

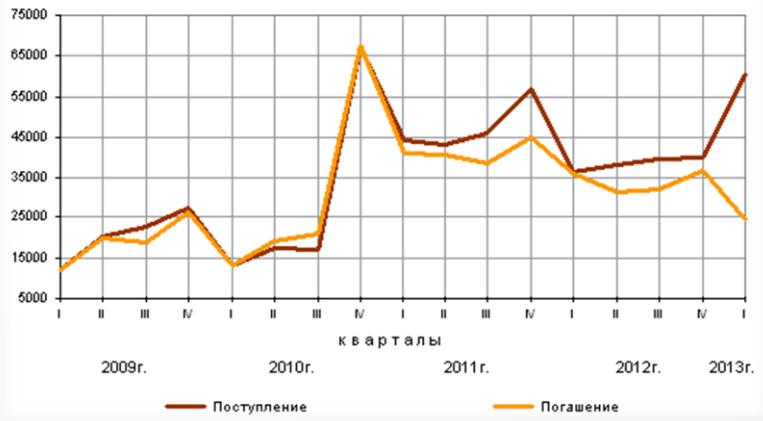
Особенности реализации инвестиционно-строительных проектов загородной малоэтажной недвижимости в Подмосковье

Июль 2008 – Июль 2013

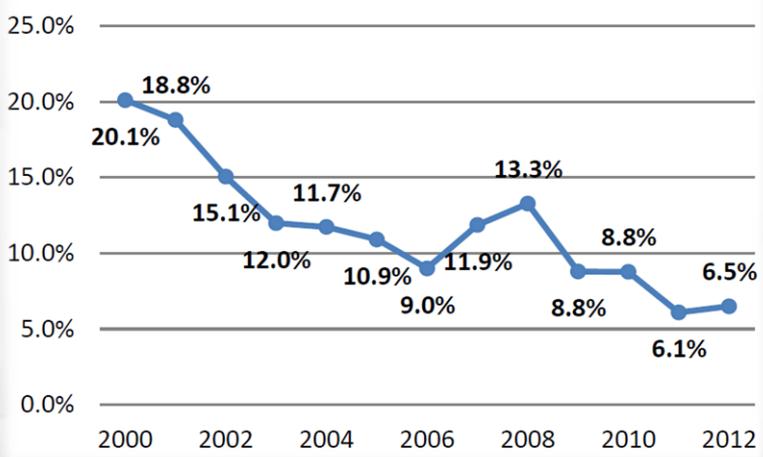


Введение

Динамика иностранных инвестиций
млн.долларов США



Уровень инфляции в России в 2000-2012 гг.



Рынок России чувствителен к изменениям:

-  сырьевой рынок (энергоресурсы, металлы);
 -  глобализация экономики (вступление в ВТО).
- развитие рынка строительных материалов;
 - развитие земельного законодательства;
 - развитие производственного сектора внутри страны;
 - реализация государственных программ;
 - развитие внутренней финансовой политики.

1. Вступление России в ВТО

-  Необходимость, назревшая в условиях глобализации;
-  реформирование требует длительного времени;
-  рынки могут быть подвергнуты жесткой атаке иностранных конкурентов: девелоперы, производители строительных материалов, финансовые структуры;
-  поддержка государства;

Последствия:

-  конкуренция станет оказывать регулирующее воздействие на рынок:
 - ✓ борьба за покупателя сделает строительство **дешевле**;
 - ✓ ипотечные программы – **доступнее**;
 - ✓ предложение жилья и услуг – **обширнее**.

2. Кризис рынка недвижимости в США

 **Причина:** ажиотажный спрос на недвижимость и гиперактивный рост цен;

 **Результат:** массовые невыплаты по ипотечным кредитам, разорение финансовых структур, рост безработицы;

 **Россия:** подобная угроза в 2006 и 2013 году. Страну защищает слаборазвитый финансовый сектор (ипотечный продукт).

Динамика роста задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП

Дата	ВВП, млрд руб.	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %
01.01.13	62 599	1 997 204	3,19
01.01.12	55 500	1 478 982	2,71
01.01.11	46 309	1 129 373	2,5
01.01.10	38 807	1 010 889	2,6
01.01.09	41 277	1 070 329	2,6
01.01.08	33 248	611 212	1,8
01.01.07	26 904	233 897	0,87
01.01.06	21 625	52 789	0,24
01.01.05	17 048	17 772	0,1

3. Рынок нефти и рынок недвижимости

-  Ориентация российской экономики на добывающий сырьевой сектор;
-  нефтяные и газовые компании – лидеры отрасли недвижимости;
-  изменение стоимости нефтяного барреля на 1 доллар - изменение цены 1 кв.м. жилья в целом на 60 долларов;
-  90 долларов за баррель – оптимальная стоимость для рынка недвижимости;
-  вероятность влияния – 45%.

Темпы прироста цен на нефть и стоимость 1 кв.м.



4. Российский рынок ипотечного кредитования



Цель: сделать жилье более доступным для населения;



Влияние: спрос, темпы роста цен;



Проблема: рост ипотечного рынка сдерживается вследствие низких доходов населения (выплата процентов по кредитам превышает средний уровень зарплат).

Уровень средней заработной платы в России, руб.

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2012	23 746	24 036	25 487	25 800	26 385	27 494	26 684	25 718	25 996	26 803	27 448	36 450
2013	26 840	26 620	28 693	30 026	30 000	29 981						

5. Рынок производства строительных материалов

-  Монополия на рынке производства цемента;
-  значительный износ производства мощностей – на модернизацию не хватает средств;
-  **Последствия:** дефицит продукции, увеличение стоимости материалов, увеличение стоимости первичного жилья.

Динамика заводских и крупнооптовых цен на цемент в 2005-2012 гг., руб.



Выводы

Факторы, требующие особого контроля:

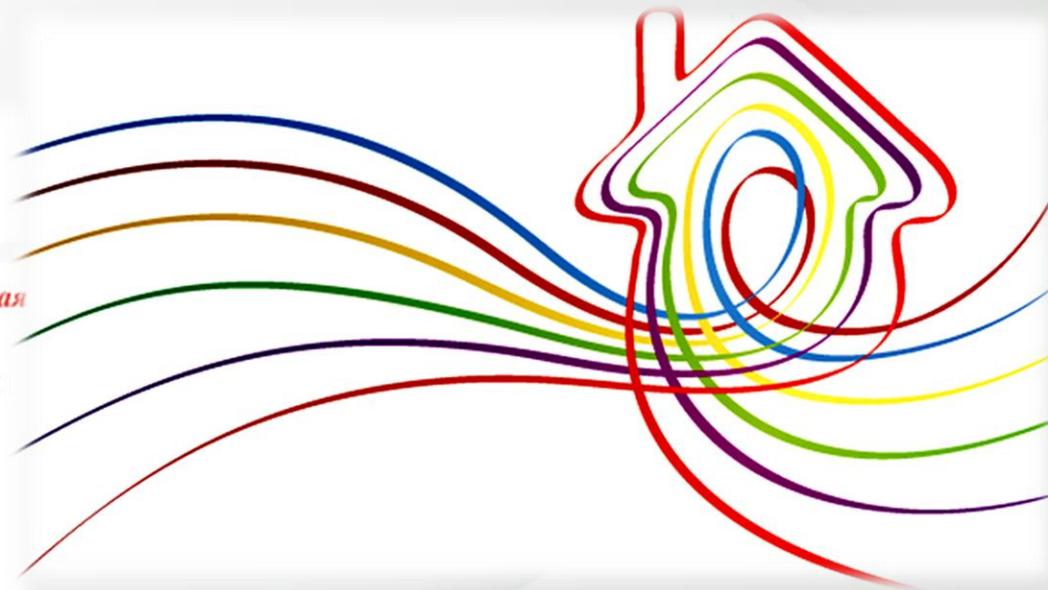
-  Вступление России в ВТО.
-  Кризис рынка недвижимости в США.
-  Рынок сырья.
-  Российский рынок ипотечного кредитования.
-  Рынок производства строительных материалов.

Рынок недвижимости подчиняется тем же правилам, что и остальные рынки.

Это открытая система, на которую влияет как внутренняя, так и внешняя среда:

- ✓ доходы населения;
- ✓ платежеспособный спрос;
- ✓ ипотечный продукт;
- ✓ инфляция;
- ✓ объем денежной массы.

Наши контакты



Россия, Москва, 115093, 1-ый Щипковский пер., д. 5,
офис 301

Тел./факс: +7 495 602 93 76

E-mail: info@kfamily.ru

<http://www.kfamily.ru>