

# Мифические ориентиры и реальные проблемы рынка жилья в России



Михаил Хорьков,  
Уральская палата недвижимости



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

## ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА

СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ: 01.10.2018 – 31.12.2024

### ЦЕЛИ И ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

- ↑ 1. Обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8%)
- ↑ 2. Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год
- ↑ 3. Кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30%, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза
- ↑ 4. Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30%
- ↑ 5. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

Бюджет национального проекта

0

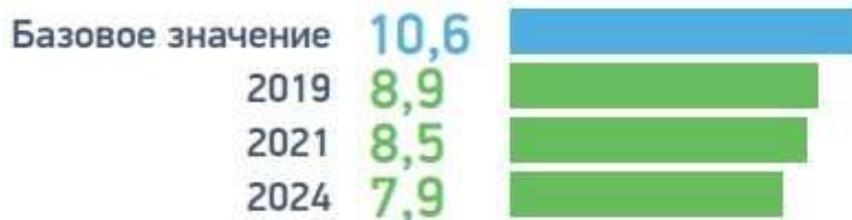
271,2

287,8

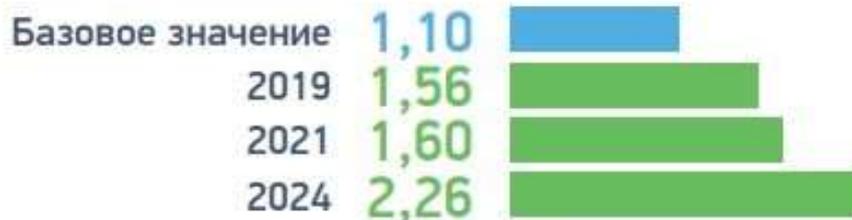
507,2



### 1.1 СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ (%)



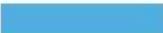
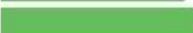
### 1.2 КОЛИЧЕСТВО ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (МЛН ЕД.)



Ставка по ипотеке должна последовательно снизиться до 8%.

Число ипотечных кредитов вырастет более чем в 2 раза.

## ② ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МЛН КВ. М)

Базовое значение	79,2	
2019	88,0	
2021	94,0	
2024	120,0	



Ввод жилья должен  
вырасти в 1,5 раз.

## ②.1 ОБЪЕМ ВВОДА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ В ГОД (МЛН КВ. М)

Базовое значение	46,2	
2019	54,8	
2021	60,0	
2024	80,0	



Ввод  
многоквартирного  
жилья должен  
вырасти в 1,7 раз.

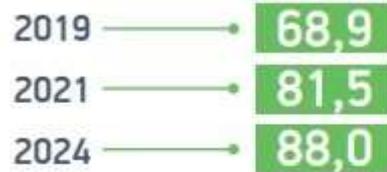
## ②.1.1 ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ПРОФИНАНСИРОВАННЫЙ ЗА СЧЕТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ГОД (МЛН КВ. М)

Базовое значение	16,3	
2019	27,7	
2022	31,5	
2024	53,0	

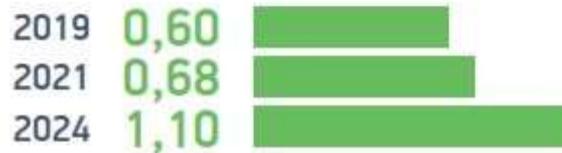


Ввод  
многоквартирного  
жилья (за счет  
ипотеки) должен  
вырасти в 3,2 раз.

1.3 СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М МОДЕЛЬНОГО ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (ТЫС. РУБ.)



1.4 ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (МЛН ЕД.)

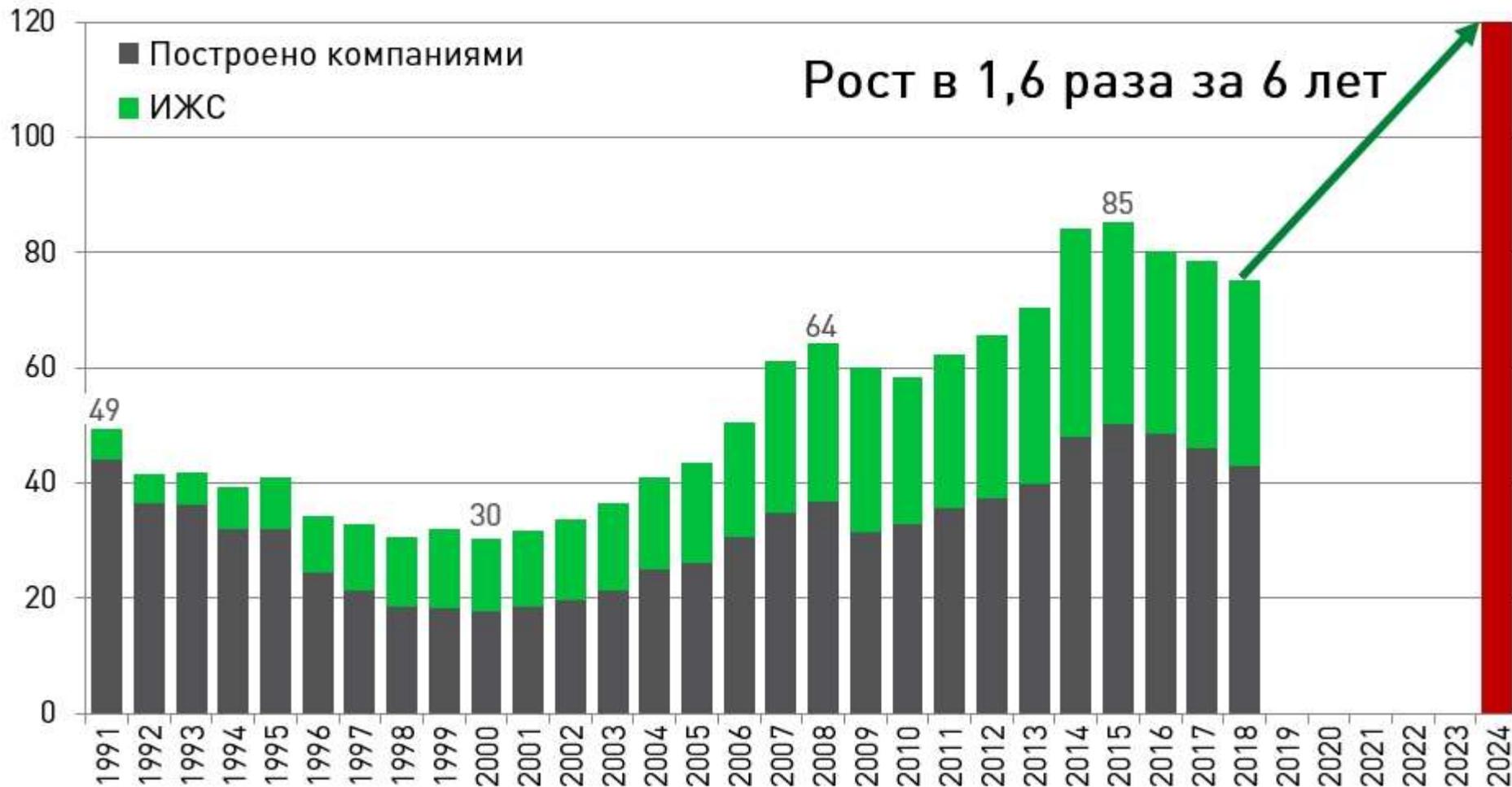


Повышение цен сопоставимо с уровнем инфляции  
Общий объем выдачи ипотеки вырастет почти в 2 раза.

# РОССИЯ. БАЗОВЫЙ ОРИЕНТИР ДЛЯ РЫНКА - 120 МЛН. КВ. М

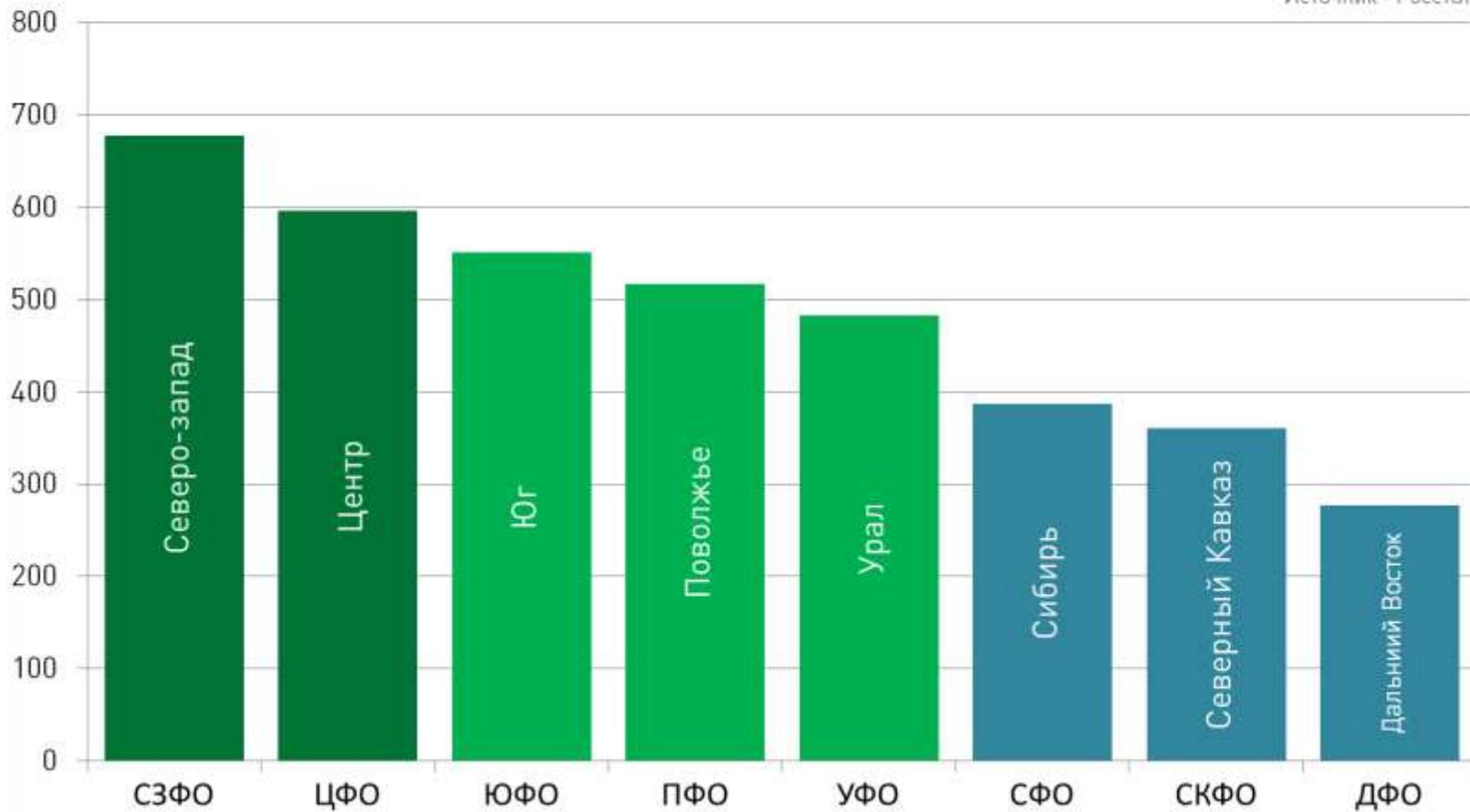
## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, МЛН. КВ. М

Источник - Росстат



## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В 2018 ГОДУ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат

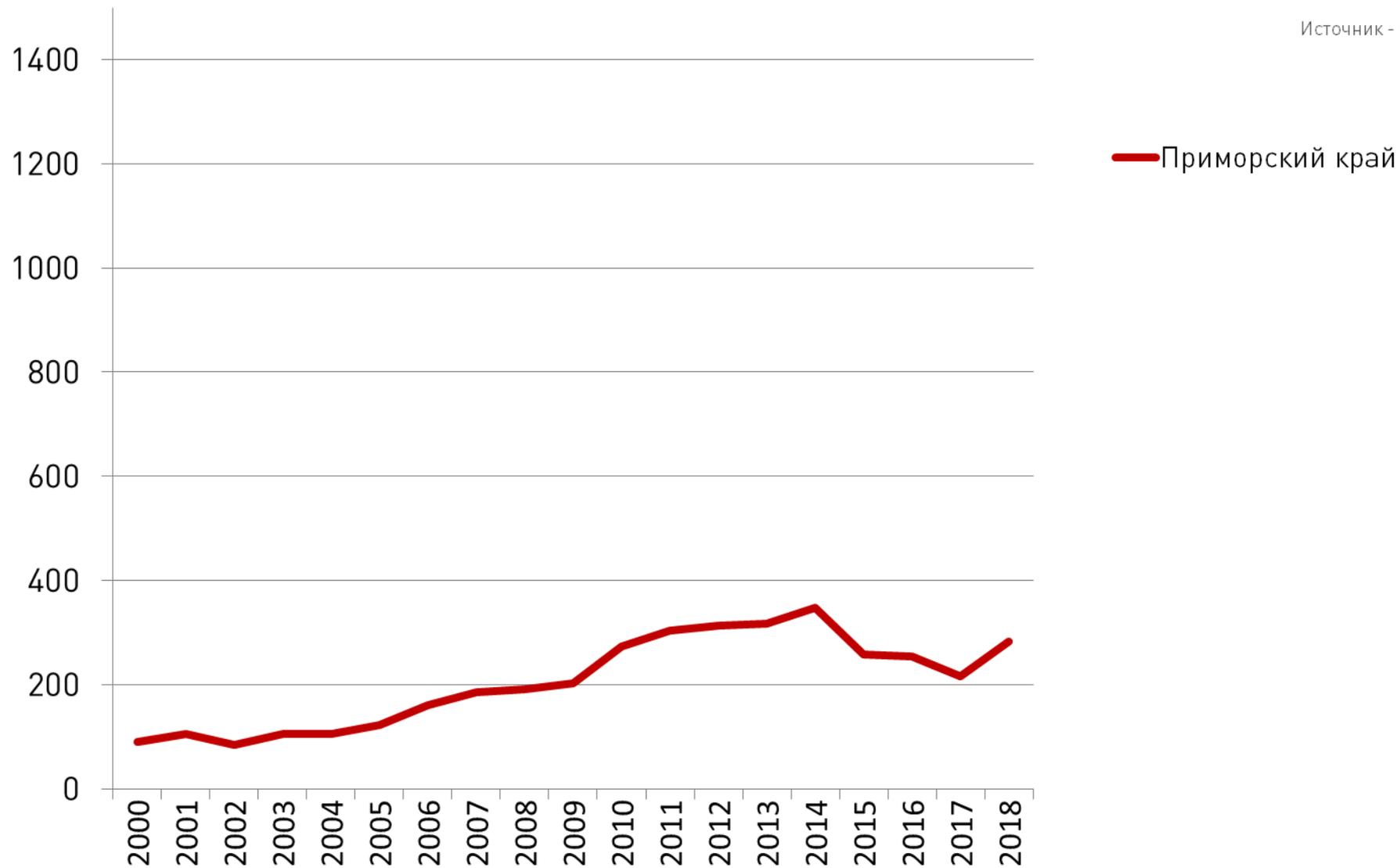


### Устойчивые рыночные тенденции:

- Опережающий рост жилого фонда в центральной России
- Отставание Сибири и Дальнего Востока в обновлении жилого фонда

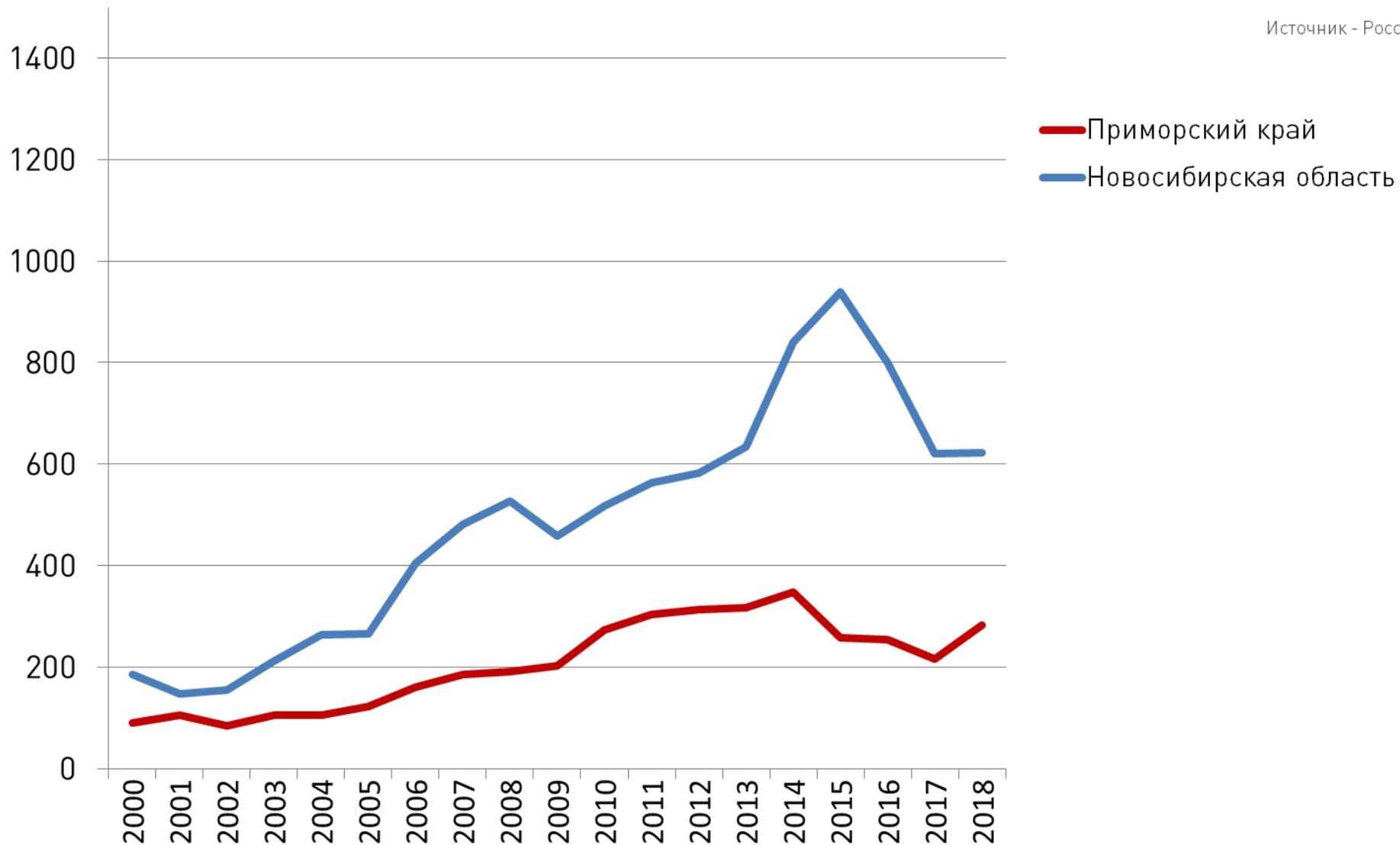
# ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



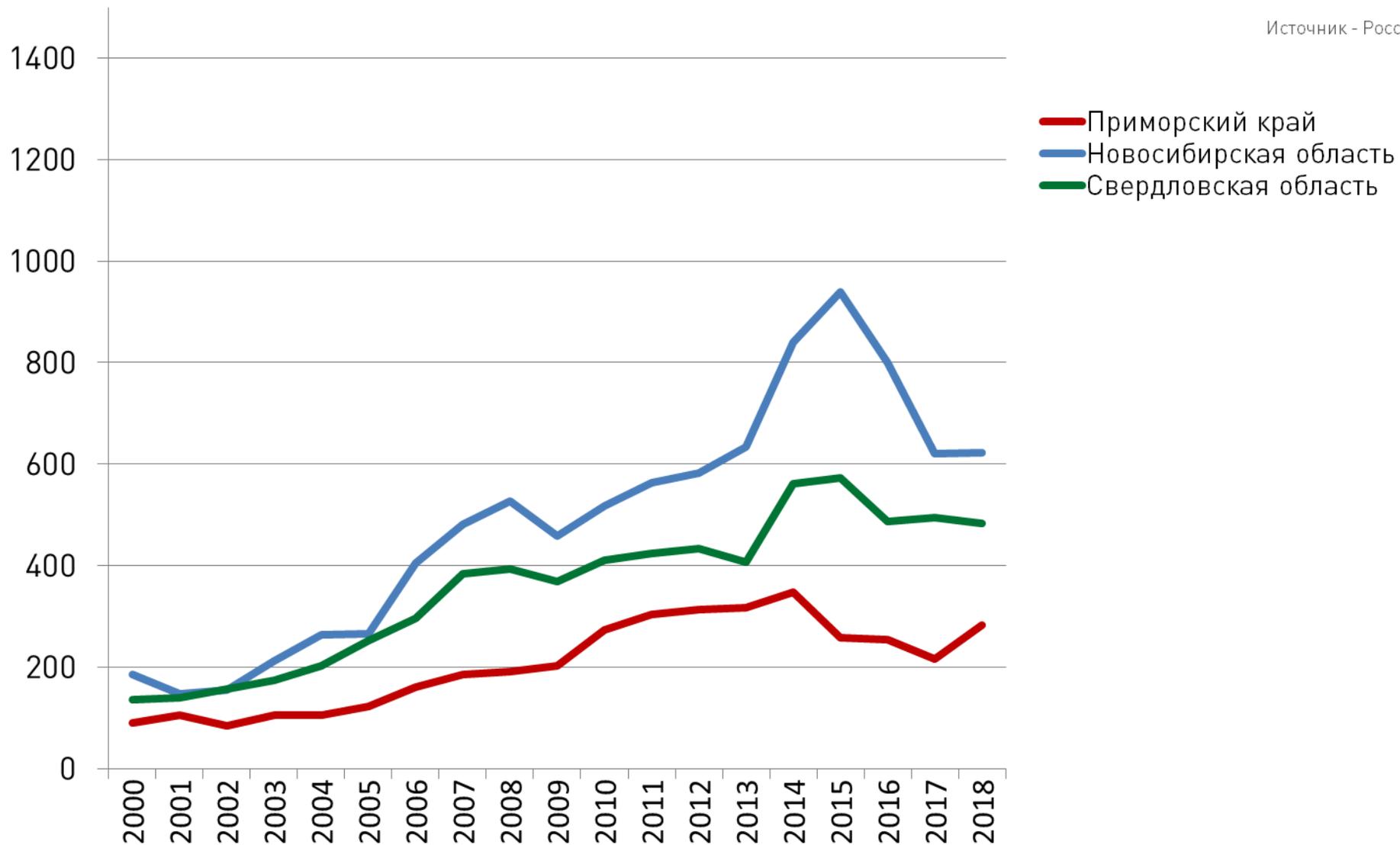
## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



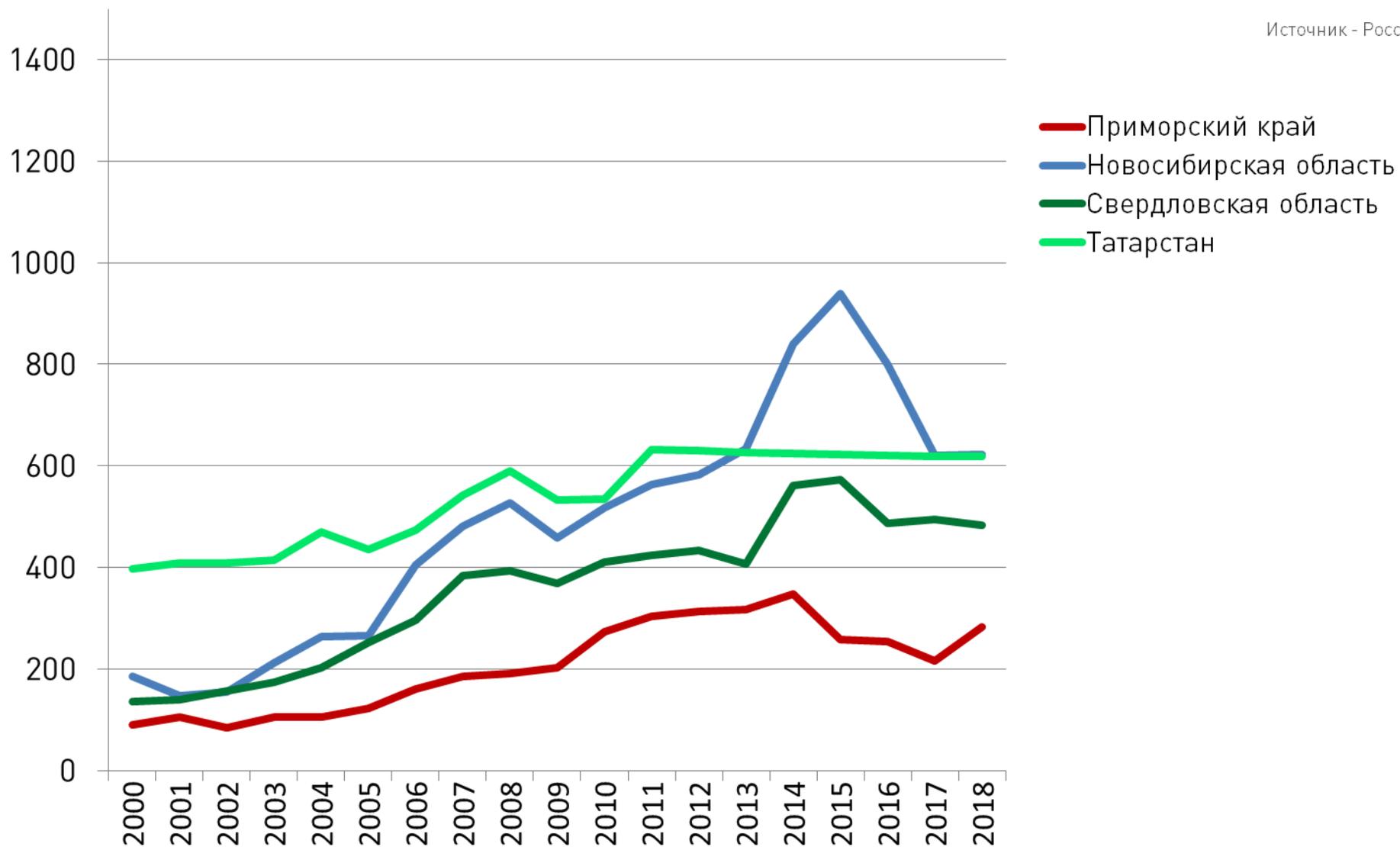
## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



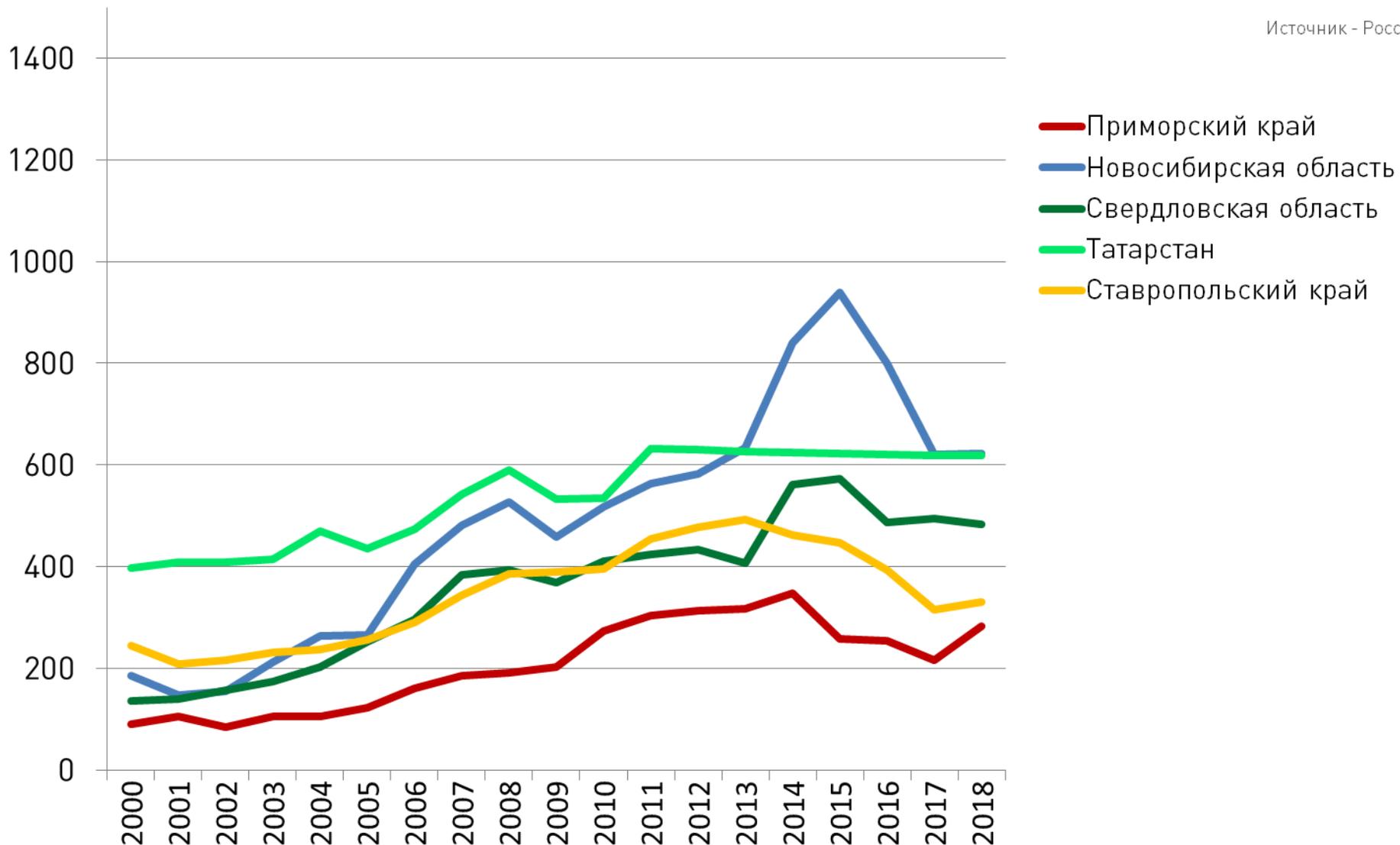
## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



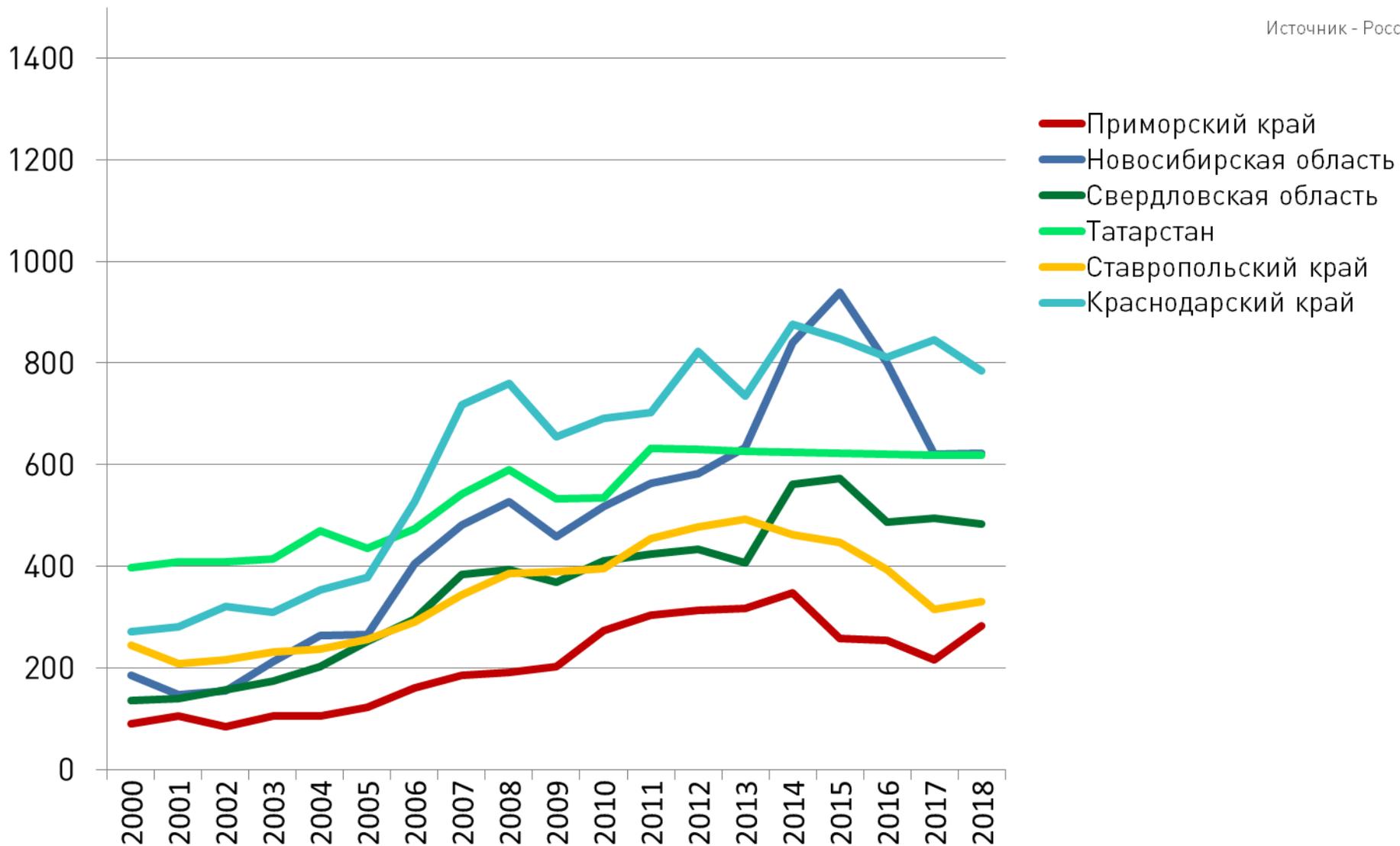
## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



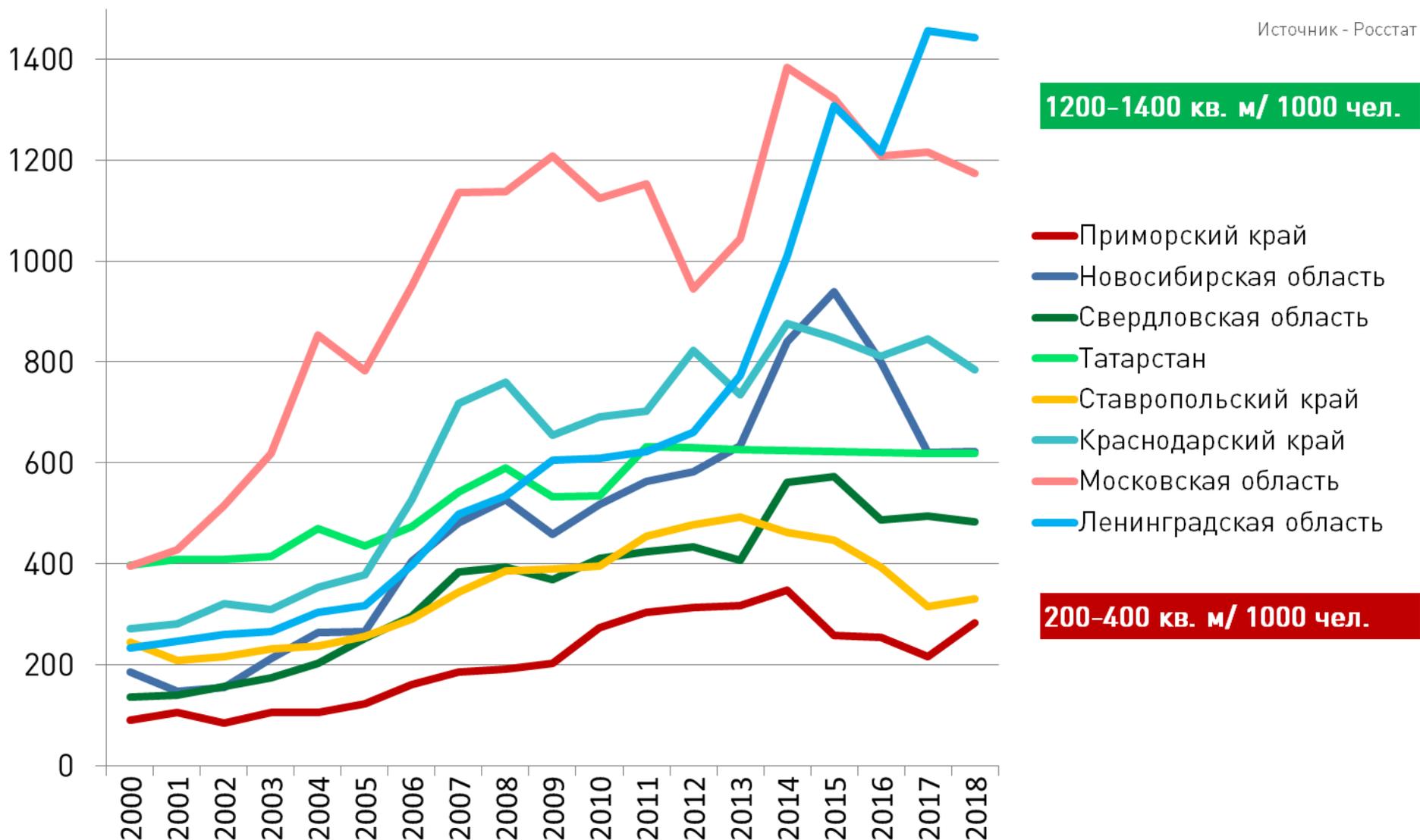
# ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат

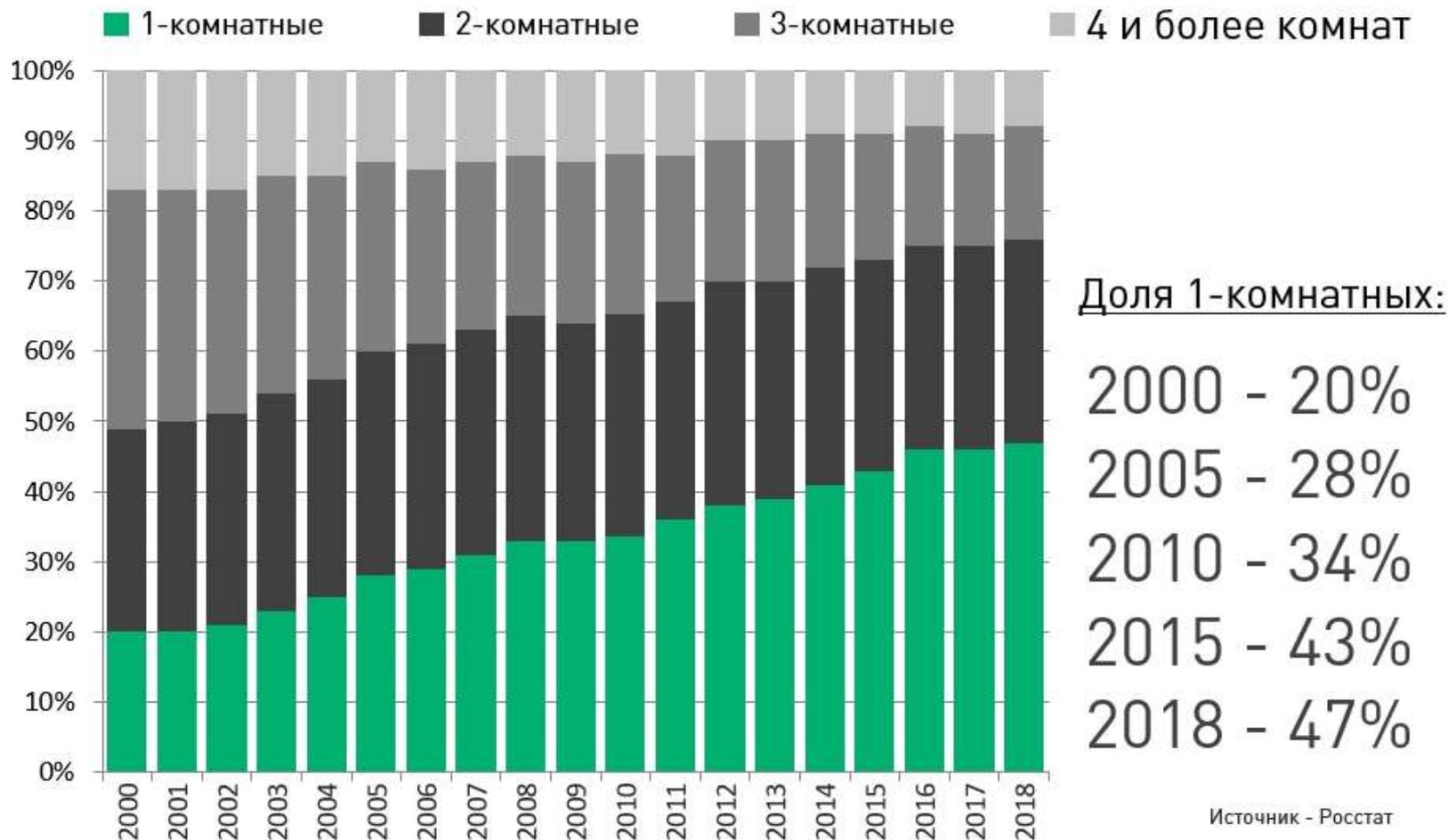


# ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ. М

Источник - Росстат



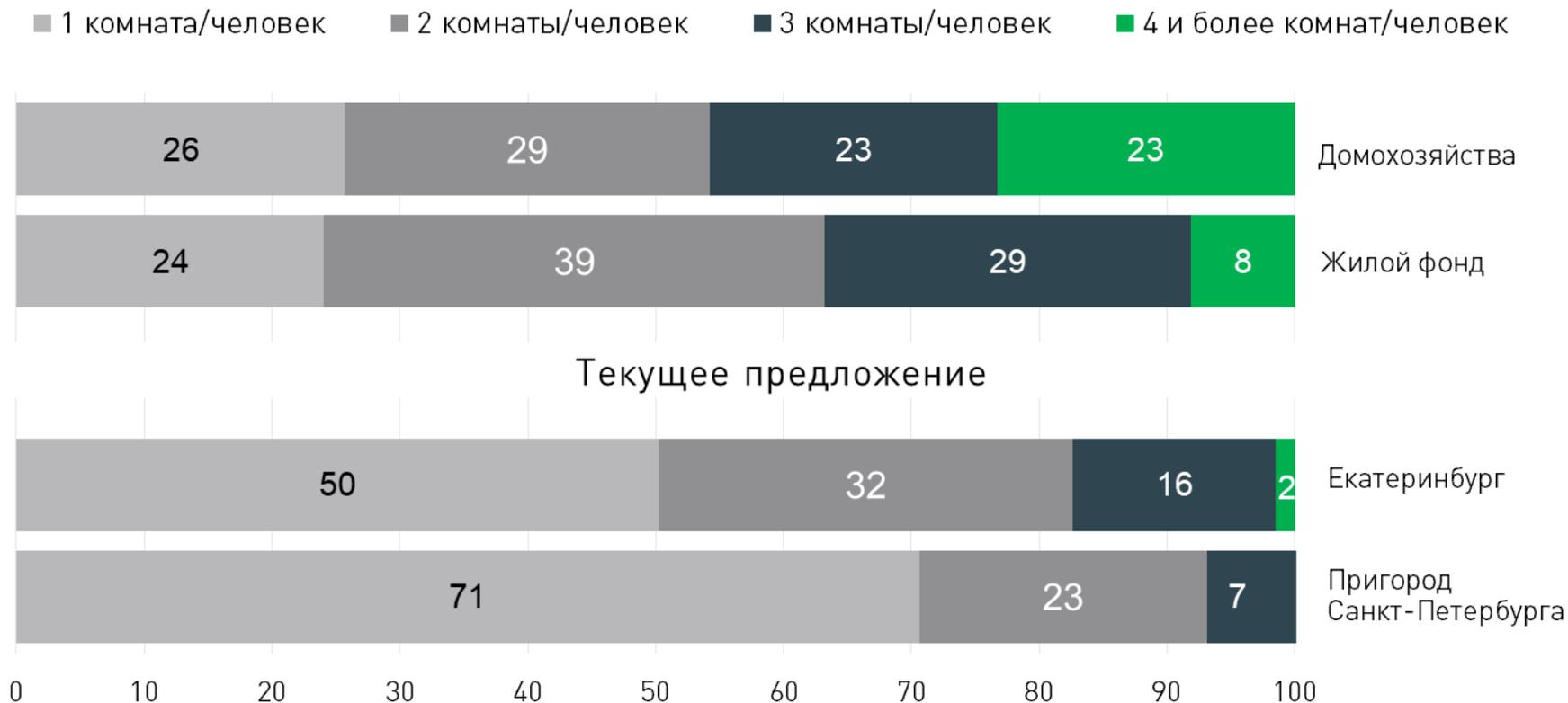
## СТРУКТУРА КВАРТИР, СДАННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, %



- Рост доли малогабаритного жилья
- Освоение новых территорий, смещение застройки на окраины городов

# СТРУКТУРА ЖИЛОГО ФОНДА (ПО КОЛ-ВУ КОМНАТ), СТРУКТУРА ДОМОХОЗЯЙСТВ (КОЛ-ВУ ЧЕЛОВЕК) В РОССИИ И ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, %

Источник - Росстат, Уральская палата недвижимости, Петербургская недвижимость



**Долгосрочно структура спроса на квартиры должна тяготеть к структуре домохозяйств.**

# ОСНОВНЫЕ ВОЗРАСТНЫЕ ГРУППЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ. КТО БУДЕТ ОПРЕДЕЛЯТЬ ДВИЖЕНИЕ РЫНКА?

Источник - Уральская палата недвижимости по данным Росстата

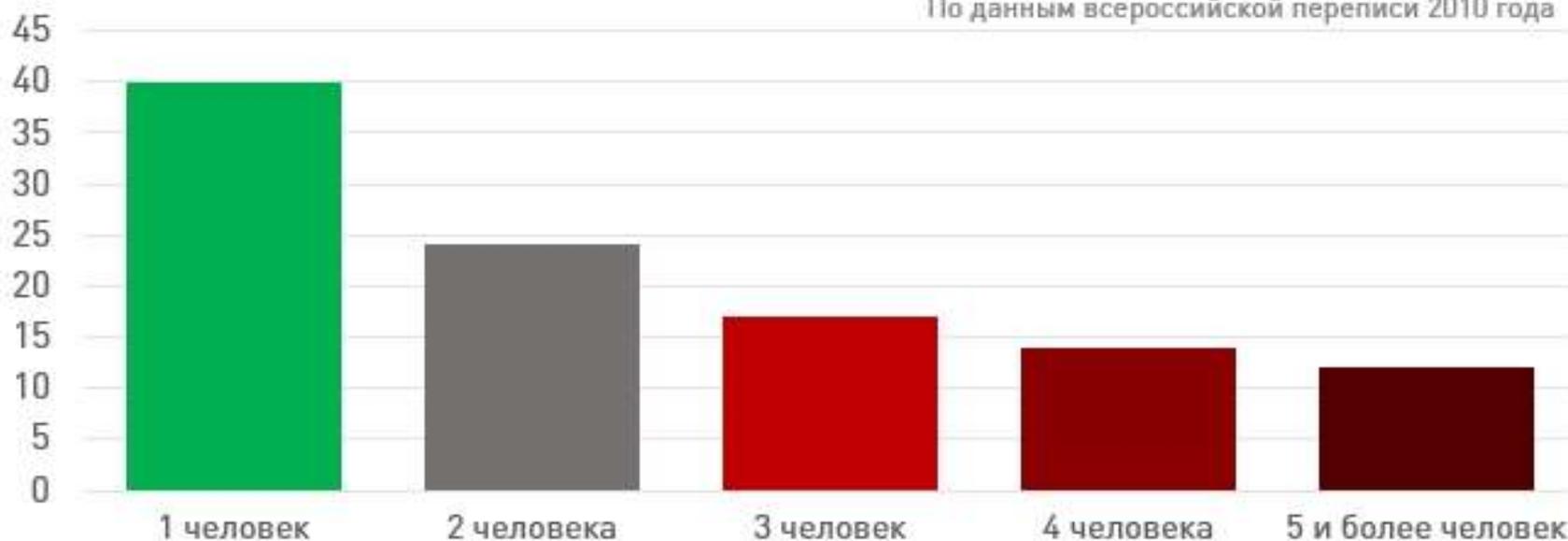
ВОЗРАСТ, ЛЕТ:



Предпенсионеры и пенсионеры – группа, которая выключена из текущего рынка жилья.

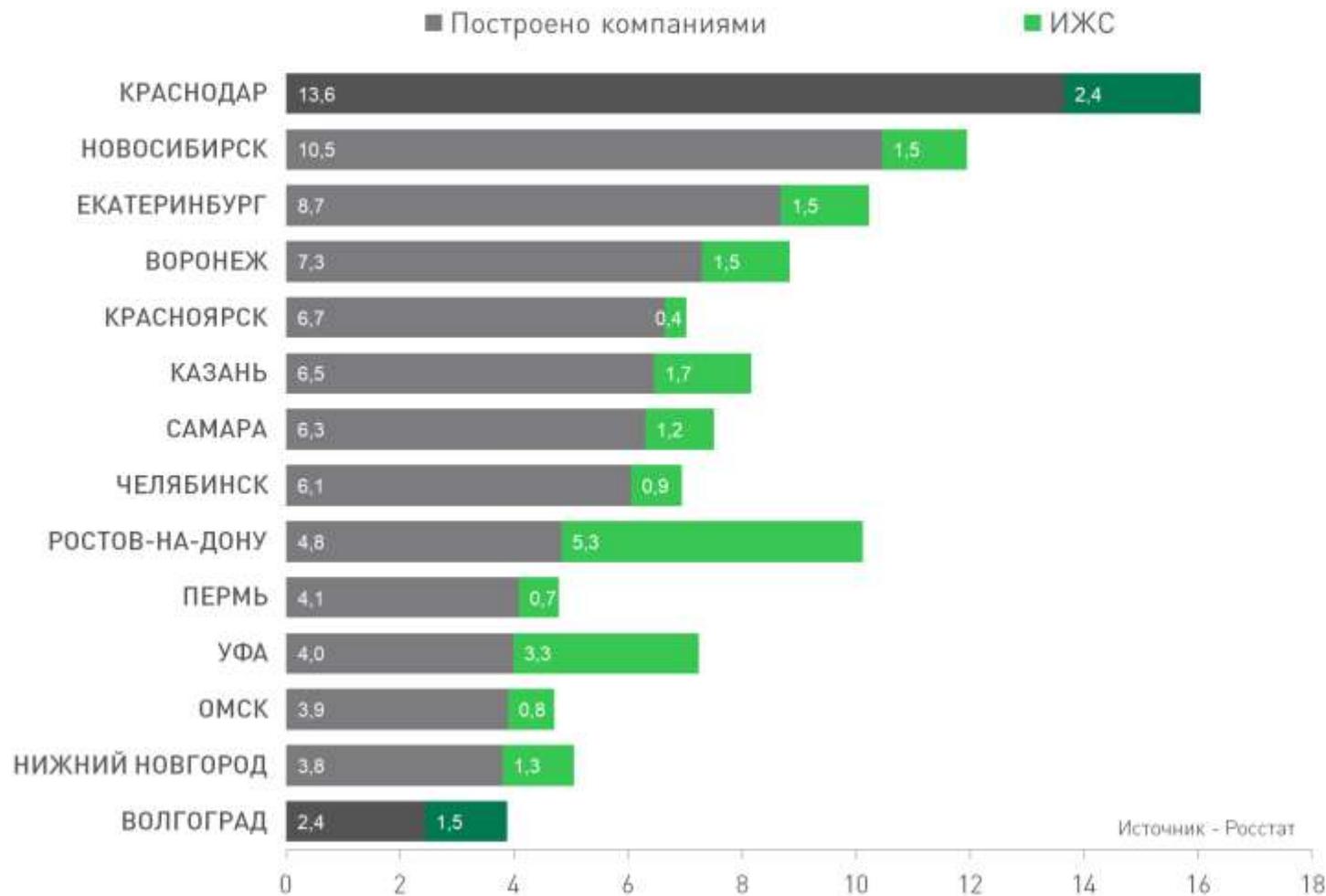
## СРЕДНЯЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРА ДОМОХОЗЯЙСТВ, КВ. М/ЧЕЛОВЕКА

По данным всероссийской переписи 2010 года



**Чем больше семья – тем меньше средняя обеспеченность на 1 человека**

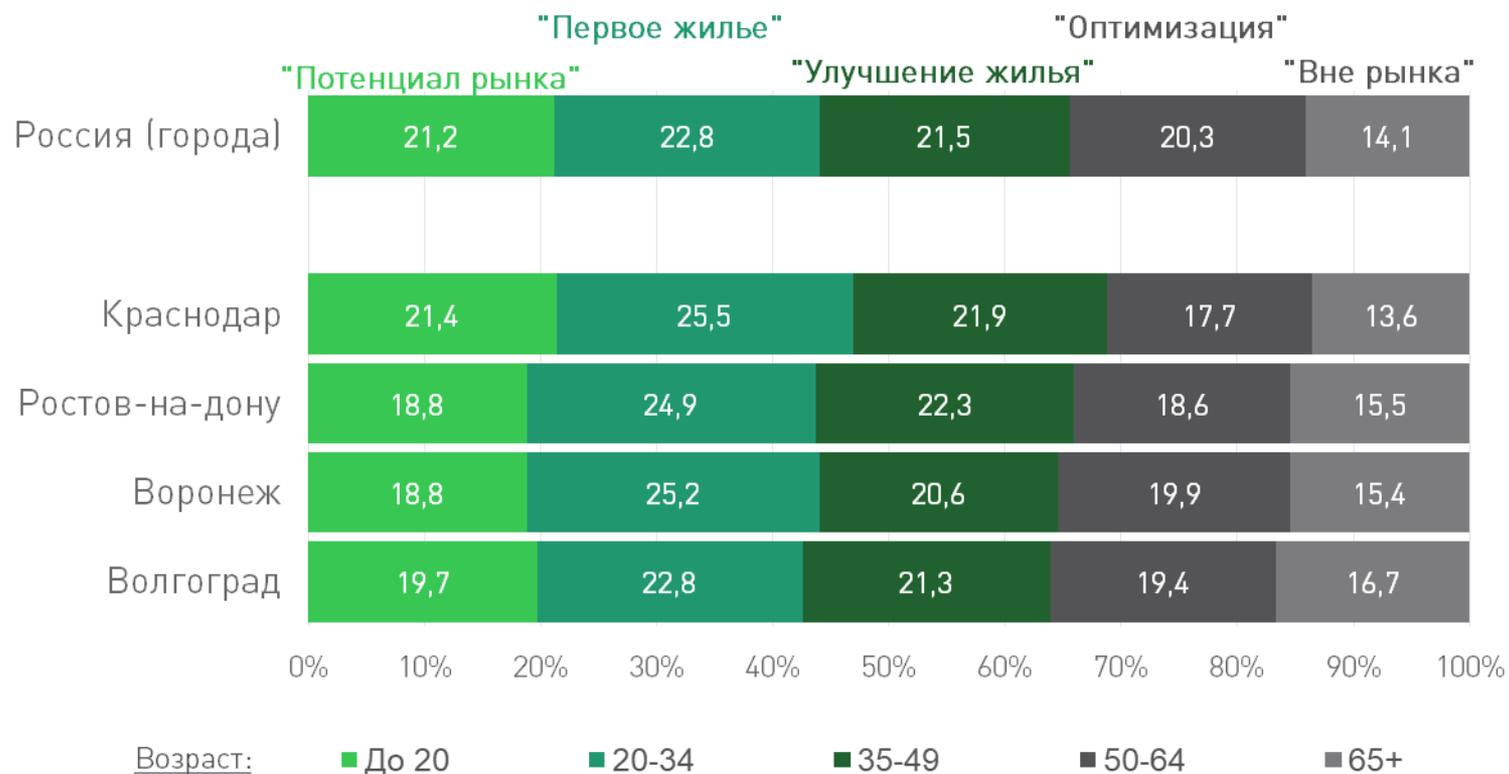
## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ ЗА 10 ЛЕТ (2009-2018 ГГ), МЛН. КВ. М



**Условия для развития рынка жилья в российских городах кардинально отличаются**

# ВОЗРАСТНАЯ СТРУКТУРА НАСЕЛЕНИЯ, %

Источник - Ростст, 2017



**МНОГИЕ ГОРОДА СТОРЕМИТЕЛЬНО ВЗРОСЛЕЮТ И СТАРЕЮТ. НО НЕ ВСЕ!**



УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА  
НЕДВИЖИМОСТИ

## Михаил Хорьков

Руководитель аналитического отдела  
Уральской палаты недвижимости

Заместитель руководителя комитета по консалтингу  
Российской Гильдии Риэлторов

+7 (343) 301-67-60, доб.705

+7 912 28 98 914



[T.ME\REBURG](https://t.me/REBURG)



[REBURG.](#)

[Рынок жилья России](#)

[Исследования, аналитика,  
статистика.](#)

