

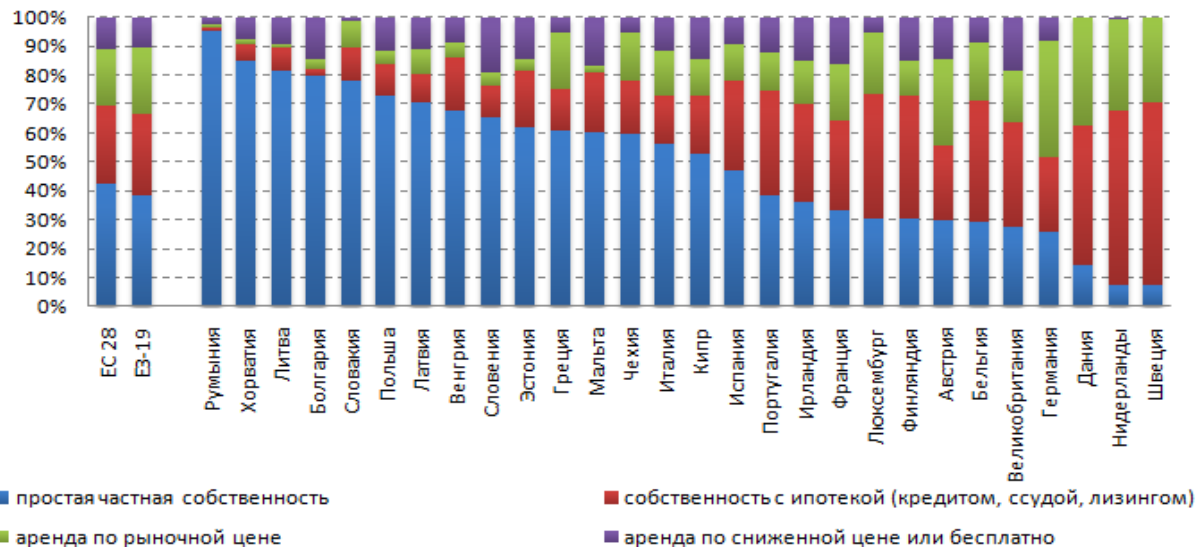
Риски наступления «румынизации» на рынке недвижимости России

Муфтахова Альмира
СЗИУ РАНХиГС



Распределение населения Евросоюза по статусу пребывания в 2015 г., %

(данные Eurostat)



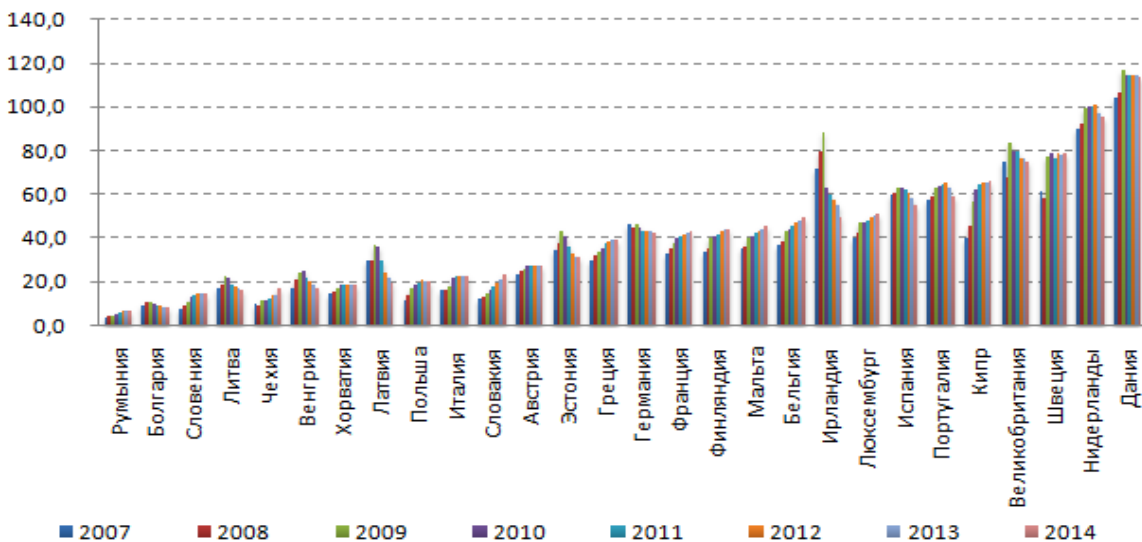
Распределение населения Евросоюза по статусу пребывания в 2015 году, %

(данные Housing Europe)



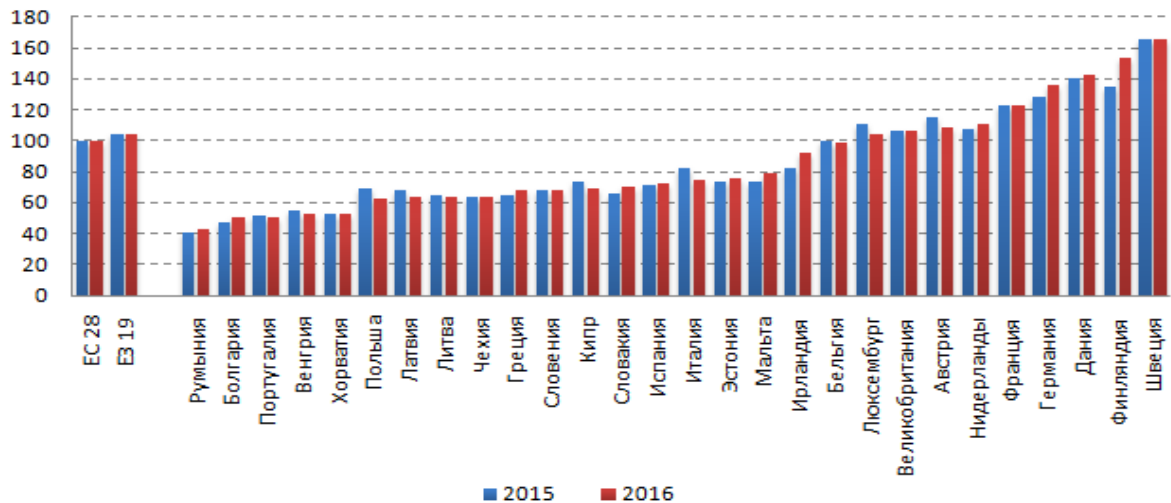
Задолженность по жилищным кредитам к ВВП (отношение) в странах Евросоюза, 2007-2014 гг.

(данные The CESifo Group, consisting of the Center for Economic Studies (CES))



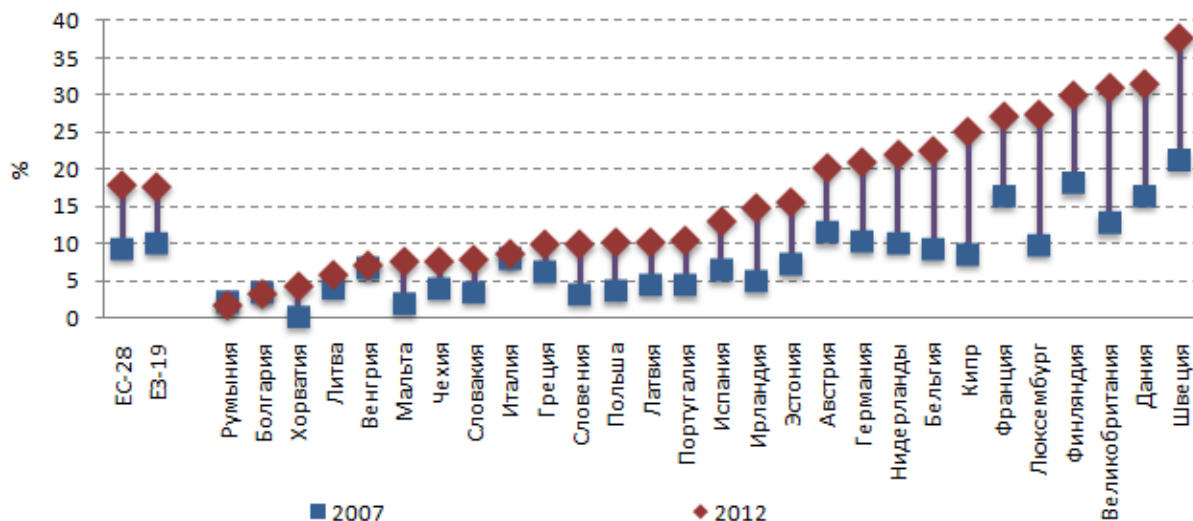
Величины индекса уровня цен на строительство в странах Евросоюза в 2015-2016 гг. (ЕС-28=100)

(данные Eurostat)



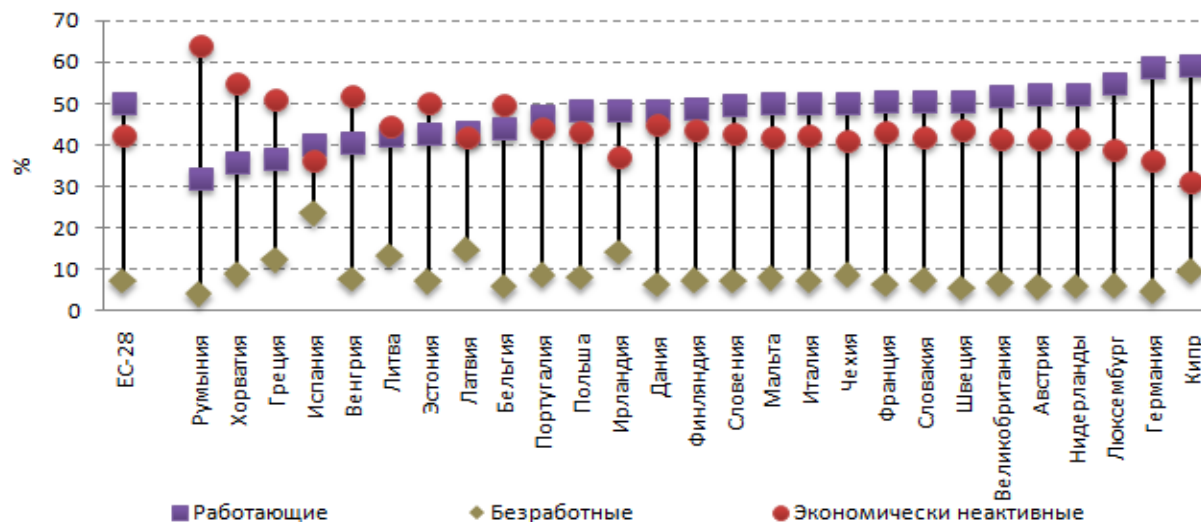
Процент населения, переехавшего в другое жилое помещение в пятилетний период в странах Евросоюза (в период 2007-2012 гг.), %

(данные Eurostat)



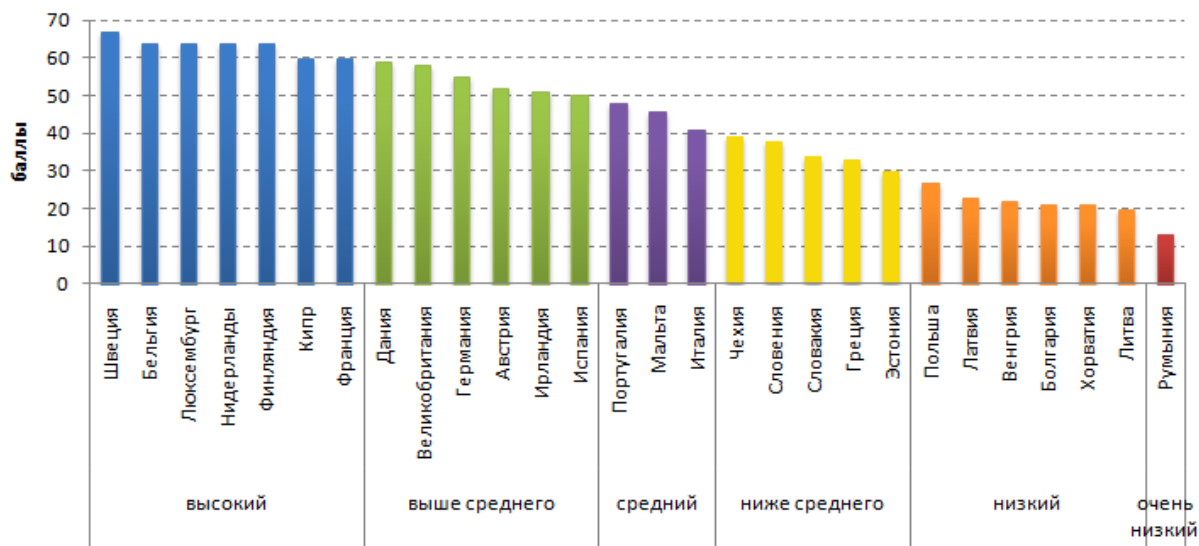
Процент жителей стран Евросоюза, которые переехали в 12-месячный период, предшествующий переписи, по статусу экономической активности, 2011, % от общего числа лиц, которые переехали

(данные Eurostat)



**Показатели
 ранжирования
 (балльной оценки)
 уровня жилищных
 отношений в
 государствах Евросоюза,
 баллы**

(Расчет автора)



**Результаты сравнения
 оценок жилищных
 отношений стран
 Евросоюза со
 среднеевропейским
 уровнем, %**

(Расчет автора)



Румынизация

Явление, вызванное негативными проявлениями жилищной политики, при котором:

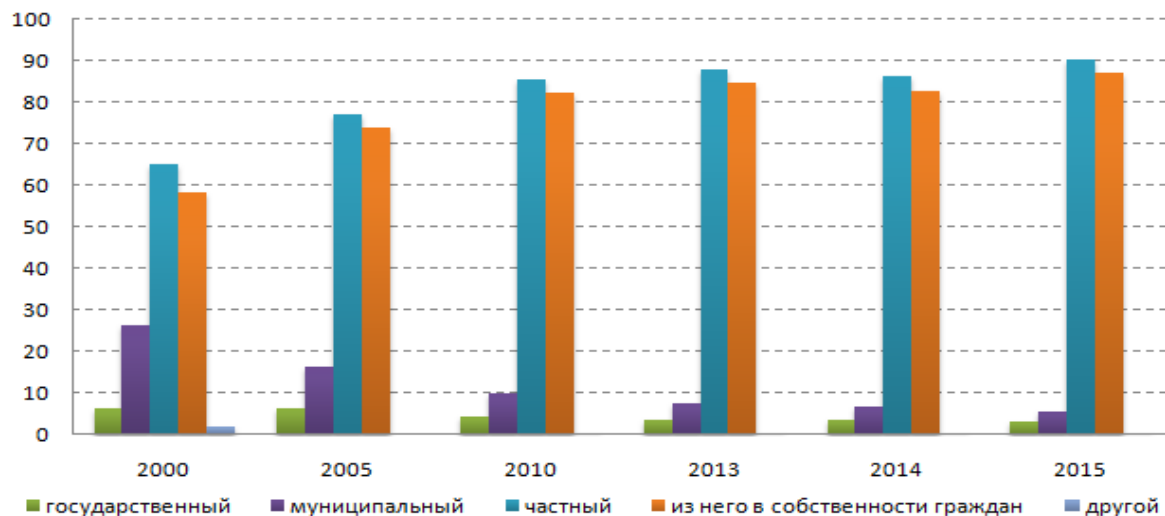
- 1. Единственным способом удовлетворения жилищной нужды является простая частная собственность (несдаваемая и необремененная);**
- 2. В качестве единственного места обитания (проживания) выбрана частная собственность, и от этого сам рынок недвижимости носит спекулятивный характер;**
- 3. Отсутствует или не развивается ипотека, жилищное кредитование;**
- 4. Аренда и найм (любые виды) не учитываются статистикой и находятся в «черной» зоне;**
- 5. Население вместо вертикальной мобильности (личный, карьерный рост) выбирает горизонтальную (миграцию в другие регионы, страны);**
- 6. Заимствуется «негативный» опыт иных стран в решении жил.вопроса.**

Выводы

1. Отсутствует единая жилищная политика в странах ЕС;
2. Имеется различность типологий жилищных отношений в странах ЕС;
3. Собственность, не сдаваемая в аренду, без обременения (в виде ипотеки или ссуды – кредита) – доминирующий способ пребывания граждан в жилищах для Восточной Европы;
4. «Субсидиарный подход» на Западе Европы (жилье как Роскошь) VS «Солидарный подход» на Востоке Европы (жилье НЕ результат производства);
5. Высокий уровень страновой стратификации;
6. Мобильность среди работающих в развитых странах VS Миграция среди экономически неактивного населения в развивающихся государствах;
7. «РУМЫНИЗАЦИЯ» - как наихудший способ организации жилищных отношений (удовлетворения жилищной нужды).

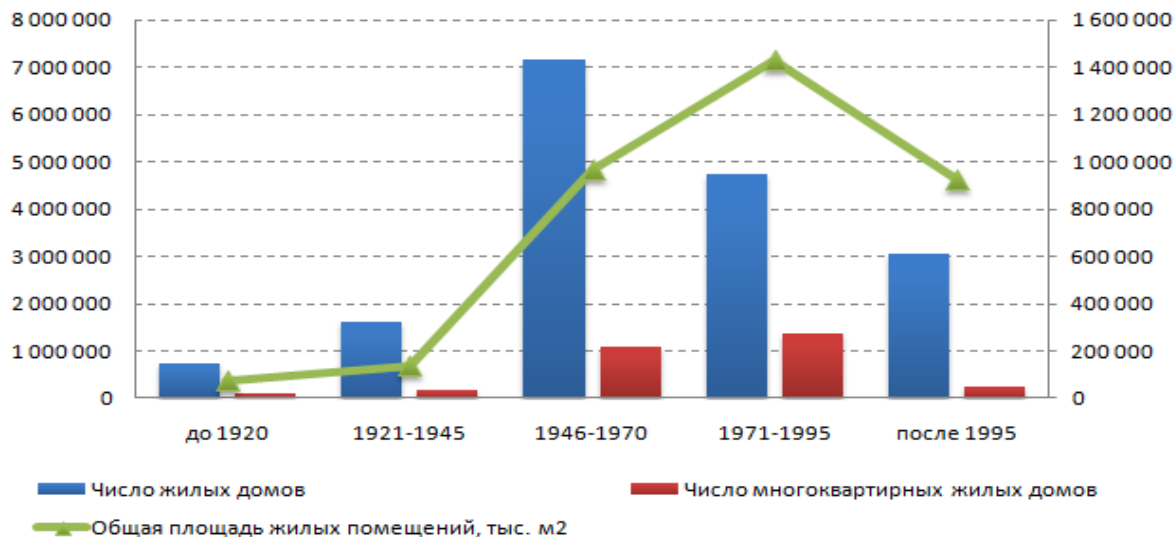
Структура жилищного фонда по формам собственности (общая площадь жилых помещений; в % к итогу)

(данные Росстат)



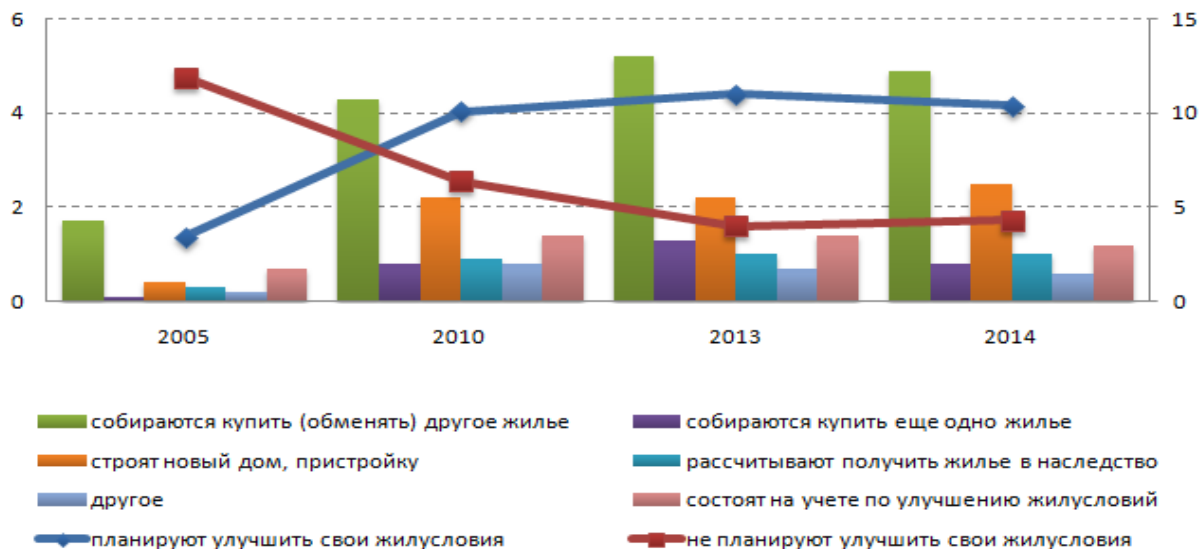
Распределение числа жилых домов (индивид.-определ. зданий), числа многоквартирных жилых домов и общей площади жилых помещений по годам постройки (на начало 20 века – по наст. время)

(данные Росстат)



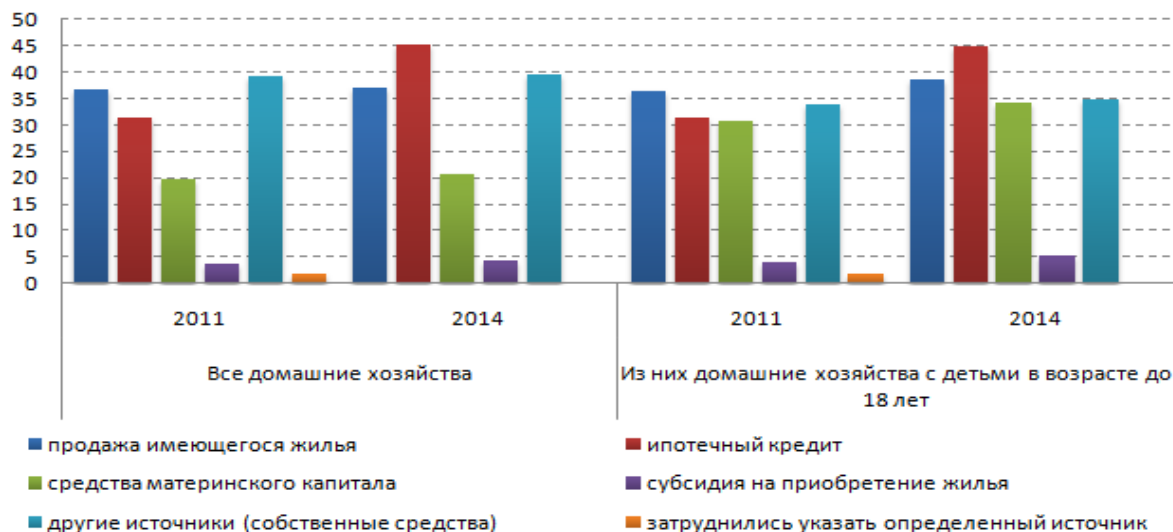
Распределение домашних хозяйств по их намерениям по улучшению жилищных условий в 2005-2014 гг. (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств; в % к итогу)

(данные Росстат)



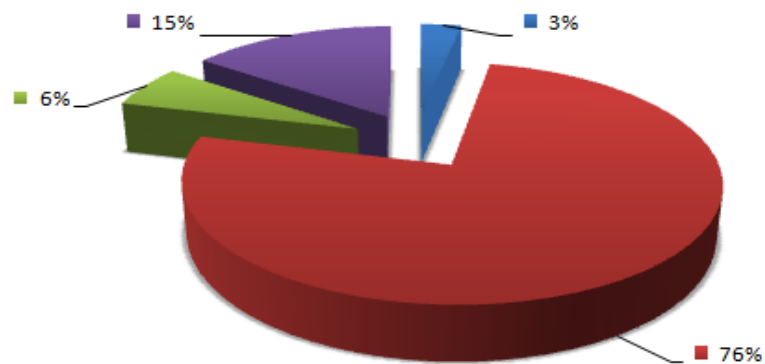
Предполагаемые источники денежных средств на покупку (строительство) жилья (по итогам Комплексного наблюдения условий жизни населения, в % к итогу)

(данные Росстат)



Планы банков по изменению процентных ставок по ипотеке, %

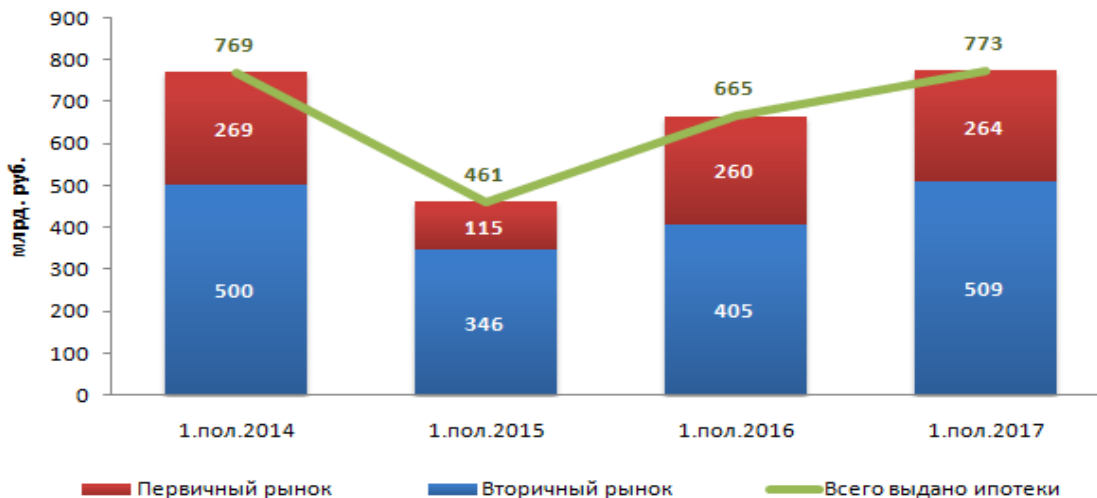
(по данным опроса в рамках V Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России» 29 октября 2014 г.)



- Процентные ставки в нашем банке незначительно снизятся
- Процентные ставки в нашем банке незначительно вырастут
- Процентные ставки в нашем банке значительно вырастут (более 1 п. п.)
- Процентные ставки в нашем банке останутся на текущем уровне

(данные Эксперт РА)

Объемы выдачи ипотеки в 2014-2017 гг., млрд. руб.



(данные АИЖК)

Выводы

1. Доминирующий способ по удовлетворению жилищной нужды в России - частная собственность (несдаваемая в аренду и необремененная ипотекой и пр.);
2. Рынок аренды и найма не учитывается статистикой и находится в «серой» или «черной» зоне;
3. Ипотека незначительна в общем объеме прав на недвижимое имущество;
4. Современное домостроение не смогло достигнуть темпов динамики крупнопанельного строительства в период социалистического городского планирования;
5. Строительство (в общем) и рынок недвижимости (в частности) подвержен нестабильным перепадам и кризисным явлениям;
6. Оставаясь важным для некоторых категорий обывателей, ипотечный рынок не отвечает ожиданиям населения;
7. Единственная «потребительская» модель на рынке недвижимости не учитывает различия в поведении граждан;
8. Заимствуется «негативный» опыт восточноевропейских стран;
9. Высокий уровень риска «РУМЫНИЗАЦИИ».



Муфтахова Альмира Н.

**Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте РФ**

Северо-Западный Институт Управления

(г. Санкт-Петербург)

E-mail: msmalmira@yandex.ru

+79213366514