



Association  
of European  
Businesses



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ  
ОБЩЕСТВЕННАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
Санкт-Петербургское  
региональное отделение

**ДЕЛОВАЯ  
РОССИЯ** Д

**ДОВЕРИЕ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

# ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ВЗГЛЯД ДЕВЕЛОПЕРА

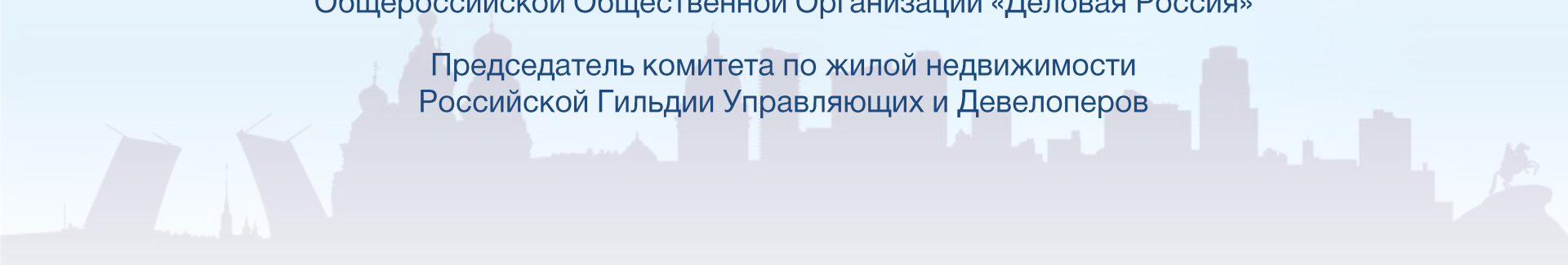
---

**Дмитрий Вячеславович Панов**

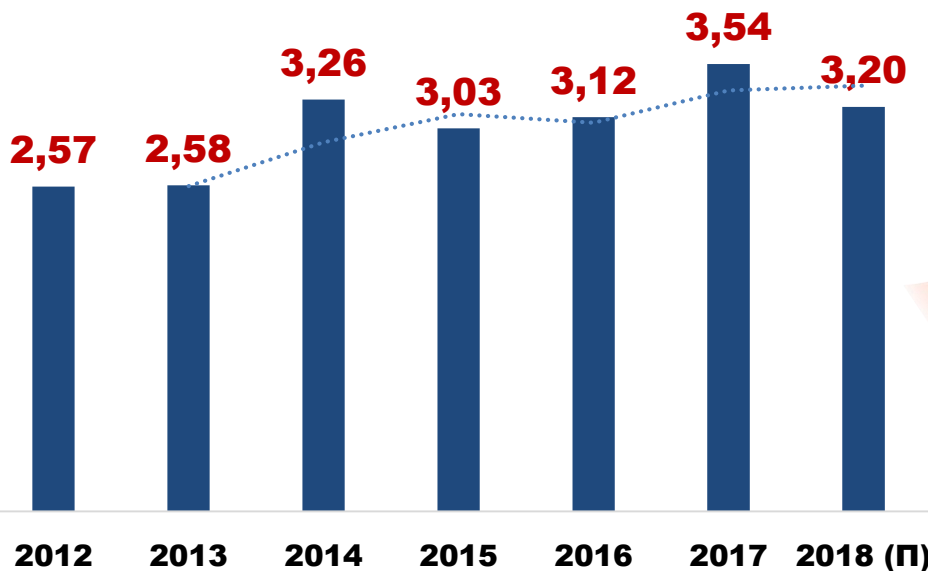
Генеральный директор Группы компаний «Доверие»

Председатель Санкт-Петербургского регионального отделения  
Общероссийской Общественной Организации «Деловая Россия»

Председатель комитета по жилой недвижимости  
Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов



**МЛН КВ.М**



За 9 мес. введено  
1,42 МЛН КВ.М

**5,5**  
**МЛН КВ.М**

ОЦЕНОЧНАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ  
ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕВОГО  
ПОКАЗАТЕЛЯ  
СОГЛАСНО МАЙСКОМУ УКАЗУ  
ПРЕЗИДЕНТА РФ И ДОЛИ СПБ В  
ОБЪЕМЕ СТРОИТЕЛЬСТВА РФ

# РАСТУЩИЙ ДИСБАЛАНС НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СПБ И ЛО

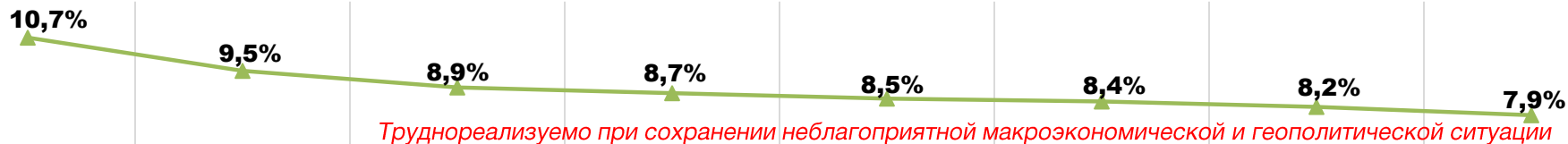
**ДОВЕРИЕ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ



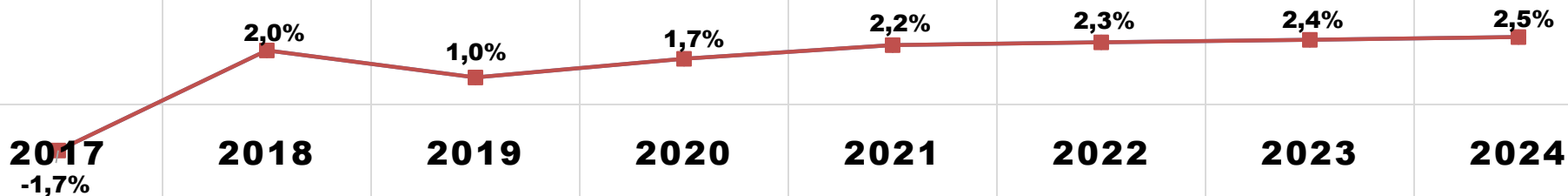
В ближайшие 2 года застройщики могут не вывести на рынок СПб и ЛО весь объем в рамках полученных разрешений на строительство. В случае вывода большей части объема, рынок жилья ждет жесткая конкуренция и затоваривание.

# СТАГНАЦИЯ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ СПОСОБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

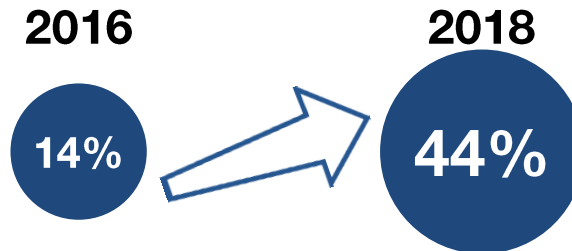
## Прогноз изменения ипотечных ставок: Паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда»



## Прогноз изменения реальных доходов населения (Минэкономразвития)



## Доля ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом (менее 20%)





Переход на **эскроу-счета и проектное финансирование** – увеличение финансовой нагрузки на проект на 10-15%. При этом, поэтапное раскрытие эскроу-счета на текущий момент не предусматривается.



Требования к **опыту в жилищном строительстве** – не менее 3 лет и 10 000 кв.м.



Перенос **контрольных функций на банки**, только 15% из которых фактически имеют профессиональные компетенции в определении целевого / нецелевого характера расходов.



Ограничения на включение в состав целевых затрат по проекту расходов на строительство инфраструктуры **за пределами земельного участка**.



Ограничение на **максимальный размер займов от материнской компании (20%)** и их возврат до окончания строительства.



Ограничения на **административные расходы** по проекту – не более 10% от стоимости строительства.



**Приостановка регистраций ДДУ** в случае задержки ввода объекта застройщиком более чем на 6 месяцев.

Растущая  
конкурен-  
ция

Стагнация  
доходов  
населения

Действующие  
положения  
214-ФЗ





**Добиваться внесения изменений в 214-ФЗ в части обеспечения переходных положений** (снижение действующих требований, ослабление административной нагрузки).








**Добиваться от кураторов строительной отрасли всех уровней адресных мер поддержки строительной отрасли на федеральном и региональном уровне.**



**Предоставлять региональным ИОГВ предложения по оптимизации процессов разработки и согласования документации по проектам.**



**Добиваться от кураторов строительной отрасли всех уровней четких механизмов поддержки проектов реновации застроенных территорий и расселения аварийного фонда.**

-  **Начинать работать с банками по эскроу-счетам.**  
Как показывает практика, организация проектного финансирования по системе эскроу требует около 3-5 месяцев подготовки. С 1 июля 2019 г. застройщики должны полностью перейти на новую систему.
-  **Оптимизировать качественные и ценовые параметры проектов, добиваясь высоких прогнозных темпов продаж.**  
За счет этого можно реально снизить ставку проектного финансирования до 5-7% годовых.
-  **Обратить внимание на территории редевелопмента в Санкт-Петербурге.**  
Спрос постепенно перетекает из ЛО в СПб, а свободных земельных участков в СПб остается все меньше.
-  **Для застройщиков, планирующих достройку проблемных объектов, есть смысл обратить внимание на программу льгот и преференций в Ленобласти.** В частности, для таких застройщиков предусмотрены выкуп соц.объектов, предоставление компенсационных земельных участков, отклонение от предельных параметров застройки, снижение стоимости тех.присоединения и другие льготы.
-  **Обратить внимание на покупателей из регионов РФ.**  
Сегодня региональный спрос составляет более 30% в общем объеме продаж.
-  **Активно внедрять новые технологии в проектировании и строительстве,** позволяющих снизить себестоимость при улучшении качества возводимого жилья.





Association  
of European  
Businesses



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ  
ОБЩЕСТВЕННАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ДЕЛОВАЯ  
РОССИЯ  
Санкт-Петербургское  
региональное отделение

**ДОВЕРИЕ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

