

Проблемы и перспективы инвестиционно-строительного рынка в России

Радченко Ирина Станиславовна



- Заместитель Председателя общественного совета по вопросам долевого жилищного строительства при правительстве Московской области;

МАИН

- Вице-президент Международной Академии Ипотеки и Недвижимости (МАИН);



- Председатель Международного Клуба инвесторов «ИНТЕГРАЦИЯ».



Потребность россиян в жилье

Проблема №1
Низкое качество
жилья



1,17 млрд м²
качественное
жильё

2 млрд м²
ветхое и аварийное
жильё

10 млн м² аварийного жилья

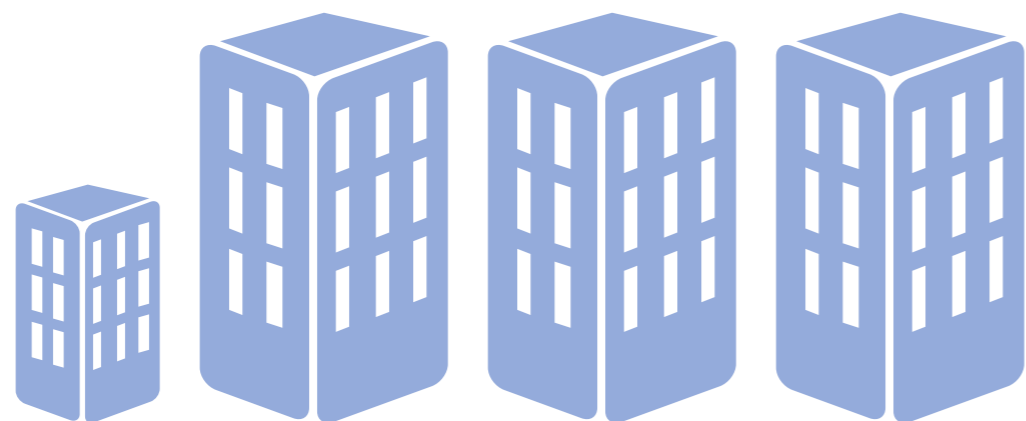
720 000 жильцов нужно расселить
из аварийного жилья



Потребность россиян в жилье

Проблема №2
Низкие темпы
строительства

142
млн м²/год
Необходимо строить



65,2
млн м²
построено
в 2012 году



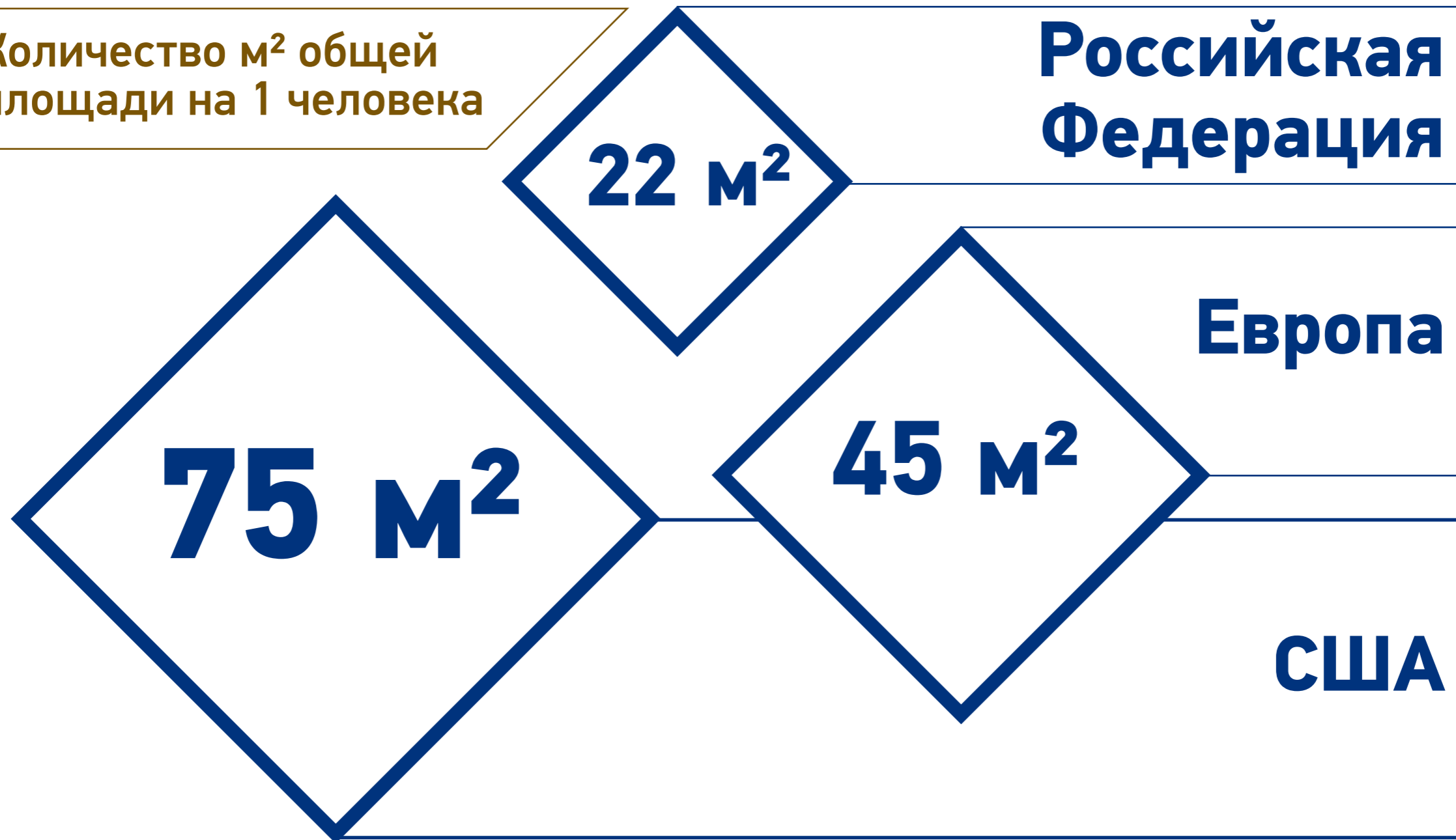
33 Года
займет обновление
ветхого фонда



Потребность россиян в жилье

Проблема №3
Низкая обеспеченность
м² на человека

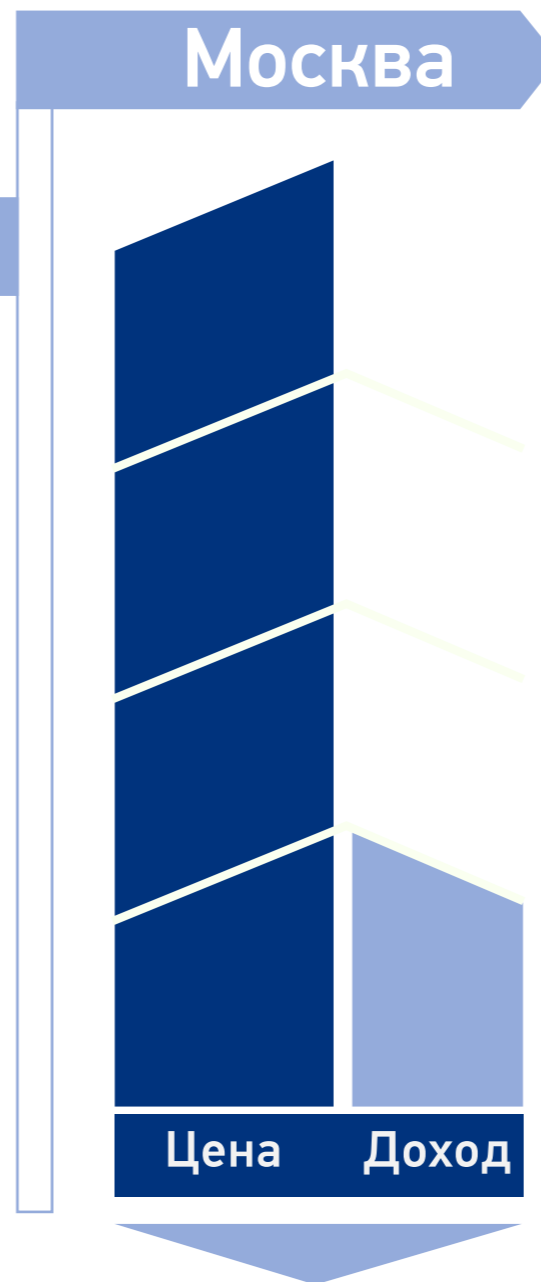
Количество м² общей
площади на 1 человека



Доступность жилья – это:

Соотношение доходов
населения и стоимости м²

3000 €
Цена 1 м²
Среднемесячный
Доход



4000 €
Цена 1 м²

1000 €
Среднемесячный
Доход

Накопить за: 4,5 Года

18 ЛЕТ

Доступность жилья – это:

Доступность ипотеки

37,5%

EU

**Переплата
за 15 лет**

RU

195%

Условия ипотеки

Берлин

Москва



2,5%

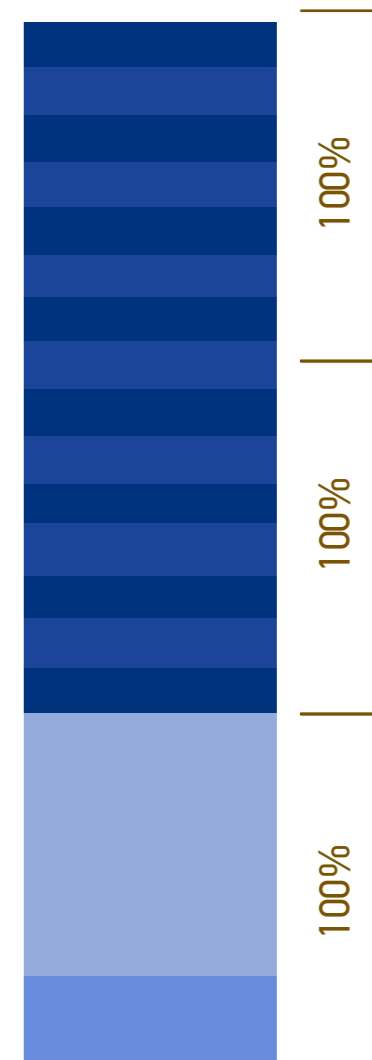
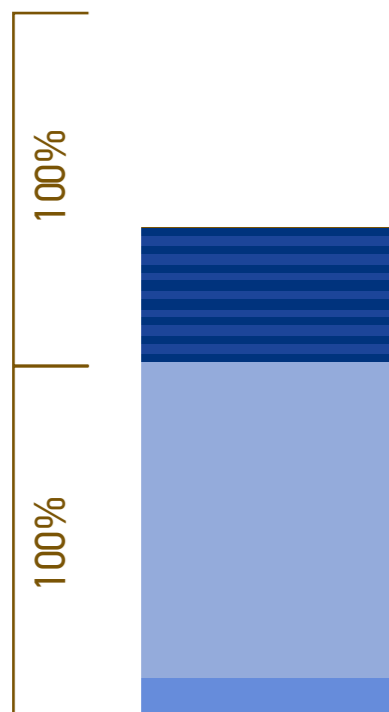
13%

% Ставка

10%

25%

Первый взнос



Доступность жилья – это:

Возможность накопить первоначальный взнос

4 000 €



Средняя стоимость
1 м² в Москве

1 000 €



Среднемесячный
доход в Москве
2012г.

2 000 €



Потребительская
корзина в Москве
из 122 товаров
и услуг*

Необходимые
накопления



Оплата
услуг

Проживание

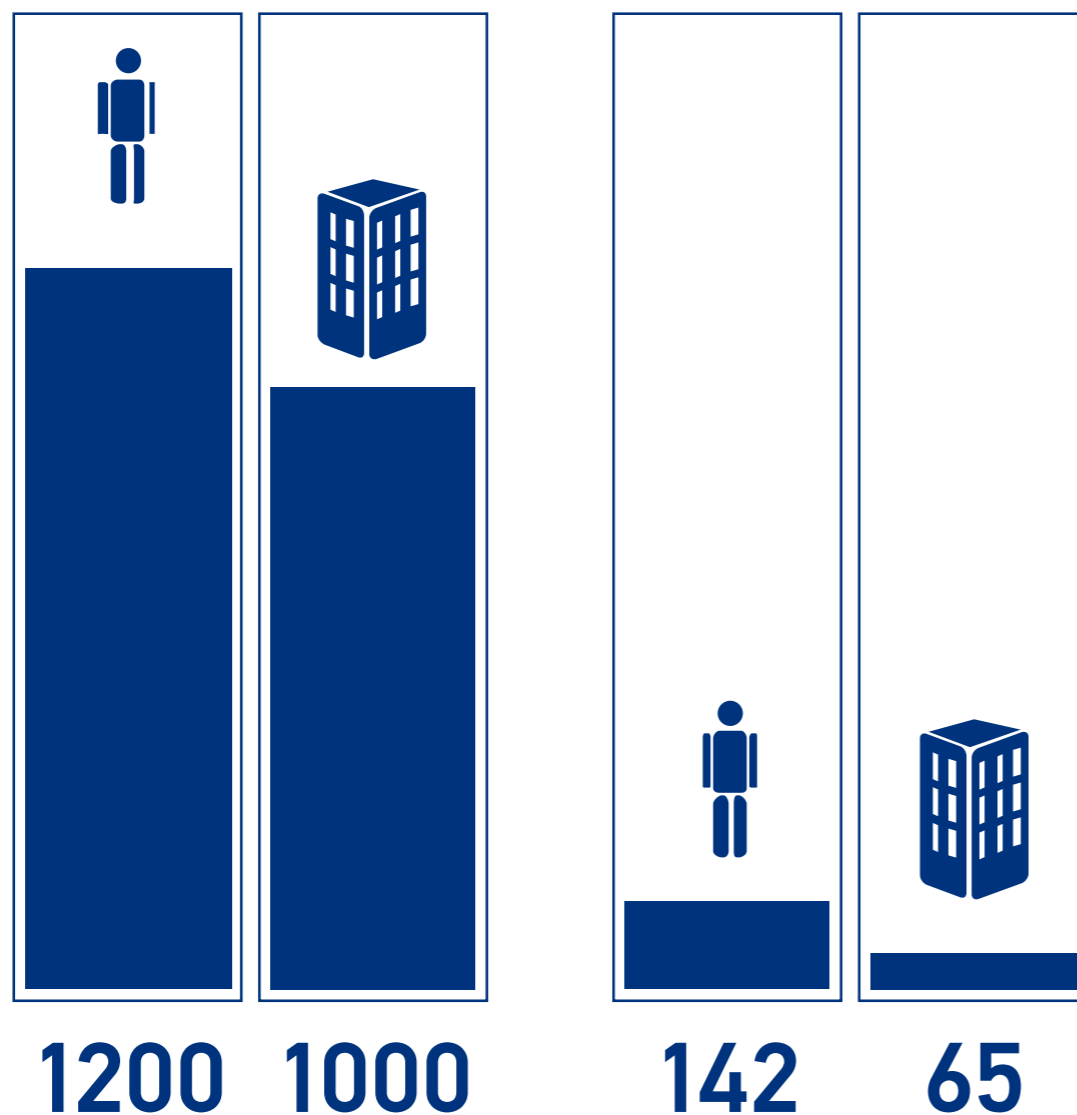
*данные m24.ru
«Москва в цифрах»

Доступность жилья – это:

Количество ежегодно
введённых в строй м²
на душу населения

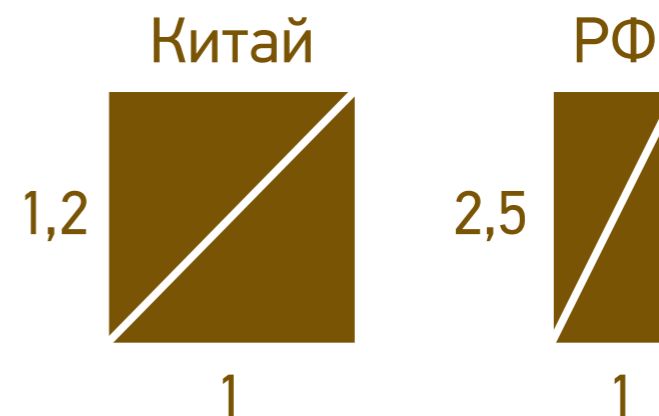
Китай

Российская
Федерация



В РФ необходимо
увеличить темпы
строительства
до 142 млн м² в год

Пропорциональность



млн м²
строится
ежегодно



млн
граждан

К чему приводит ипотека?

Проблема №1
удорожание м² в ветхом
и аварийном жилье

Ёмкость ипотечного рынка



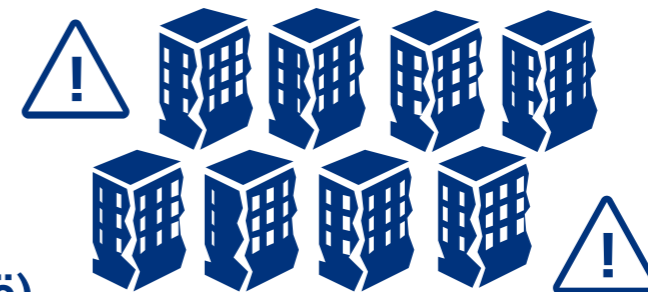
20%

Покупка
квартир в кредит
в новостройках



80%

Вторичный рынок
(включая ветхое
и аварийное жильё)



К чему приводит ипотека?

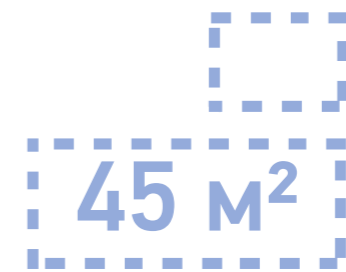
Проблема №2
Стоимость 1 м²
неоправданно высока

На 200 000 € можно купить

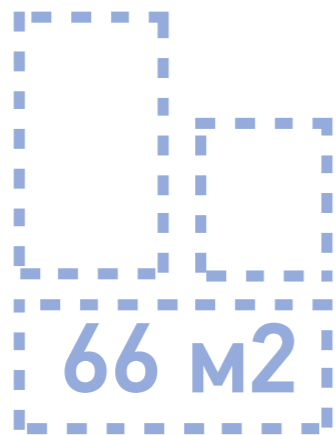


1 Га земли в Италии

Живописные плантации
виноградников
с замком под реконструкцию



квартира
в хрущевке
в Москве
(не в центре)



3-х комнатная
квартира
в Берлине
(в центре)

Объём жилищного строительства в Московском регионе



Масштаб проблемы в жилищном строительстве в Московском регионе



18 715

обманутых семей остались без квартир в Московском регионе

Москва

2417
обманутых семей

Новая Москва

2798
обманутых семей

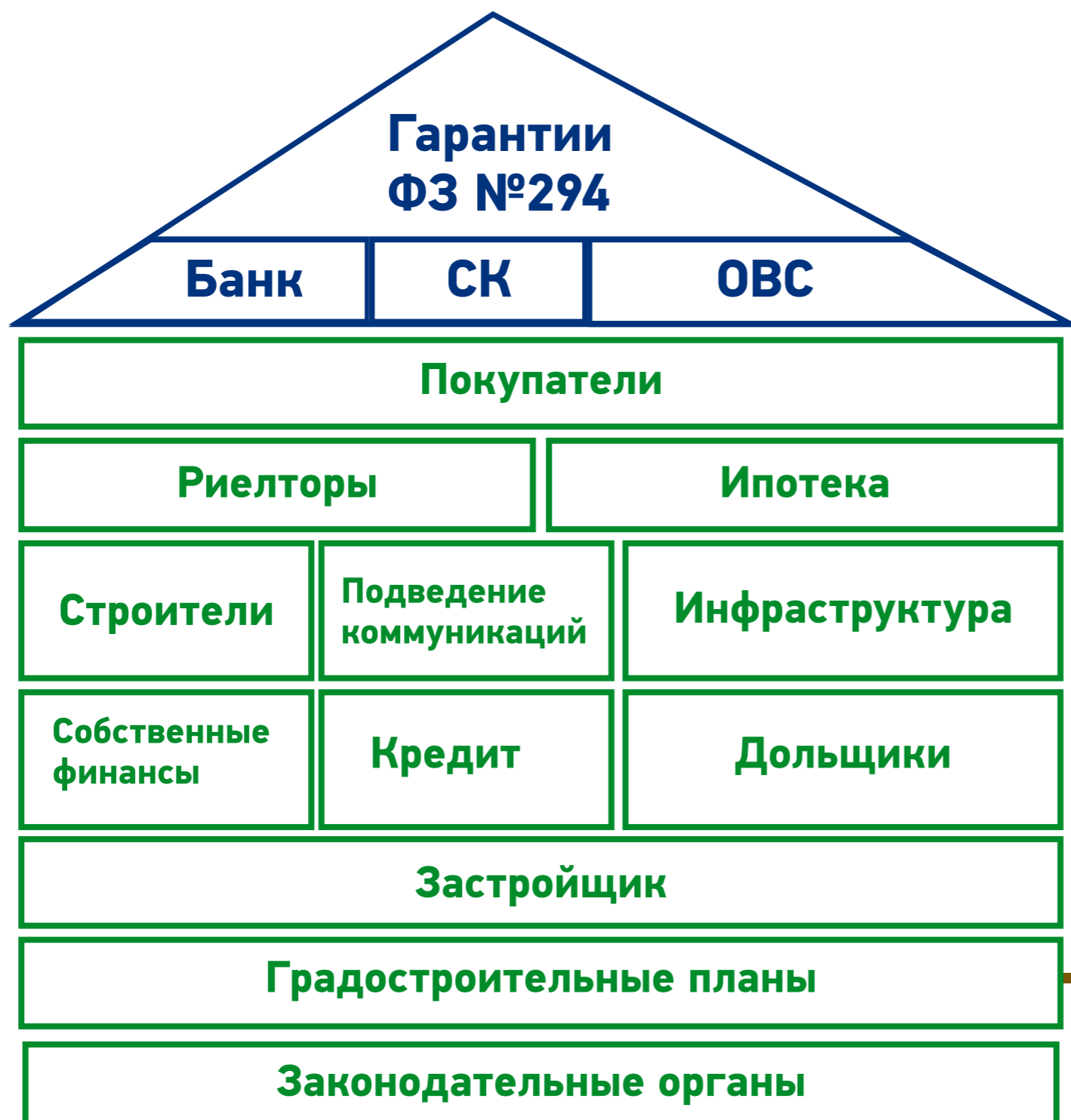
5215
обманутых семей

Московская область

13 500
обманутых семей

*Данные на начало 2012 года

Что делать?



**КРУГ
ДОВЕРИЯ**

Рейтинговое
агентство



**Местная
Администрация**

Общественная экспертиза «Круг доверия»

Цель:

Содействовать
созданию
благонадежного,
честного
и прозрачного
рынка
строительства
жилья



Задача:

Предоставить
потребителям
объективный
анализ
деятельности
строительных
компаний
и конкретных
строительных
проектов

Присвоение застройщику рейтинга дает ему возможность:

- Выгодные условия по страхованию договоров долевого участия в СК, ОВС;
- Банковские гарантии на выгодных условиях;
- Получение более дешёвых кредитов;
- Привлечение дополнительных клиентов за счет публикаций таблицы рейтинга в СМИ;
- Создание позитивного имиджа в местной администрации и у контрагентов.

Вариант эффективного развития строительного рынка:



*зарегистрированный в Швейцарии

**Спасибо
за внимание!**



Контакты

**Радченко
Ирина
Станиславовна**

+7 (985) 220 - 92 - 42

2209242@gmail.com