



Association
of European
Businesses



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ДЕЛОВАЯ РОССИЯ
Санкт-Петербургское
региональное отделение

ДОВЕРИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ

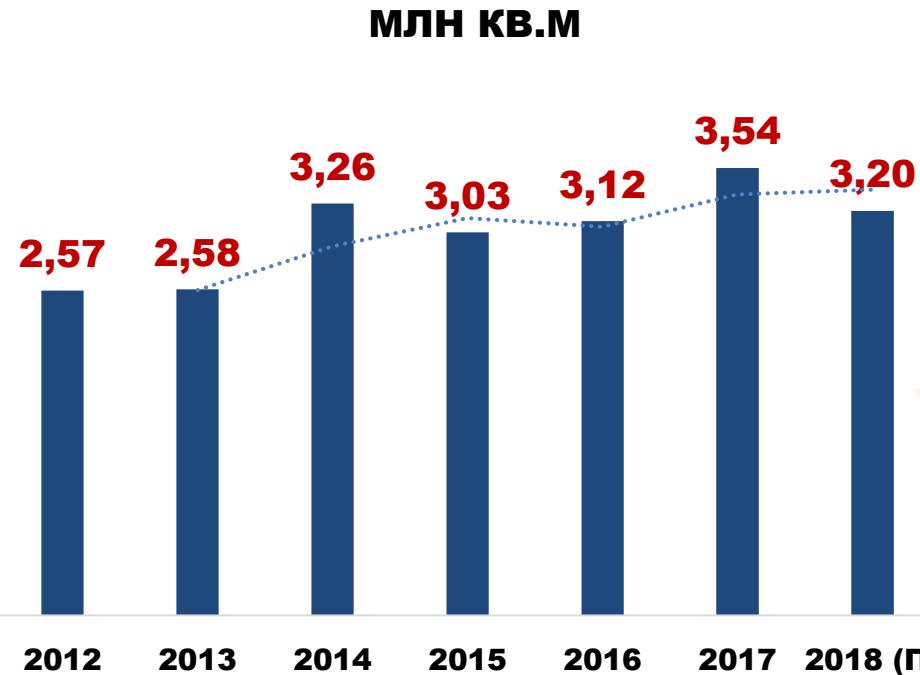
ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ВЗГЛЯД ДЕВЕЛОПЕРА

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



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



4,7
млн м²

Вывод
нового
жилья

4,2
млн м²

Объем
спроса
за год



5
млн м²

Вывод
нового
жилья

4,8
млн м²

Объем
спроса
за год



>30
млн м²

Вывод
нового
жилья

5
млн м²

Объем
спроса
за год

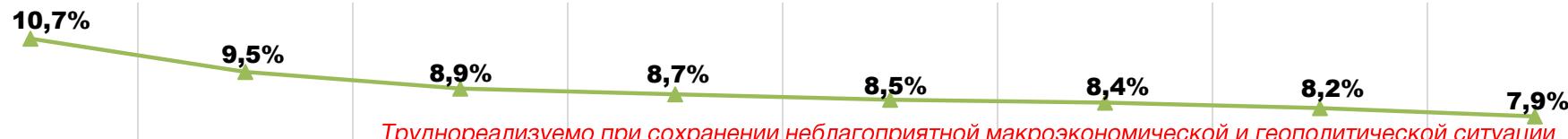
Получено разрешений на
строительство в СПб и ЛО

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

ДОВЕРИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ

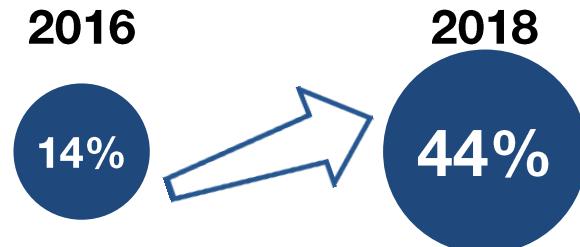
Прогноз изменения ипотечных ставок: Паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда»



Прогноз изменения реальных доходов населения (Минэкономразвития)



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



УЖЕСТОЧЕНИЕ ПРАВИЛ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ДОВЕРИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ

-  **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.

РАСТУЩЕЕ ДАВЛЕНИЕ НА ЗАСТРОЙЩИКОВ

ДОВЕРИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ

**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.



Представлять 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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ДЕЛОВАЯ РОССИЯ
Санкт-Петербургское
региональное отделение

ДОВЕРИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

