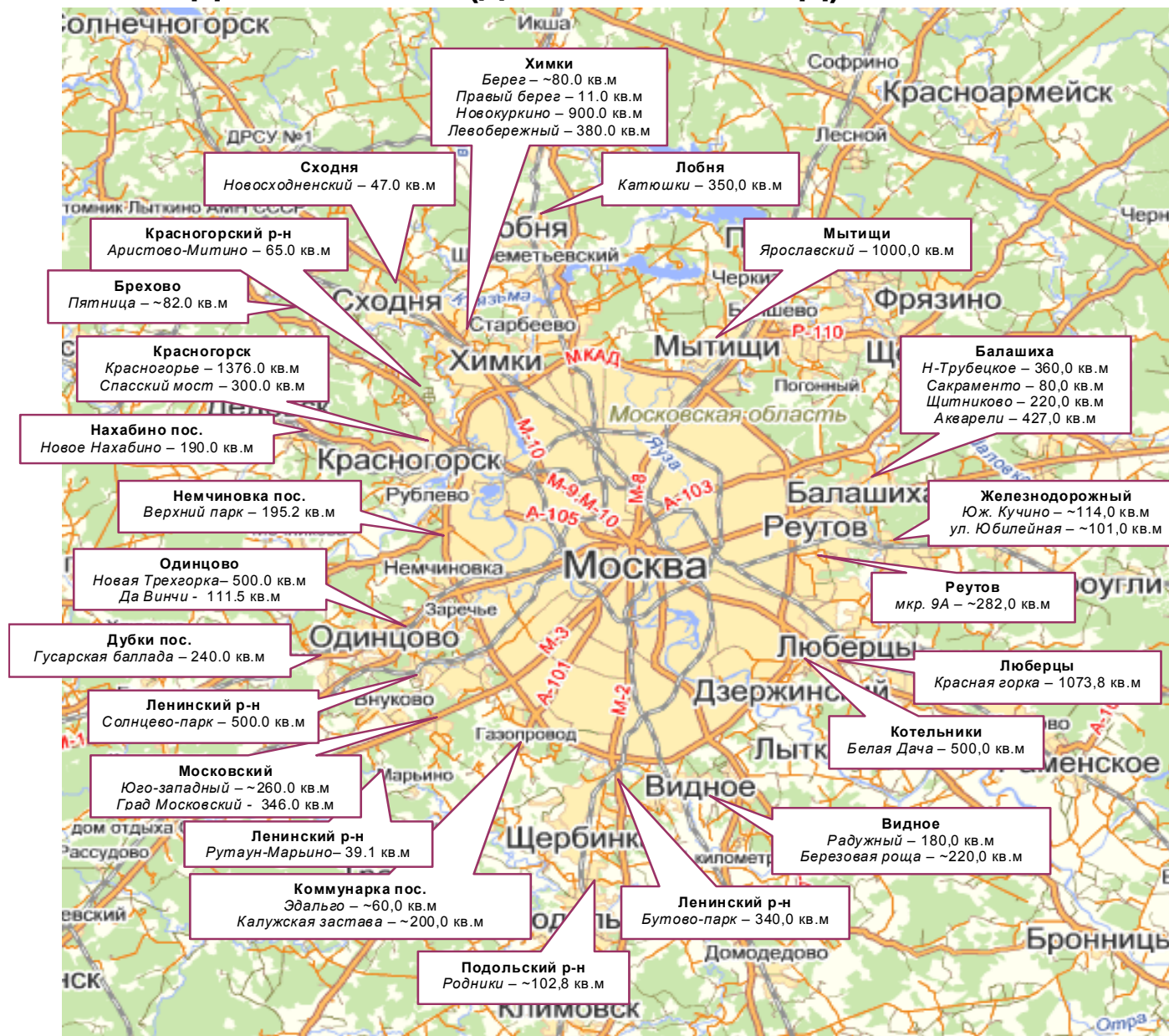
### ТОЧКИ РОСТА

За прошедшие 2-2,5 года возросла активность нового строительства в:

- Коммунарке
- Лобне
- Химках
- Одинцово
- Сходне
- Балашихе



# Текущие тенденции РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В БЛИЖНЕМ ПОДМОСКОВЬЕ (до 25 км от МКАД)



50% предложения ближнего Подмосквья – объекты комплексной застройки

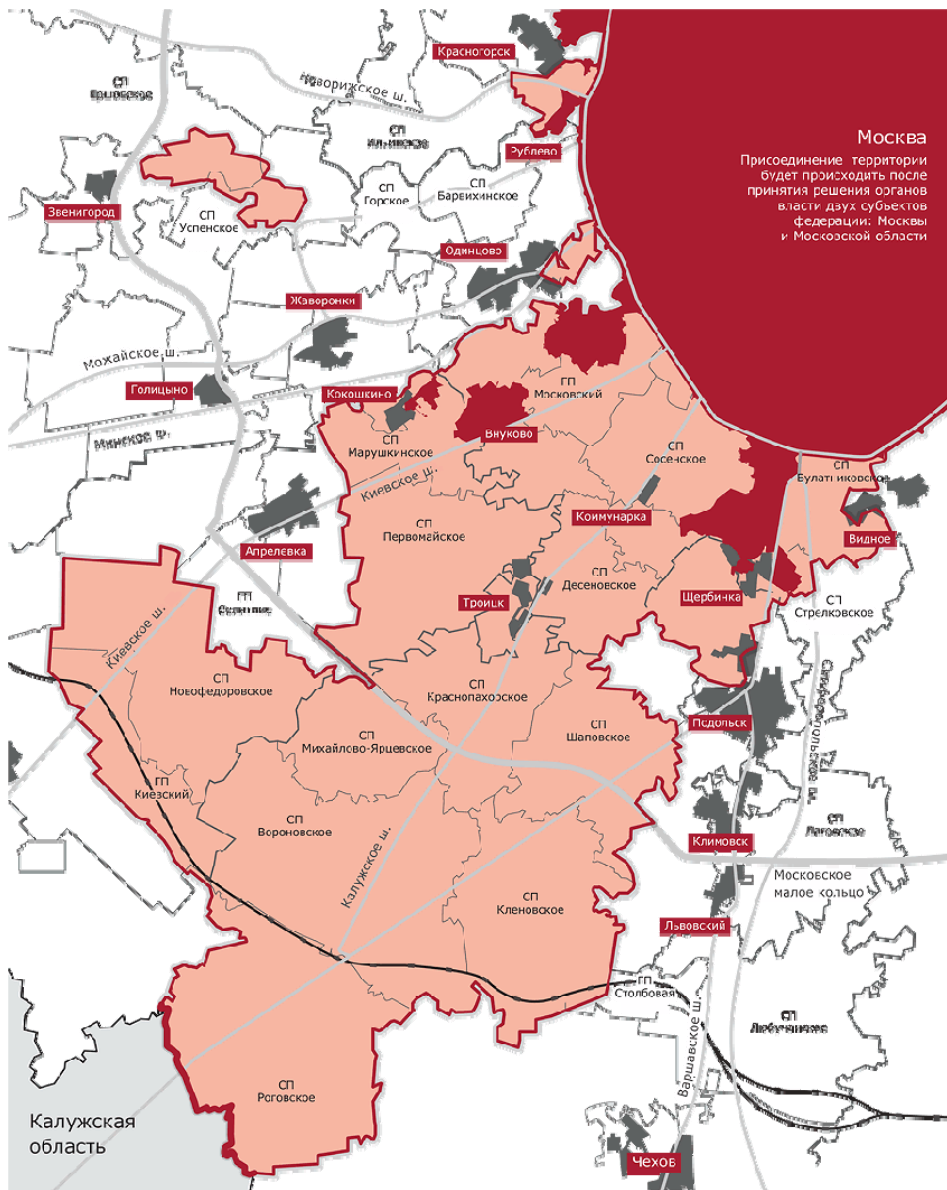




## Инициативы федеральных и городских властей

- Запрет на застройку центра Москвы, введение новых административных барьеров для застройщиков
- Перенос административной, финансовой и, частично, образовательной и деловой функции из старого центра Москвы на новые территории (столичные функции)
- Смена вектора развития города - развитие городской транспортной, социальной и туристической инфраструктуры в первую очередь

# Новые границы Москвы



## КАК УВЕЛИЧИТСЯ ТЕРРИТОРИЯ МОСКВЫ



■ Территории, присоединяемые к Москве согласно первоначальному проекту  
 ■ Дополнительные территории, присоединяемые к Москве

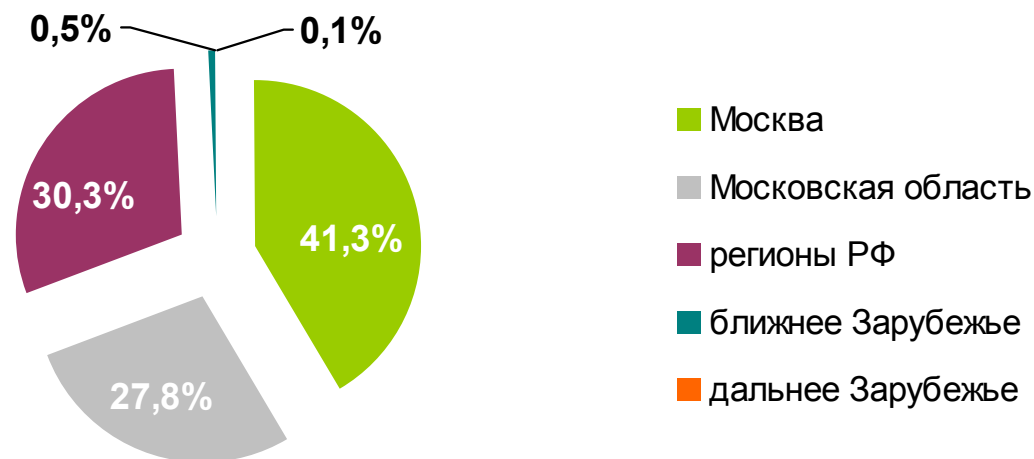
**В случае активной реализации проекта переноса столичных функций на новые территории...**



# Инвестиционно-строительный комплекс столичного региона. Последствия

- Концентрация инвестиционно-строительного комплекса региона вокруг и в составе проекта (падение активности на других направлениях максимально – в 4 раза)
- Повышение доли инфраструктурных проектов

Ближнее Подмосковье. Распределение покупателей новостроек по месту постоянного проживания, %



# Рынок недвижимости столичного региона

## Внешние факторы

- Демография – 6-тилетний провал появления новых семей - изменение структуры и объёма потребления
- Падение реальных доходов домохозяйств – рациональная модель потребления
- Разрастание псевдоэлиты, повышение appetитов «кормлений» на всех уровнях
- Рост внутренних издержек предприятий реального сектора
- Снижение конкурентоспособности отечественных продуктов и товаров – усиление импорта
- Снижение предпринимательской активности
- Смена приоритетов управленцев – от развития к сжатию
- Отток капитала за рубеж
- Укрепление госзаказа – бюджетное стимулирование экономики - ?

# Рынок недвижимости столичного региона Москва

- Основной рынок столицы – вторичный (за исключением новых территорий)
- Повышение стоимости содержания жилища в Москве
- Реанимация жилой недвижимости ЦАО, рост цен, увеличение интереса к капремонту и реконструкции зданий
- Усиление социального расслоения в силу роста стоимости содержания столичного жилья и исход эконом-класса
- Регулярные поступления на рынок жилья квартир, принадлежавших переезжающим чиновникам, дополнительно активизирующие рынок



# Рынок недвижимости столичного региона Москва

- Переход от дефицита к насыщению рынка (Москва)
- Снижение доходности девелоперской деятельности
- Переход значительной части игроков от создания объектов к эксплуатации (в течение 3-5 лет)
- Основные проблемы – сбыт, привлечение инвестиций



## **Владислав Луцков**

Генеральный директор  
Управляющий партнёр  
«АКЦ МИЭЛЬ»

**Москва**

## **Контакты**

109004, Москва,  
ул. Николоямская, д.40, стр. 1

**Телефон:** +7(495) 777-62-61  
**e-mail:** consulting@miel.ru

**[www.consulting.miel.ru](http://www.consulting.miel.ru)**

