

ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выше всего доля потенциальных покупателей жилья в Грозном, Махачкале, Севастополе, Комсомольске-на-Амуре и Якутске

Финансовый университет при Правительстве РФ подвел итоги очередной волны исследования, посвященного состоянию рынка недвижимости в городах России с населением более 250 тысяч человек. Данное исследование проведено в несколько волн, число опрошенных в каждом городе превысило 600 человек.

По состоянию на сегодняшний день 89% российских городских семей живут в собственных квартирах и домах, 9% снимают жилье. В среднем квартиросъемщики тратят на аренду жилья 34,5% своих доходов.

Средний размер квартиры или дома, в котором проживает городская семья, составляет сегодня 69 кв. метров. Аналогичное исследование, проведенное в 2005 году, показало, что средняя площадь жилья городской семьи составляла тогда 49 кв. метров. Таким образом, можно утверждать, что за последние 11 лет россияне немало увеличили собственное жилье. При этом среднее число проживающих в квартире или доме за это время изменилось незначительно - сегодня это 3,2 человека против 3,4 человека в 2005 году.

Население российских городов в своем значительном большинстве считает цены на жилье слишком высокими: исследование показало, что только 24% взрослых горожан считают цены на недвижимость в своем городе приемлемыми (см. Рисунок 1). В тоже время здесь нельзя не отметить положительной тенденции: в 2006 - 2008 гг. доля тех, кто считал уровень цен приемлемым, была намного ниже и колебалась около 10% населения. В большой степени повышение доли довольных уровнем цен на недвижимость связано с улучшением восприятия населением объе-

мов жилищного строительства. Сегодня 87% участников исследования говорят о том, что в их городе строится достаточно количество жилья, тогда как в 2009 году эту точку зрения разделяли 66% респондентов (см. Рисунок 2).

В последние два года в России достаточно заметно выросла активность населения на рынке недвижимости: 12,8% участников исследования заявили о том, что за последние год-два покупали квартиру, 2,9% - загородный дом или дачу, и 0,4% - городской дом. Надо отметить, что по сравнению с 2006-2007 гг. активность населения на рынке загородной недвижимости практически не увеличилась, тогда как в части квартир активность потребителей выросла практически в два раза (см. Рисунок 3).

В настоящее время 4,6% семей российских семей имеют инвестиционное жилье против 2-3% до 2014 года. Резкая девальвация рубля заставила население в 2014-2015 гг. инвестировать свои накопления в недвижимость, что и привело к резкому всплеску этого показателя. И еще 4% семей готовы инвестировать в недвижимость в ближайшее время (см. Рисунок 4).

Сегодня 21% городских семей хотели бы улучшить собственные жилищные условия (54% в 2005 году). Улучшить свои жилищные условия они намерены в среднем через 3,4 года. Желаемая площадь нового жилья составляет 95,1 кв. метров (70,9 кв. метров в 2005 году). В улучшение собственного жилья средняя российская городская семья готова вложить в среднем 3,1 млн. рублей (1,6 млн. в 2005 году).

Небольшая часть (13%) от числа семей, стремящихся к улучшению жилищных условий, рассчи-

тывают получить недвижимость от города или предприятия, остальные готовы купить ее или обменять с доплатой. Необходимые для этого средства предполагают накопить (41%), получить в виде банковского кредита (55%), позаимствовать в долг у друзей (1%) или на работе (3%). Потенциальные заемщики считали бы для себя приемлемой ставку по кредиту около 7% годовых.

Данные исследование показывают, что сегодня у 10% городских семей есть непогашенные кредиты на приобретение недвижимости, 3% брали ранее ипотечные займы и уже погасили их. При этом заемщики в среднем тратят 39% своих доходов на погашение кредитов, взятых на приобретение недвижимости.

Исследование показало, что 2,4% семей, проживающих в крупных и средних российских городах, намерены взять ипотечный кредит в течение ближайшего года.

Исследование показало, что самая высокая доля семей, намеренных улучшить свои жилищные условия в ближайшие год - два, имеется в сле-

дующих городах с населением более 250 тыс. человек (см. Рисунок 5):

- Грозный,
- Махачкала,
- Севастополь,
- Комсомольск-на-Амуре,
- Якутск,
- Симферополь,
- Улан-Удэ,
- Владикавказ,
- Красноярск,
- Новороссийск.

Вполне вероятно, спрос на недвижимость в этих городах очень часто определяется низкой стоимостью жилья, что делает его более привлекательным. Вторая вероятная причина повышенного спроса на недвижимость - быстрый рост цен на нее, что симулирует потребителей принимать решение о скорейшем приобретении дома или квартиры как для собственного пользования, так и с инвестиционными целями.

Руководитель исследования
Проректор Финансового университета
при Правительстве РФ, д.э.н.
Алексей Зубец
ANZubets@fa.ru



Рисунок 1. Отношение населения к уровню цен на недвижимость в городах

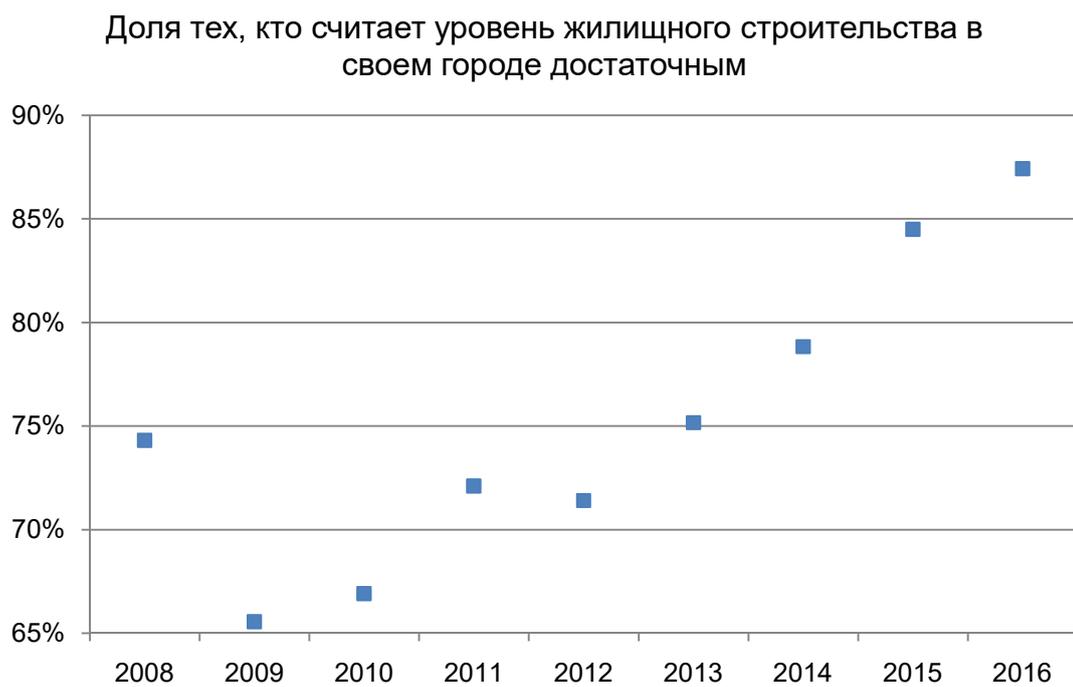


Рисунок 2. Отношение населения к объему жилищного строительства

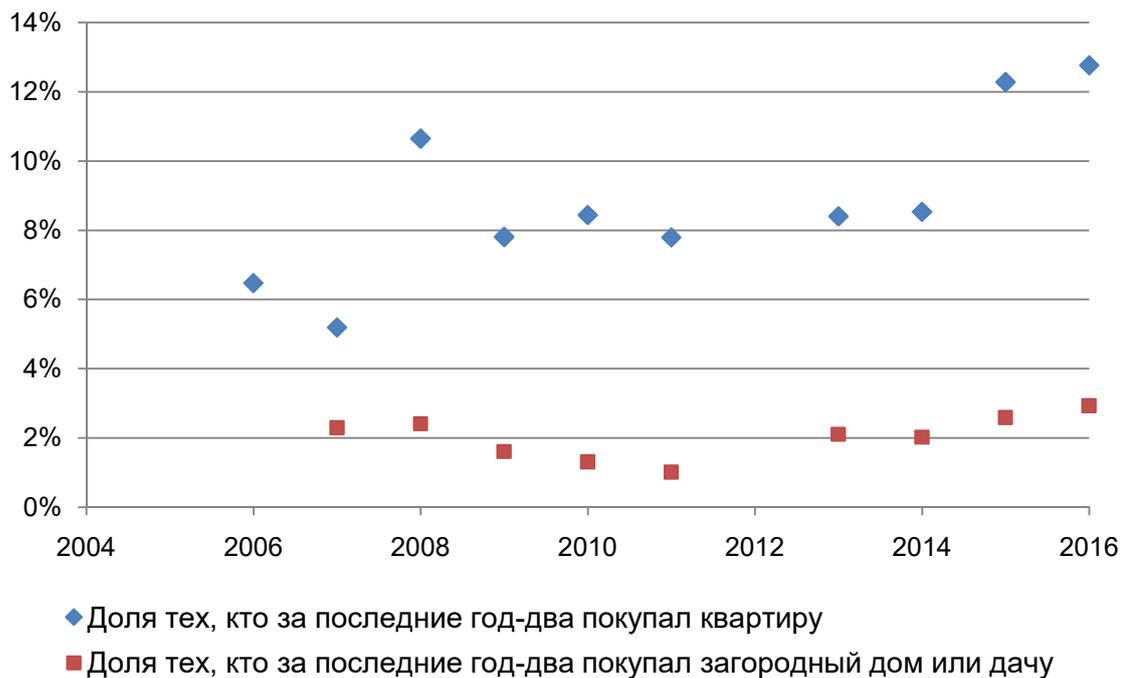


Рисунок 3. Активность населения на рынке квартир и загородной недвижимости

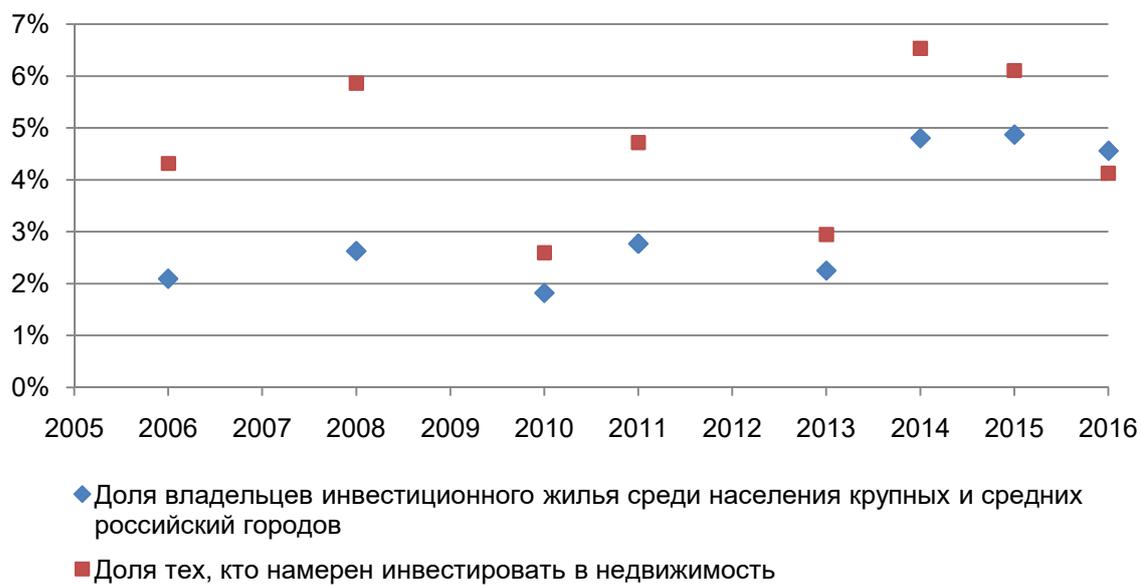


Рисунок 4. Наличие инвестиционного жилья в российских семьях

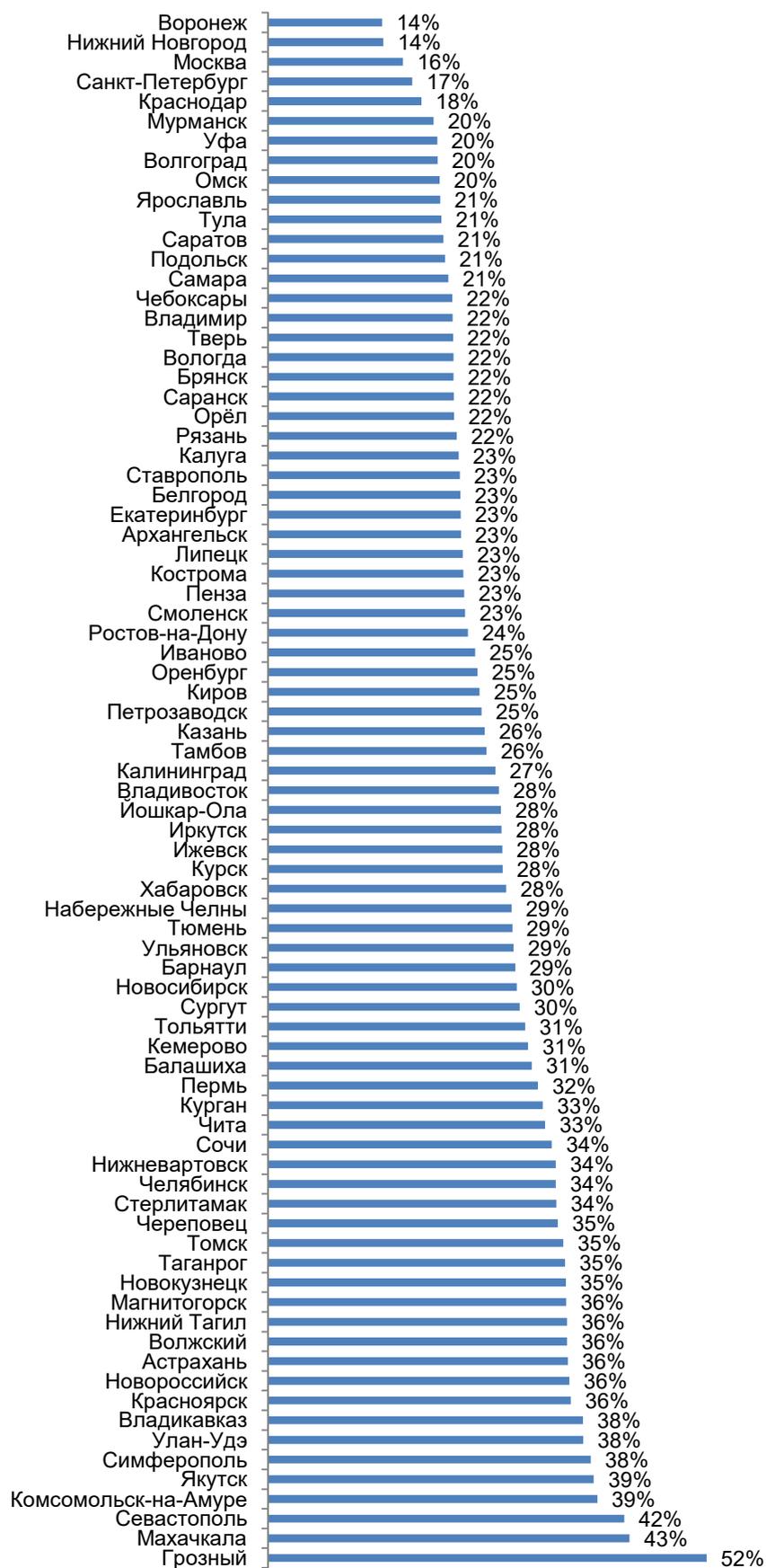


Рисунок 5. Доля жителей города, намеренных улучшить собственные жилищные условия в ближайшие год-два