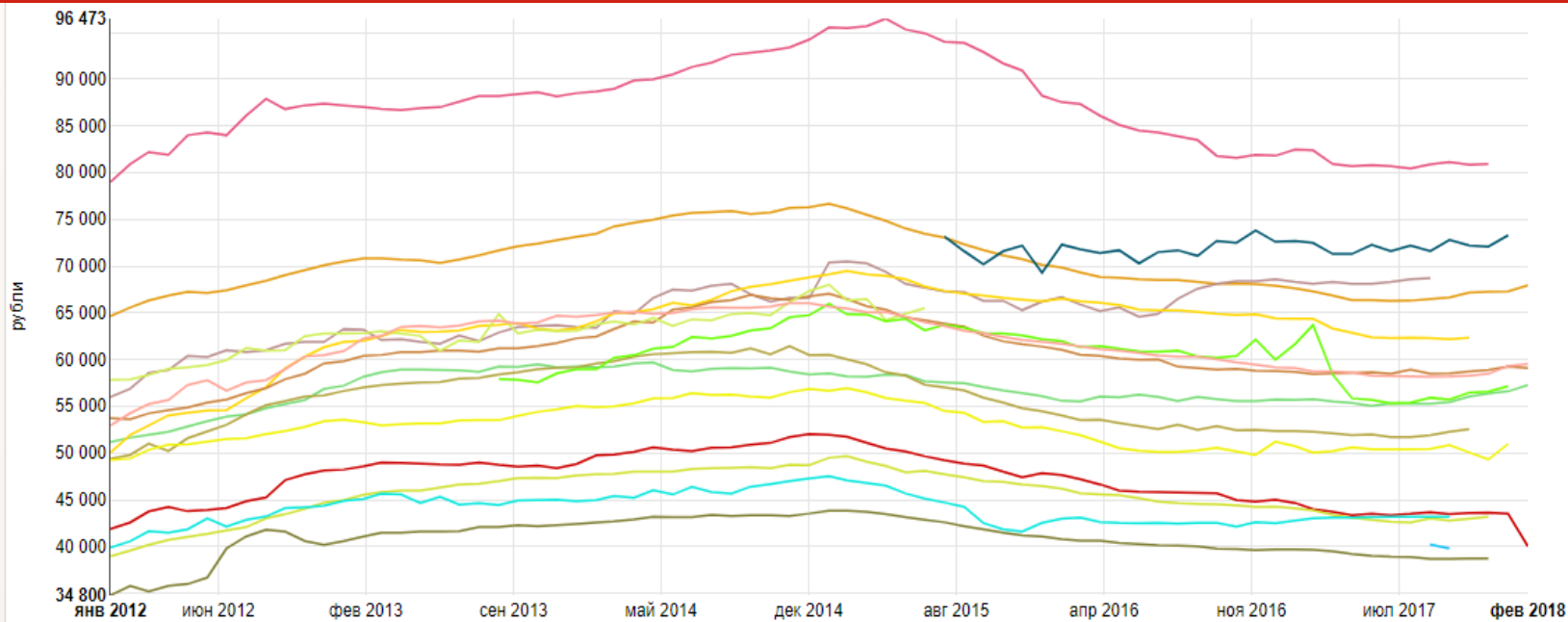


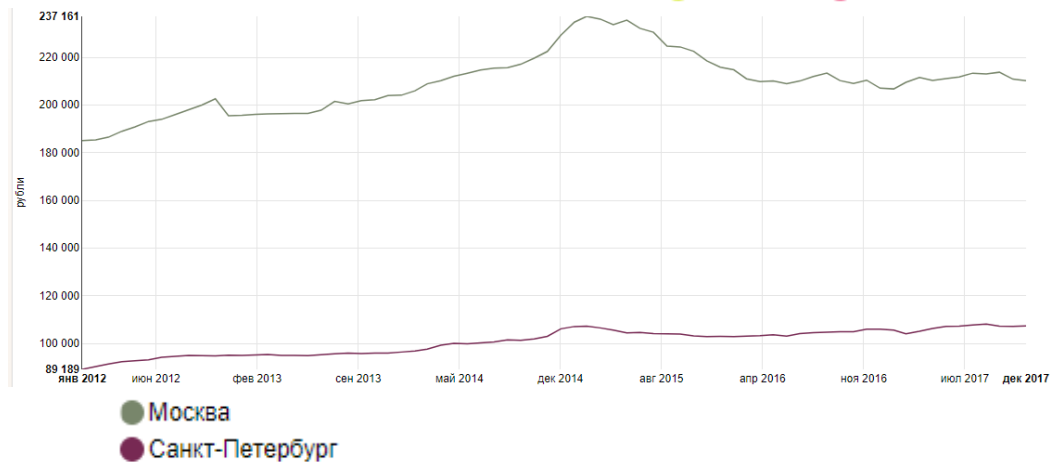
РЫНОК НОВОСТРОЕК РЕГИОНОВ РОССИИ, ВЫЗОВЫ 2018 ГОДА

Скоробогач Алексей Васильевич

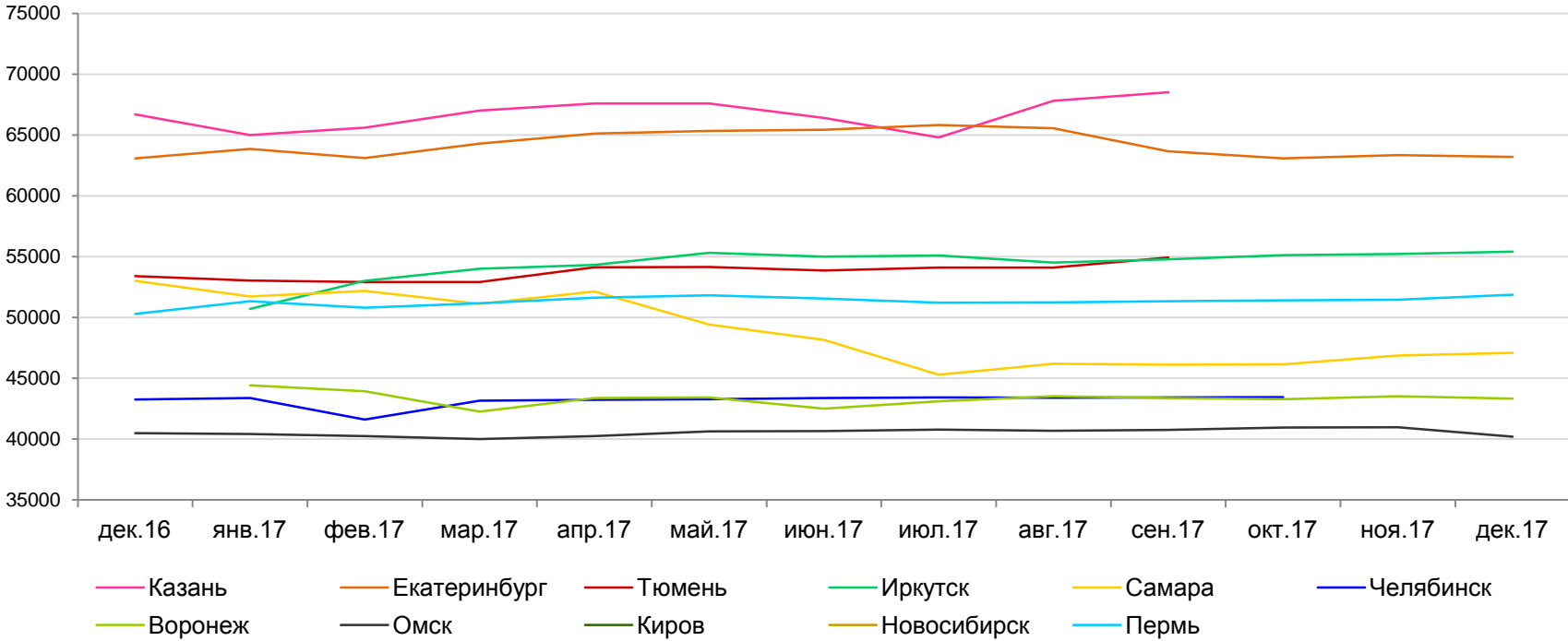
Заместитель директора ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»,
Председатель комитета по аналитике Ассоциации «РГР. Пермский край»
Кандидат экономических наук



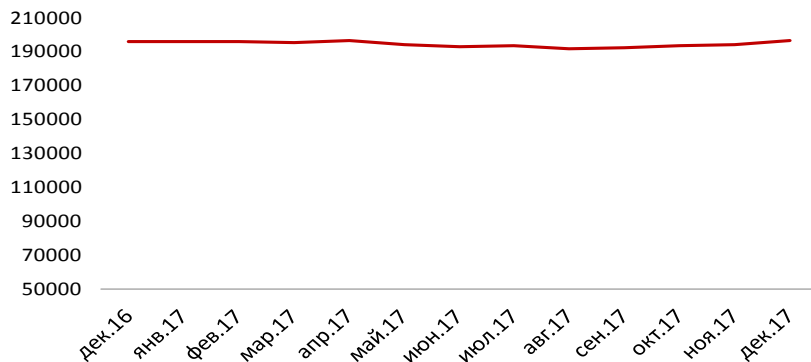
- Киров
- Ростов-на-Дону
- Ульяновск
- Хабаровск
- Челябинск
- Нижний Новгород
- Пермь
- Тюмень
- Самара
- Казань
- Екатеринбург
- Новосибирск
- Воронеж
- Красноярск
- Иркутск
- Омск
- Московская обл.



По данным «Системы обмена данными по рынку недвижимости» РГР на конец 2017 года средняя цена предложения на рынке вторичного жилья крупнейших городов Российской Федерации составила 51 065 руб. за 1 кв. м.



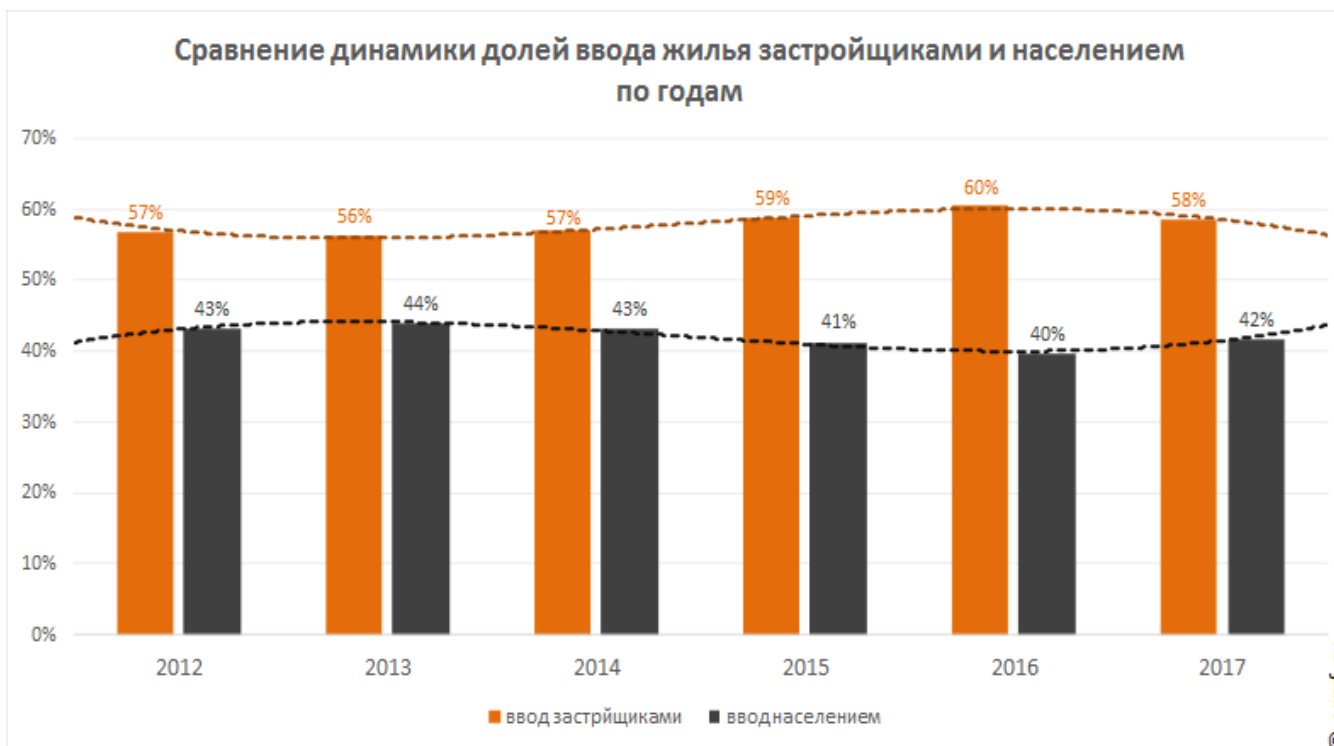
Динамика средних цен предложения на первичном рынке многоквартирного жилья г. Москвы за 2017 г.



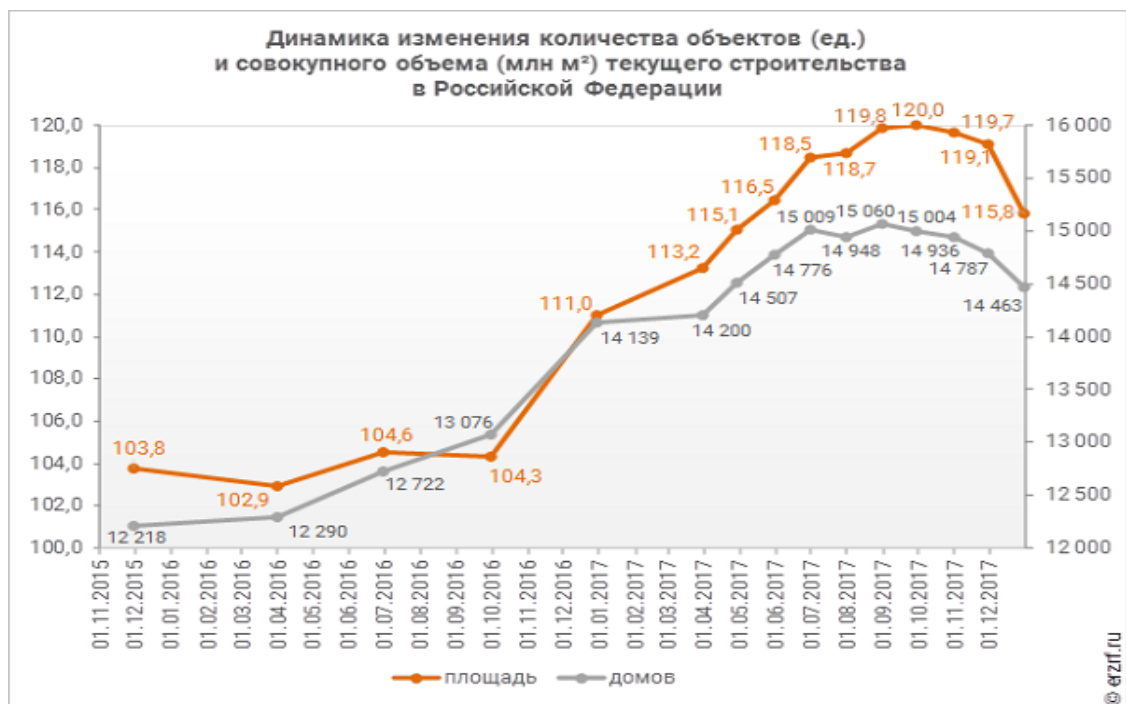
По данным «Системы обмена данными по рынку недвижимости» РГР на конец 2017 года средняя цена предложения на рынке первичного жилья крупнейших городов Российской Федерации составила 50 120 руб. за 1 кв. м.

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В РОССИИ (данные РОССТАТ и ЕДИНОГО РЕЕСТРА ЗАСТРОЙЩИКОВ)

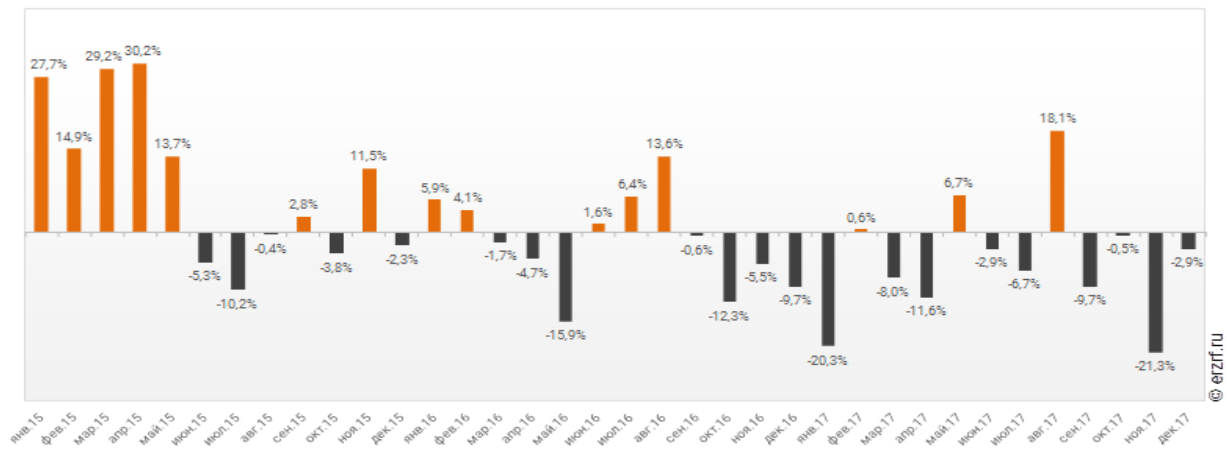
Годы	Всего построено, млн кв. м	Изменение за год, %
2012	65,7	5,5
2013	70,5	7,3
2014	84,2	19,4
2015	85,3	1,3
2016	80,2	-5,9
2017	78,6	-2,0



ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В РОССИИ (данные ЕДИНОГО РЕЕСТРА ЗАСТРОЙЩИКОВ)



Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Российской Федерации, месяц к месяцу прошлого года, %



РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ (РЗТ)



РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЗОН



КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ)



ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ НА ТОРГАХ



Новые стройки, анонсированные в 2016-2017 гг., по большей части уже не комплексные проекты на окраинах, а представляют собой редевелопмент промышленных территорий. Хотя в период 2010-2015 гг. многие муниципалитеты утверждали, что будущее российских городов за стройками в чистом поле, а ставить новостройки точно в городской ткани не следует. Теперь же тренд сменился.

Место	2017 (Пермь)	Введено, кв. м
1	ПЗСП, АО	58 856
2	СМУ №3 Сатурн-Р, ООО	56 564
3	Кортрос-Пермь, АО	50 746
4	ГК ПМД (ПМ-девелопмент, Пермский квартал)	45 348
5	Ива-Девелопмент, ООО	32 099
6	ГК Камская долина	31 899
7	Трест №14, АО	24 962
8	Строительный холдинг "Сфера", ООО	16 573
9	ГК Развитие	15 454
10	Пермглавснаб, АО	15 330

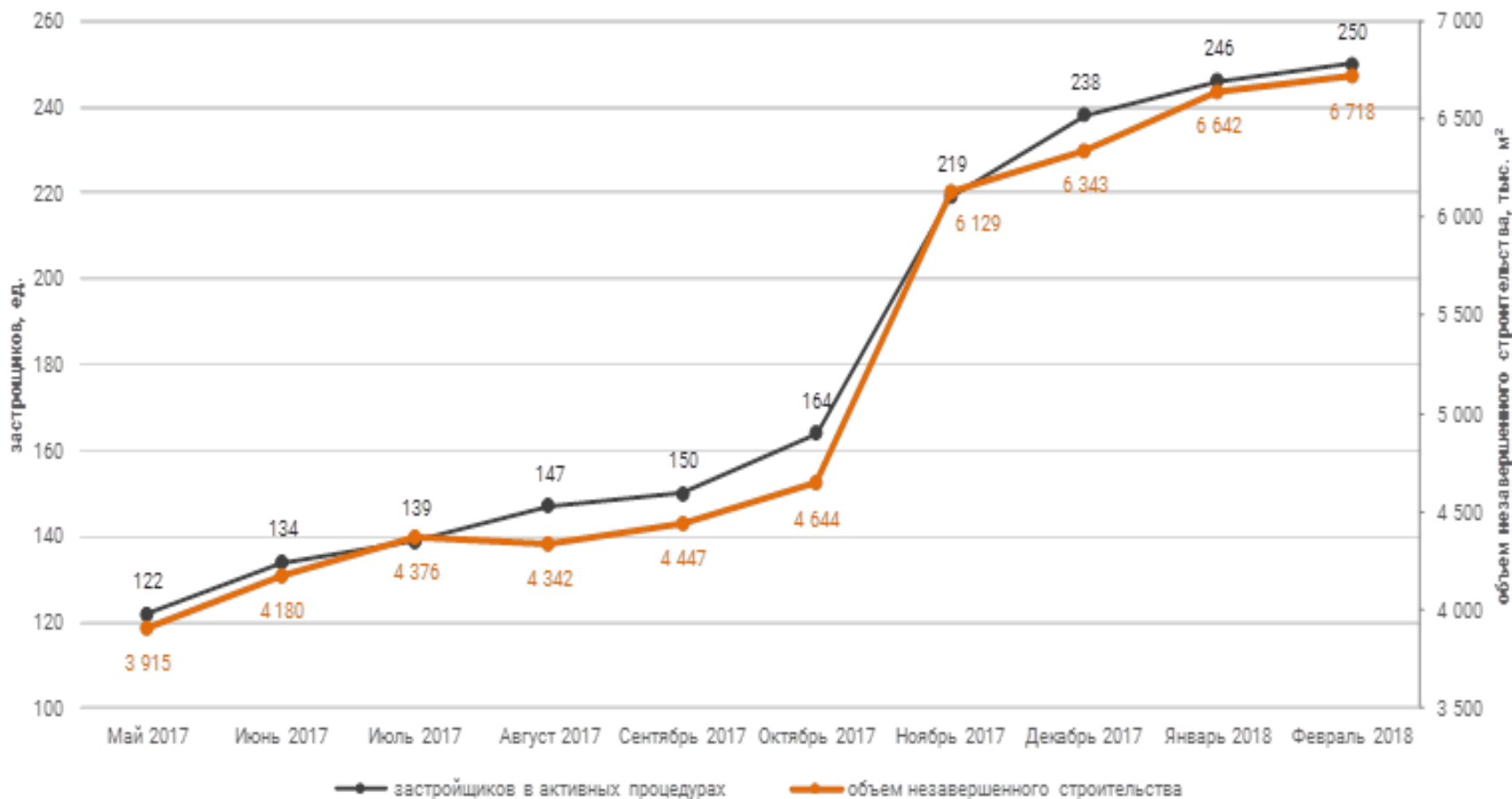
Место	+/-	2017 (Екатеринбург)	Введено, кв. м
1	0	Атомстройкомплекс, Свердловская область	130 115
2	+2	Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург	102 598
3	-1	ГК КОРТРОС, г. Москва	75 858
4	+4	Брусника, Тюменская область	59 369
5	new	Земельный ресурс, Свердловская область	41 004
6	new	PRINZIP, Свердловская область	40 465
7	new	Корпорация Маяк, Свердловская область	37 455
8	+10	ГК Виктория, Свердловская область	36 377
9	new	НСК-Девелопмент, Свердловская область	32 437
10	0	Концерн ЮИТ, г. Москва	30 568

Место	2014 (Пермь)	Введено, кв. м
1	КД ГРУПП	110 761
2	ОАО "ПЗСП"	97 734
3	ОАО "Стройпанелькомплект"	48 206
4	ООО "Сатурн-Р"	31 516
5	ОАО "СМТ №14"	30 829
6	ГК "ПИК"	23 970
7	ООО "УСК "Австром"	21 548
8	ГК "Мегаполис"	18 265
9	ООО "ПМ-Девелопмент"	16 617
10	ГК "Классик"	13 772



В 2014 г. в рейтинге застройщиков г. Перми наблюдался существенный разрыв в объемах введенного жилья между 1-2 строчками рейтинга и остальными участниками «топ-10». А по итогам 2017 г. такого разрыва уже не наблюдается.

Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. м²)



№	Процедура банкротства	Количество застройщиков		Объем незавершенного строительства	
		Ед.	%	м ²	%
1	наблюдение	109	37,5%	3 912 722	52,5%
2	внешнее управление	26	8,9%	500 477	6,7%
3	конкурсное производство	112	38,5%	2 216 271	29,7%
4	производство по делу прекращено	40	13,7%	694 988	9,3%
5	финансовое оздоровление	3	1,0%	88 285	1,2%
6	процедура не введена	1	0,3%	37 557	0,5%
Общий итог		291	100%	7 450 300	100%

Основные причины банкротства застройщиков

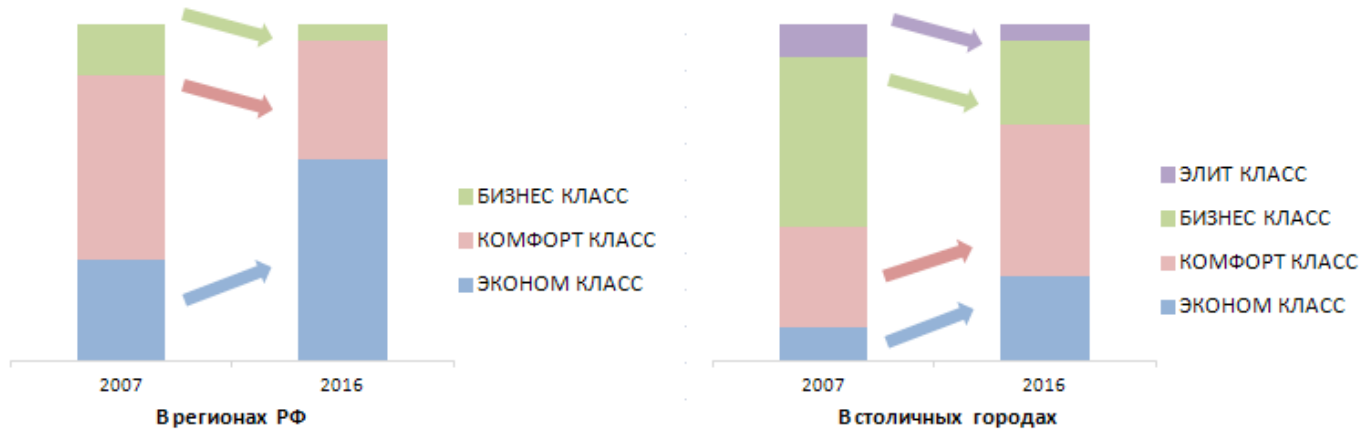
Внешняя сторона:

1. Затянувшийся на годы экономический кризис, повлекший за собой падение реальных доходов населения и, соответственно, спроса.
2. Банкротство подрядных/субподрядных организаций в сфере строительства за счет текущего кризиса и бартерных схем, тянувшихся с кризиса 2008-2009гг. Количество подрядных организаций – банкротов, как минимум в 10 раз превышает количество застройщиков-банкротов.

Внутренняя сторона:

1. Стремление любым способом повысить рентабельность и объемы производства существенно перевешивало усилия, нацеленные на обеспечение контроля над тем:
 - действительно ли компания выпускает именно тот товар, в котором нуждается потребитель;
 - качеством товара.
2. Чрезмерная закредитованность.

Изменение качественной составляющей на рынке жилья

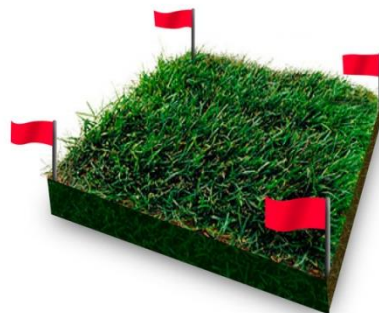


Застройщики заняты поиском новых решений, позволяющих повысить качество своего товара и привлечь к себе большее количество покупателей. Также изменился и подход к маркетинговым стратегиям. Каждый девелопер постоянно стремится придумать что-то новое, по сути разрабатывая свой стандарт качества проекта в том или ином классе / подклассе жилья. А это – новый положительный виток развития рынка, причем на конкурентной основе.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

Бремя застройщика (ужесточение условий осуществления деятельности застройщика)

Стандартный эконом



ГЕОПОЛИТИКА



ВНУТРЕННЯЯ ПОЛИТИКА

Льготная ипотека

Нет границ – нет разрешений

Электронная ипотека

Наследственный фонд



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



www.kdconsulting.ru



www.facebook.com/groups/kd.analitika/



Alex_Skorobogach@mail.ru



+7-902-830-36-25



РЫНОК НОВОСТРОЕК РЕГИОНОВ РОССИИ, ВЫЗОВЫ 2018 ГОДА

Скоробогач Алексей Васильевич

**Заместитель директора ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»,
Председатель комитета по аналитике Ассоциации «РГР. Пермский край»
Кандидат экономических наук**