

www.acon.pro

Объективный взгляд на рынок обслуживания недвижимости

АКОН



Ассоциация компаний,
обслуживающих недвижимость



ИНДЕКС РОСТОВА.

Какими должны быть тарифы на содержание и эксплуатацию многоквартирных домов в мегаполисах РФ

**Член Правления ассоциации АКОН
Никита Чулочников**

Москва, 2015 год

Индекс Роста

	Средняя заработная плата по 10-ти процентным группам работников в 2013 году (руб.)	Отклонение з/п при пересчете на минимальную з/п (Ростов-на-Дону)	Тарифная ставка содержание и ремонт жилого помещения (руб., на 1 м2 общей площади)	Приведенная стоимость тарифа при пересчете на минимальный тариф и минимальную з/п (Ростов-на-Дону, руб., на 1 м2 общей площади)	Отклонение (+/-) тарифной ставки от приведенной стоимости тарифа (руб., на 1 м2 общей площади)
Ростов-на-Дону	21 695,72р.		16,07		
Удельный вес ФОТ в издержках управления жилым фондом составляет 68%					
Санкт-Петербург	38 990,30р.	79,71%	20,42	26,17	-5,75
Новосибирск	26 564,77р.	22,44%	20,74	20,02	0,72
Казань	23 318,36р.	7,48%	23,73	19,34	4,39
Самара	23 663,45р.	9,07%	24,6	19,79	4,81
Москва	56 913,68р.	162,33%	25,51	36,83	-11,32
Пермь	25 812,38р.	18,97%	25,73	21,23	4,50
Екатеринбург	27 434,64р.	26,45%	25,92	22,11	3,81
Нижний Новгород	23 762,33р.	9,53%	29,85	21,52	8,33

*тарифы по состоянию на 01.07.2015

Содержание и эксплуатация жилого фонда в Москве и Московской области

Управляющая организация	Москва		Московская область	
	Тариф по статье "содержание и эксплуатация" (руб./мес.)	Количество компаний	Тариф по статье "содержание и эксплуатация" (руб./мес.)	Количество компаний
УК различных форм собственности	25,51	590	30-32	930
ТСЖ, ЖСК, ТОС	32,00	5000	32-35	2500

Специфика рынка ЖКО Москвы и МО:

- более высокий тариф в Московской области при большем количестве управляющих компаний;
- более низкий тариф в Москве при меньшем количестве управляющих компаний.

Основные этапы становления рынка ЖКО* Москвы и Московской области

Период создания	Управляющие компании разных форм собственности Москвы		Управляющие компании разных форм собственности Московской области	
	Количество	Доля (%)	Количество	Доля (%)
1991-2000	87	14,67%	31	3,19%
2001-2005	82	13,83%	168	17,28%
2006-2010	143	24,11%	318	32,72%
2011-2013	148	24,96%	271	27,88%
2014-2015	133	22,43%	184	18,93%

- Резкий рост УО в Москве начался в 2006 г и темпы сохраняются на прежнем уровне. Небольшое увеличение динамики в 2011-2013 годах.
- Взрывной рост количества УО Московской области был в 2006-2010 годах, далее снижение и самый низкий прирост в 2014-2015 годах.

ВЫВОД: Массовый ввод в эксплуатацию жилых объектов стал стимулом для создания новых управляющих организаций.

*ЖКО – жилищно-коммунальное обслуживание

Типы управляющих организаций на рынке ЖКО Москвы

Тип управляющей организации	Количество юридических лиц	Доля (%)	Общее количество домов в управлении (ед.)	Сред. Количество домов в управлении (ед.)
Управляющие компании	365	6,8	8 944	25
ГБУ, ГУП, МУП	118	2,2	20 024	171
ТСЖ, ЖСК, ТОС	5004	93,2	около 5 000	1
Итого	5369	100		

В 2015 году лицензию получили 599 организаций.

В рейтинг Мосжилинспекции вошло 483 компании:

- 1 - 53 место занимают коммерческие управляющие организации;
- в диапазоне с 248 по 417 место преобладают государственные управляющие организации.

В портфеле 20% компаний, получивших лицензию, отсутствуют объекты жилой недвижимости и они фактически не оказывают данный вид услуг.

Структура рынка ЖКО Москвы

Тип управляющей организации	Общая площадь домов в управлении (кв.м.)	Доля жилого фонда, находящегося в управлении (%)	Средняя площадь жилого фонда в управлении у организации (кв.м.)	Средняя площадь дома в управлении у организации (кв.м.)
Управляющие компании	74 163 285	30%	203 187	8 944
ГБУ, ГУП, МУП	139 014 108	56%	1 178 086	6 881
ТСЖ, ЖСК, ТОС	36 529 200	15%	15 000	15 000
Итого	249 706 593	100%		

1. Государственные управляющие организации обслуживают большую часть жилого фонда.
2. При пороговом значении рентабельности в 20,4 тысяч кв.м., эффективное управление МКД составляет от 3-х домов для коммерческих УК и от 4-х домов для государственных УО.
3. Дома с площадью менее 1 тысячи кв.м. являются убыточными, поэтому большинство из них находится на балансе государственных управляющих компаний.

Емкость рынка ЖКО Москвы

Управляющая организация	Тариф по статье "содержание и эксплуатация" за 1 кв.м. (руб./мес.)	Емкость рынка обслуживания жилой недвижимости (руб./год.)*	Доля рынка обслуживания жилой недвижимости (%)
Управляющие компании	27,00	24 028 904 340	29,81%
ГБУ, ГУП, МУП	25,51	42 554 998 741	52,79%
ТСЖ, ЖСК, ТОС	32,00	14 027 212 800	17,40%
Итого		80 611 115 881,0	100,00%

ВАЖНО: Наибольшая доля рынка ЖКО Москвы у государственных управляющих компаний.

**по состоянию на 31.08.2015 года*

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!