

Технологии реализации проекта с учетом последних законодательных изменений: кейсы прибыльного девелопмента в условиях эскроу и проектного финансирования

Грудин Юрий Юрьевич,
ген.директор ИДК "Formula city" (Санкт-Петербург)
председатель Комиссии по недвижимости
Общества потребителей СПб и ЛО.
07 октября 2020 г.

Выдано разрешений на строительство за 9 месяцев в СПб

67*

2019 год



19

2020 год

* в т.ч. с продленными

По данным Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга



СПБ Первичка. Запросы на поиск недвижимости

средний уровень
начала года



от начала года

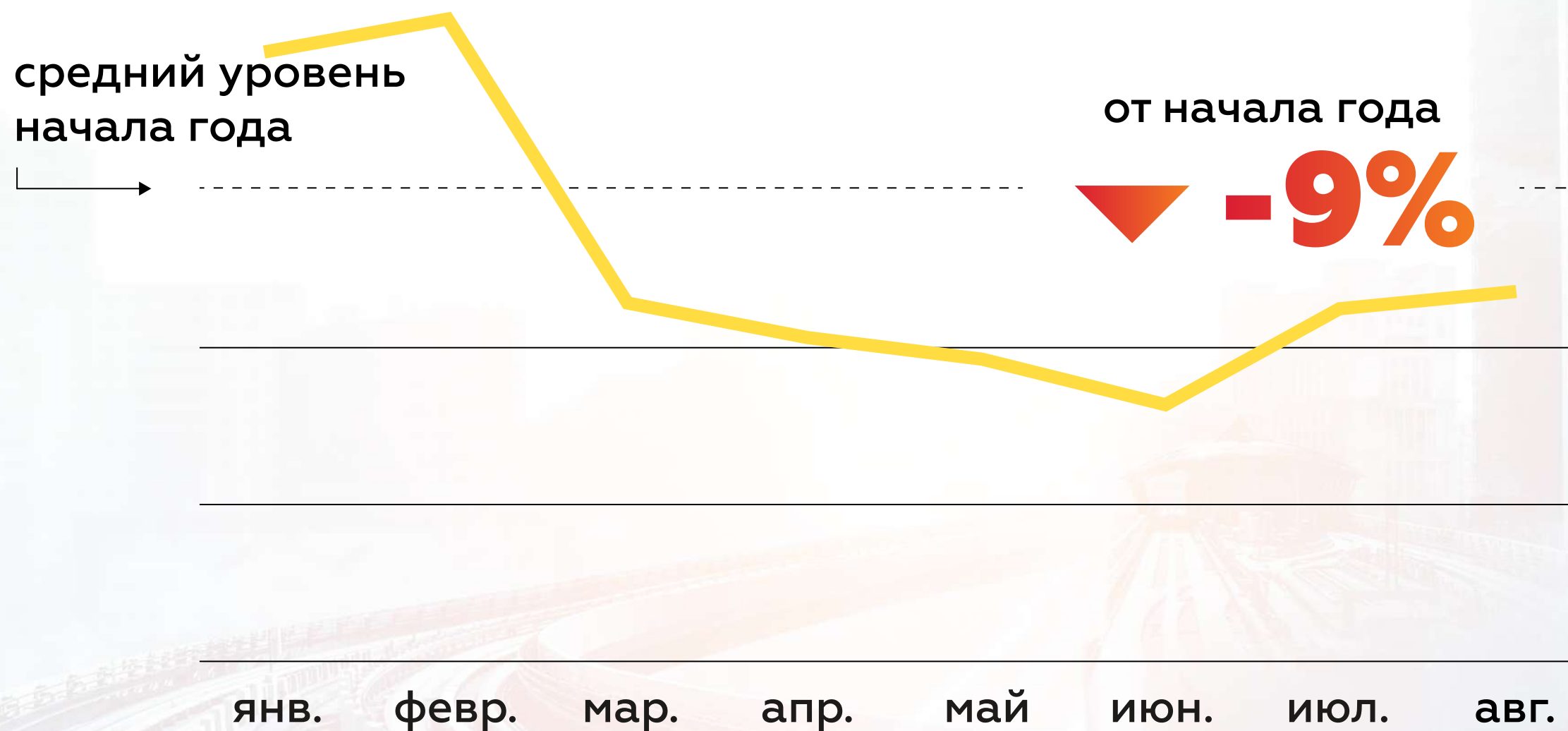
▲ 6%

январь февраль март апрель май июнь июль август

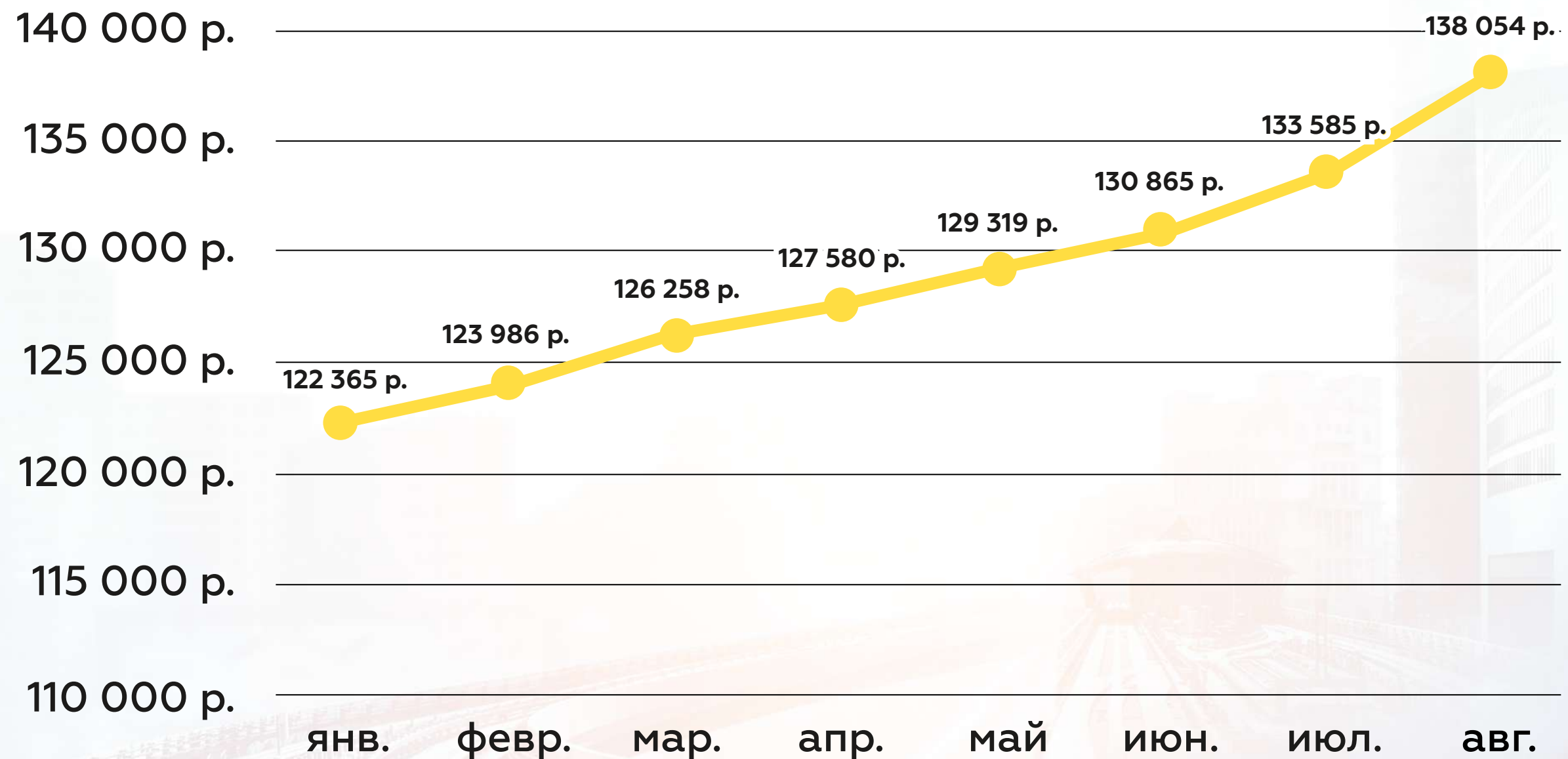




Экспонируемые объекты на рынке



Цена среднего м²



Данные по всем объявлениям ЦИАН



Цены на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга в классе масс-маркета

с начала года
+12,5%

128,9 тыс. руб.

Был побит исторический рекорд роста цены за десятилетие. Последний раз ее увеличение на 12% фиксировали в 2014 году — но по итогам целого года.

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»



Тренды



Количество проектов на первичном рынке по выданным разрешениям-конечно



Повышенный спрос в пандемию

- * льготная ипотека
- * нестабильность финансовых и валютных рынков
- * снижение ставок по депозитам



Как следствие – вымывание ликвидных квартир и коммерческих помещений

- * рекордное повышение цен за 2020 г.
- * выданных разрешений на строительство не восполняет предложений
- * квалификация банковской экспертизы по-прежнему низкая — ее проходят ограниченное количество игроков рынка



Неопределенность в градостроительной политике



**Изменение
Генплана***



ПЗЗ



ГПЗУ

НЕ стимулируют инвестиционные прогнозы и конкурентную среду

* Должен быть принят до 2021 г., рассчитан на 30 лет — до 2050 г.



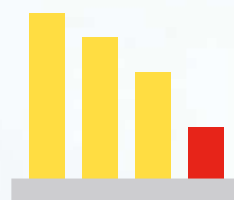
Прогноз



Дефицит предложений



Рост цен



Снижение качества



Разнообразие форматов

по локациям — пром. зоны, пригороды и пр.
по продуктам — квартиры, апартаменты и пр.



Санкт-Петербург,
ул. Восстания, 6а

info@formcity.ru
[+7 \(812\) 777 76 76](tel:+78127777676)
formcity.ru