

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

# **РЫНОК НОВОСТРОЕК Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ В ПЕРИОД ТРАНСФОРМАЦИИ**

**7-11  
ОКТАБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**



# Федеральный закон N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов ..." от 30.12.2004 г.

## Основные проблемы:

1. Слабый контроль со стороны государства
2. Возможность финансировать перспективные стройки за счет реализации текущих строек (проектов)
3. Работа большинства застройщиков в серой «налоговой» зоне
4. Низкая обеспеченность застройщиков реальными активами
5. Низкая финансовая грамотность

## К чему это привело:

1. Рост числа обманутых дольщиков
2. Большая социальная проблема
3. Недополученные доходы бюджета
4. Высокие риски банкротства застройщиков
5. Высокие отраслевые риски и ставки при проектном финансировании
6. Снижение доверия к первичному рынку жилья



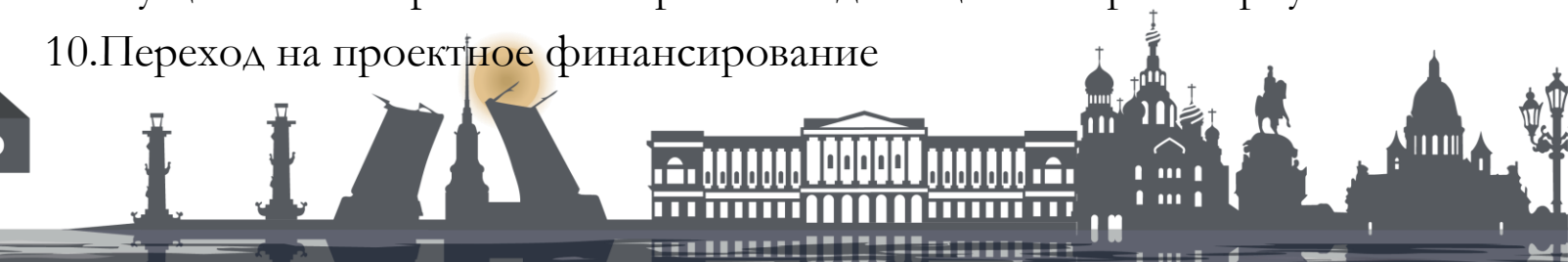
# Основные изменения в закон № 214-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 г.

1. Требования к Уставному капиталу (привязан к объему строящегося жилья)
2. Информационная открытость застройщиков (создание Единого реестра застройщиков, наличие сайта, публикация документов, фото стройки)
3. Требования к наличию собственных средств и финансовой устойчивости застройщика
4. Требования к отчетности (ежегодный аудит, сдача отчетности в контролирующие органы, банковский контроль платежей)
5. Требования к руководству организаций, осуществляющих строительство (отсутствие судимости, дисквалификаций)
6. Требования к гарантийному обеспечению обязательств (отчисления в компенсационный фонд)
7. Требования к наличию опыта в качестве застройщика, заказчика или генерального подрядчика в других успешно построенных объектах
8. Требования к нормированию трат на производственную деятельность (установление нормативов)
9. Осуществление финансовых расчетов дольщиков через эскроу-счета
10. Переход на проектное финансирование

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



# Объем выданных разрешений на строительство и ввода в эксплуатацию МКД по годам с 2012 г.

Разрешения, кв.м.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1 пол. 2019
Количество кв.м.	621 124	954 748	437 751	679 875	1 587 113	847 255	2 291 453	6 670
Количество квартир	11 878	17 462	7 703	14 362	34 817	18 244	47 763	89
Средняя площадь квартир в МКД	52,29	54,68	56,83	47,34	45,58	46,44	47,98	74,94

Ввод, кв.м.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1 пол. 2019
Количество кв.м.	338 797	303 287	432 006	559 182	641 259	542 417	732 790	318 022
Количество квартир	6020	5559	8252	10919	12515	10606	14619	6338
Средняя площадь квартир в МКД	56,28	54,56	52,35	51,21	51,24	51,14	50,13	50,18

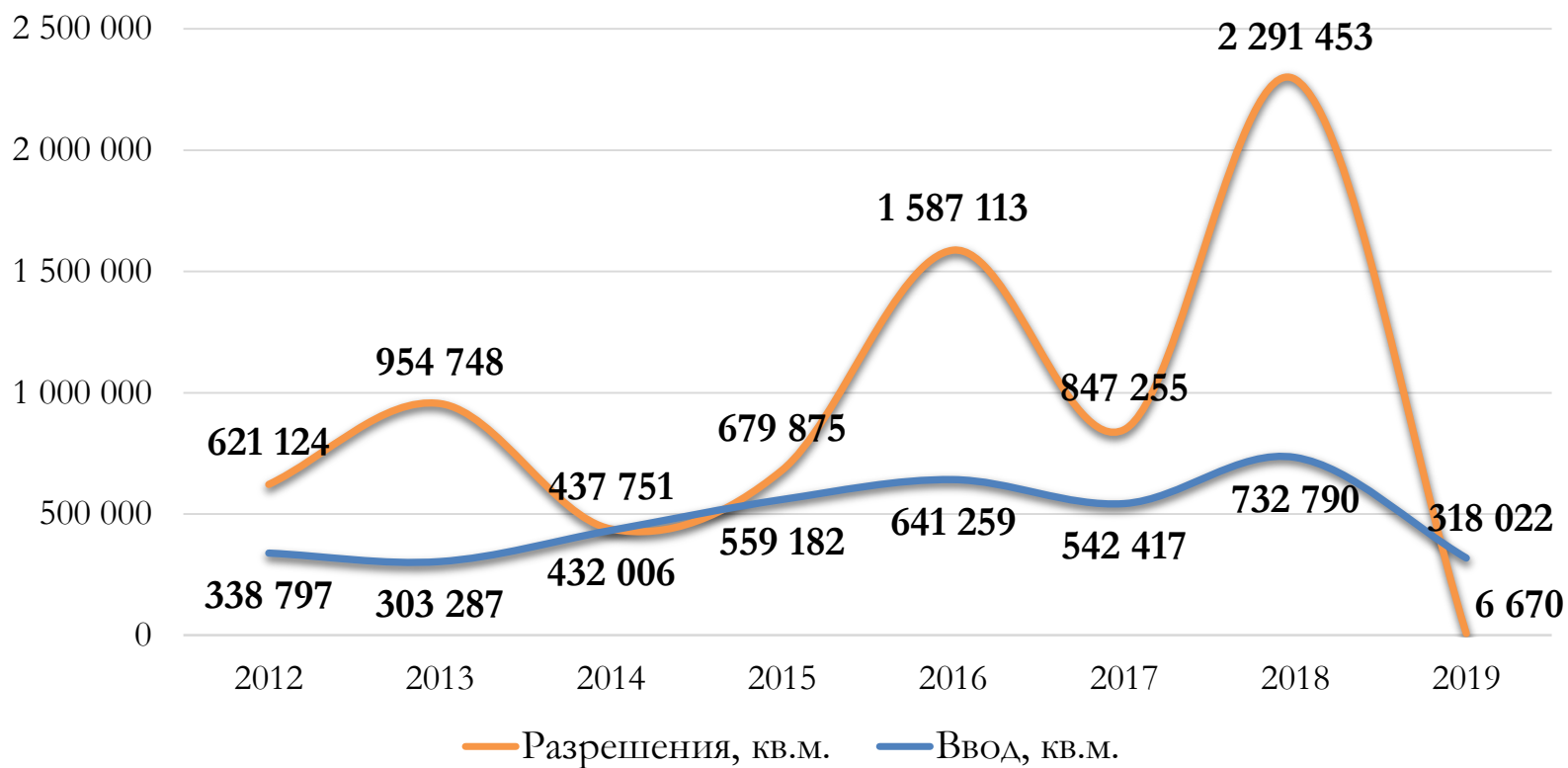
МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



# Объем выданных разрешений на строительство и ввода в эксплуатацию МКД по годам с 2012 г.

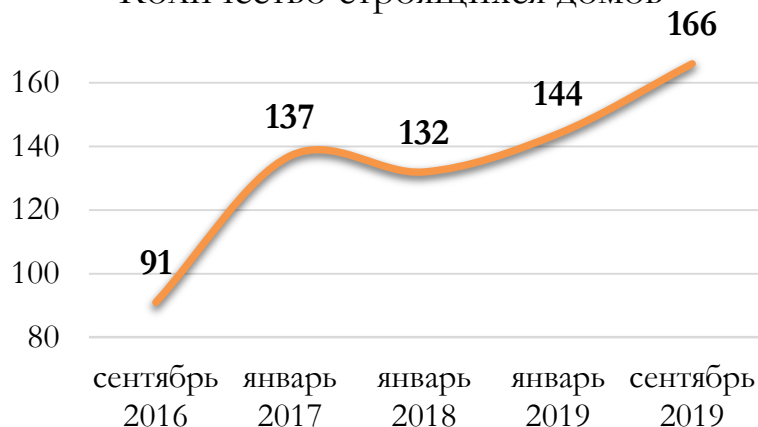


Накопленный объем жилья, на которые выданы разрешения на строительство, за последние 9 лет превышает суммарный объем ввода в эксплуатацию МКД в 2 раза.



# Объем строительства жилья с сентября 2016 г.

Количество строящихся домов



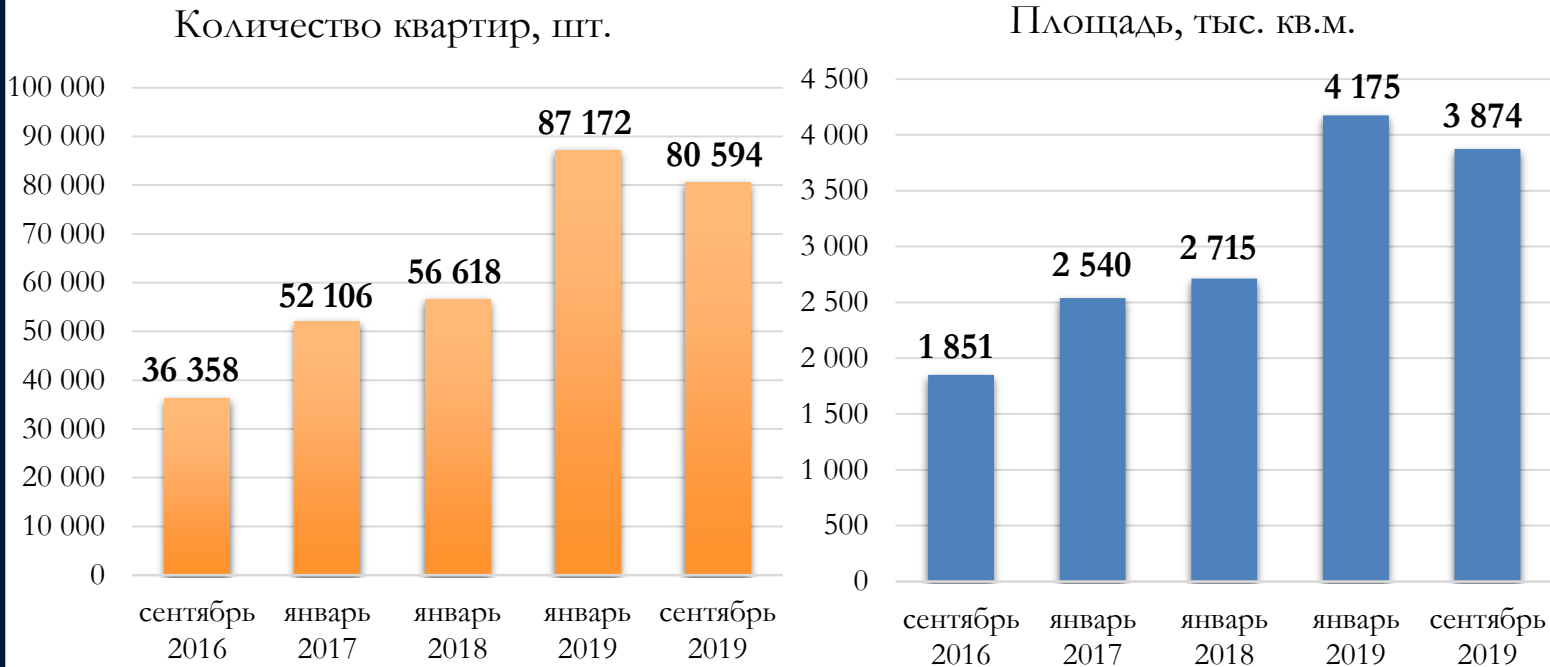
Количество квартир в строящихся домах



Общая площадь квартир в строящихся домах



# Суммарный объем строящегося и планируемого к возведению жилья с 2016 г.

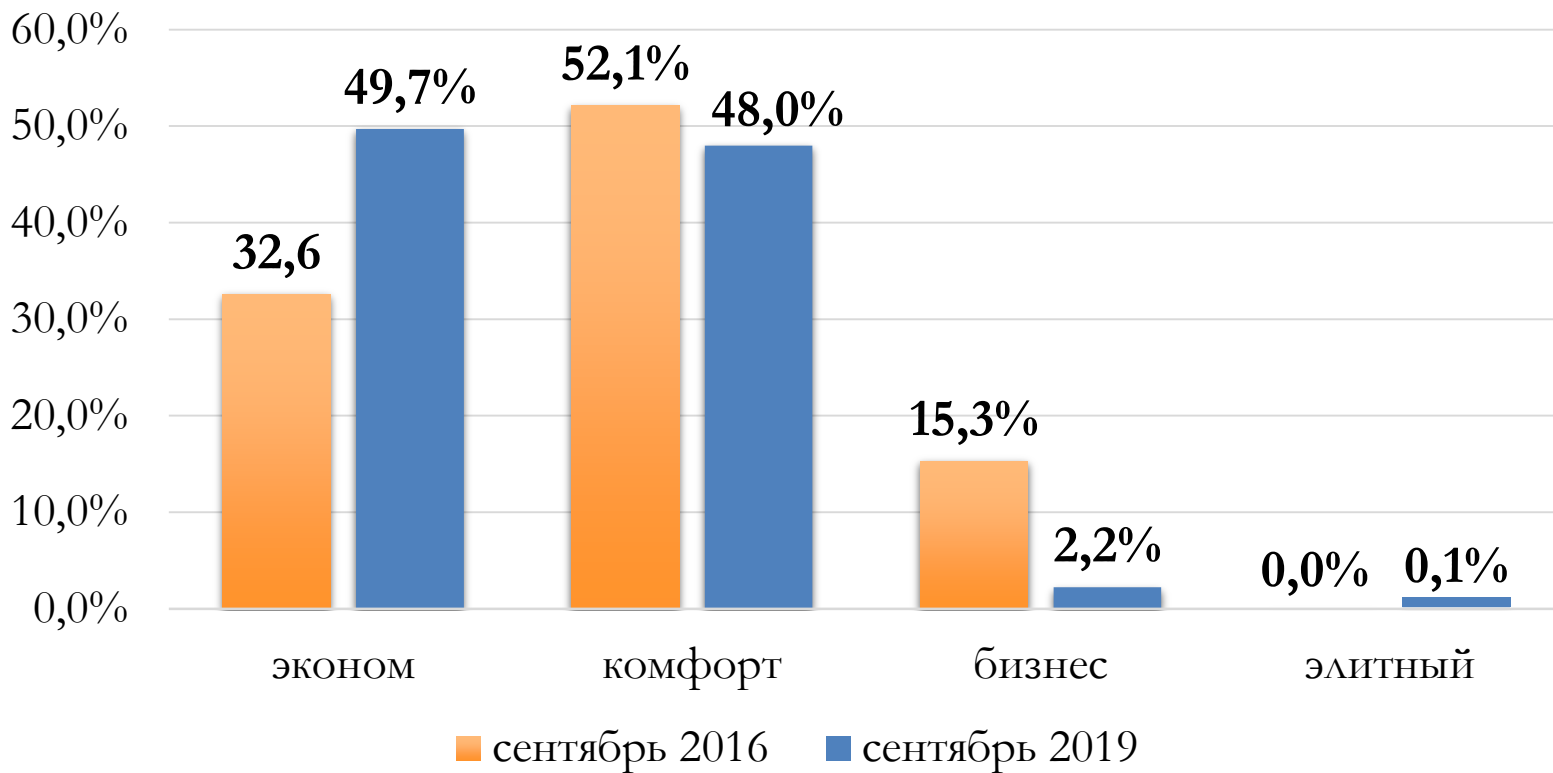


Накопленный объем достиг пика к январю 2019 г., но за счет отсутствия новых разрешений на строительство, начал снижаться. При этом запасы еще не выведенного на рынок жилья составляет 2,5 объема ежегодного ввода.

7-11  
ОКТАБРЯ



# Структура строящегося жилья по классам



За анализируемый период резко возросла доля эконом-класса, преимущественно за счет доли бизнес-класса.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

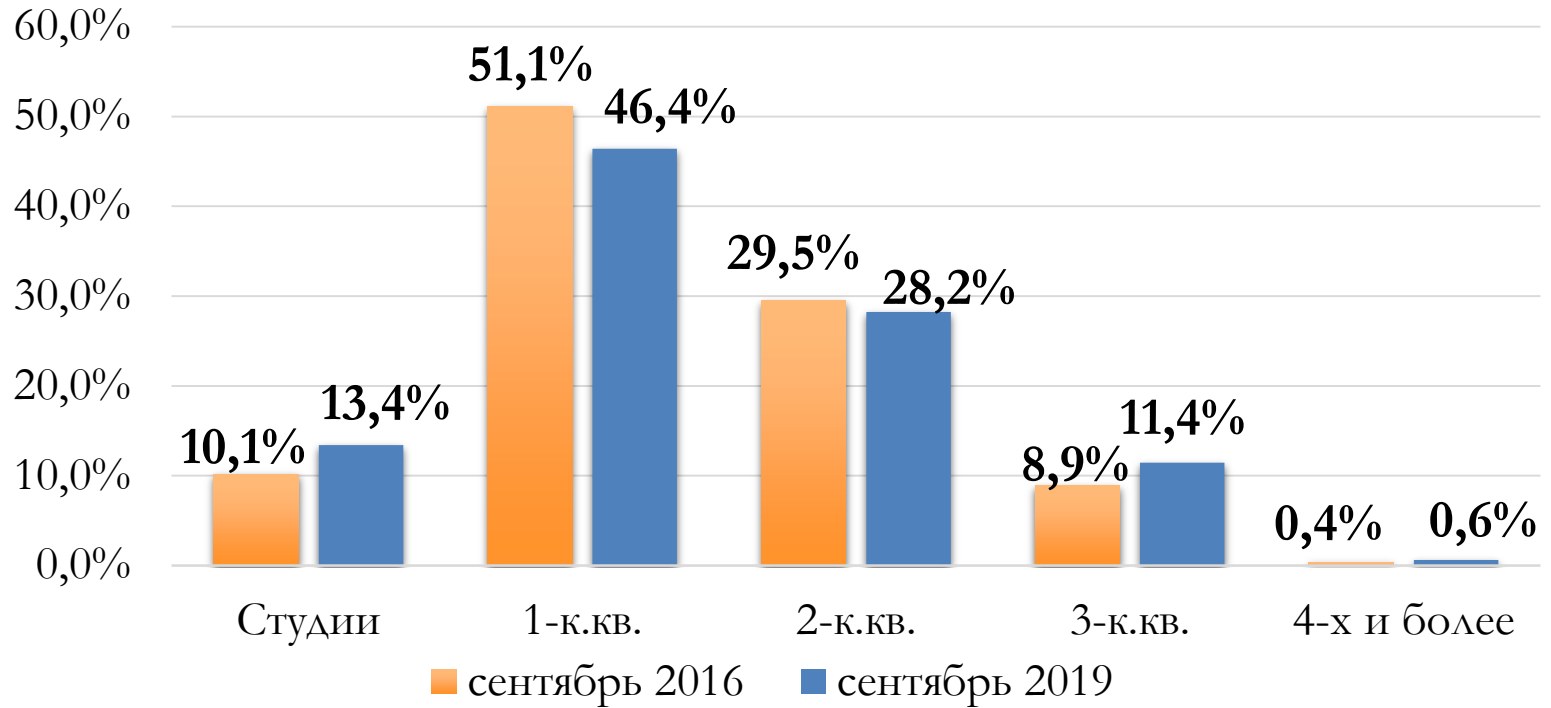
7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ





# Структура строящегося жилья в разрезе количества комнат

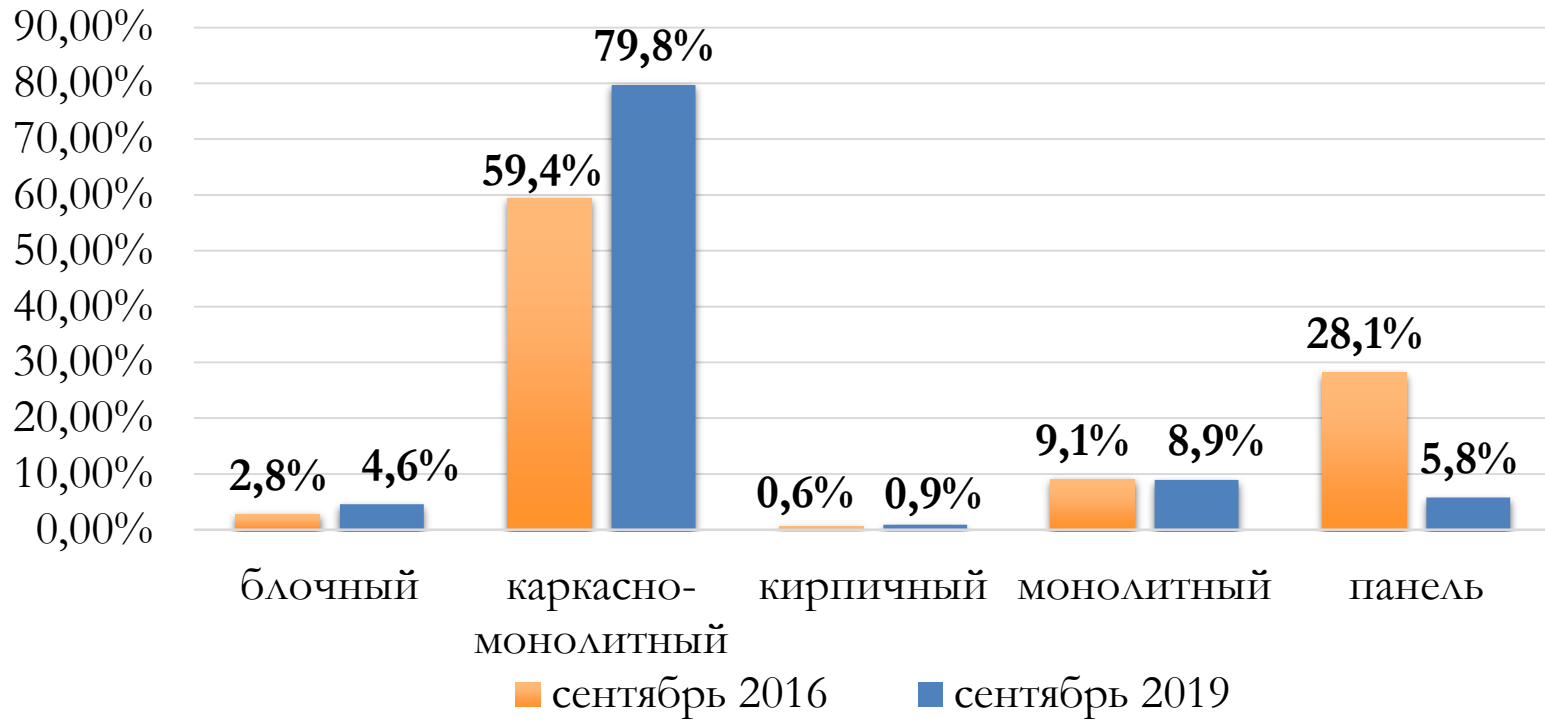


Увеличилась доля многокомнатных квартир (3,4-к.кв), что стало реакцией застройщиков на субсидирование ипотечной ставки для семей с двумя и более детьми.

7-11  
ОКТАБРЯ



# Структура строящегося жилья в разрезе технологии возведения

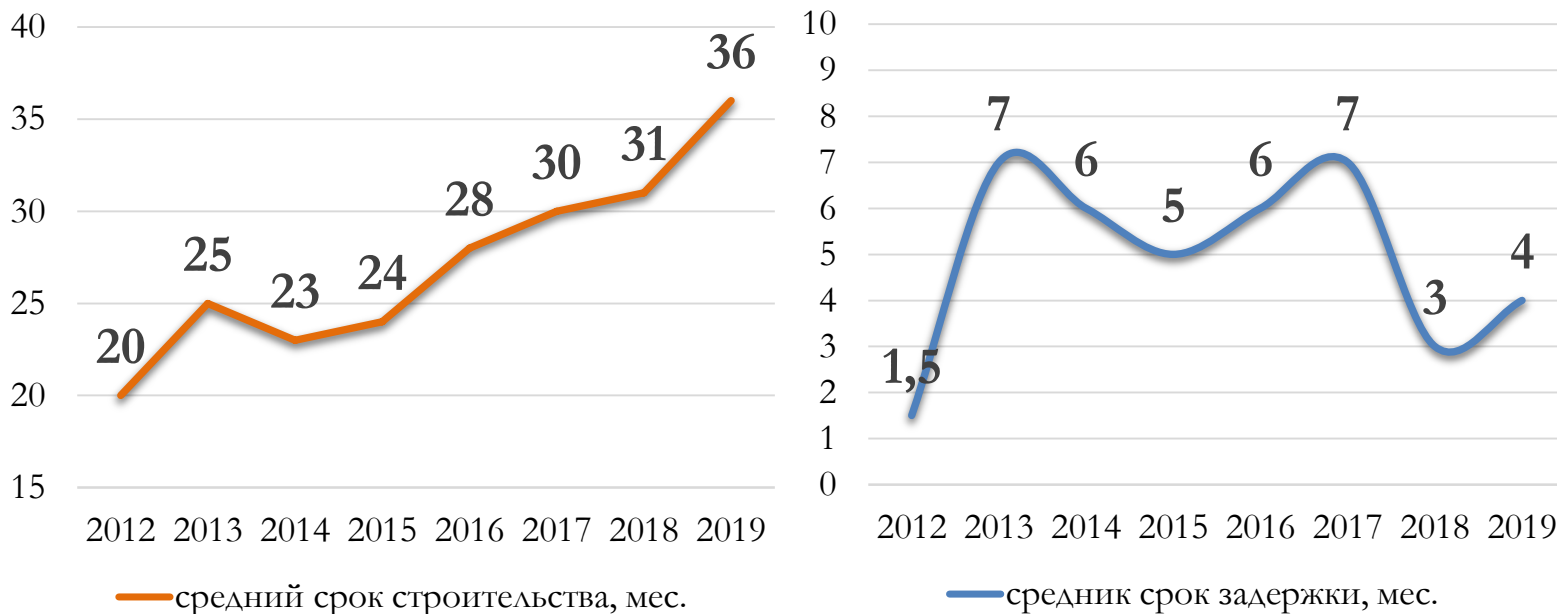


Значительно увеличилась доля возведения каркасно-монолитных домов (прирост 20,4 п.п.), за счет доли домов, возведенных по панельной технологии (на 22,3 п.п.)

7-11  
ОКТАБРЯ



## Средний срок строительства и задержки в сдаче домов по годам с 2012 г.



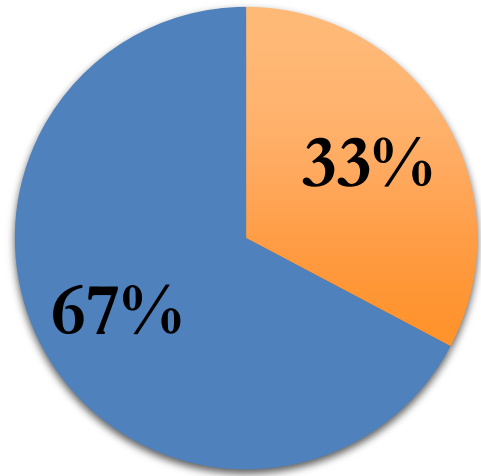
Средний срок строительства с 2016 года постоянно растет и за 3 года увеличился на 8 месяцев. При этом в 2016 году средний срок задержки ввода в эксплуатацию составлял 6 месяцев и уменьшился на 2 месяца к 2019 году, что стало реакцией застройщиков на потребительский терроризм.

7-11  
ОКТАБРЯ



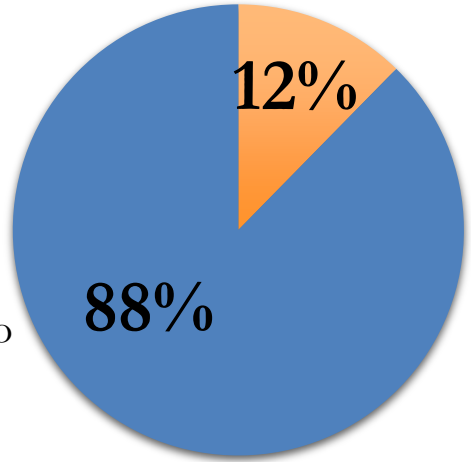
# Соотношение долей точечной и комплексной застройки

2016 г.



- Объекты точечной застройки
- Объекты комплексного освоения

2019 г.

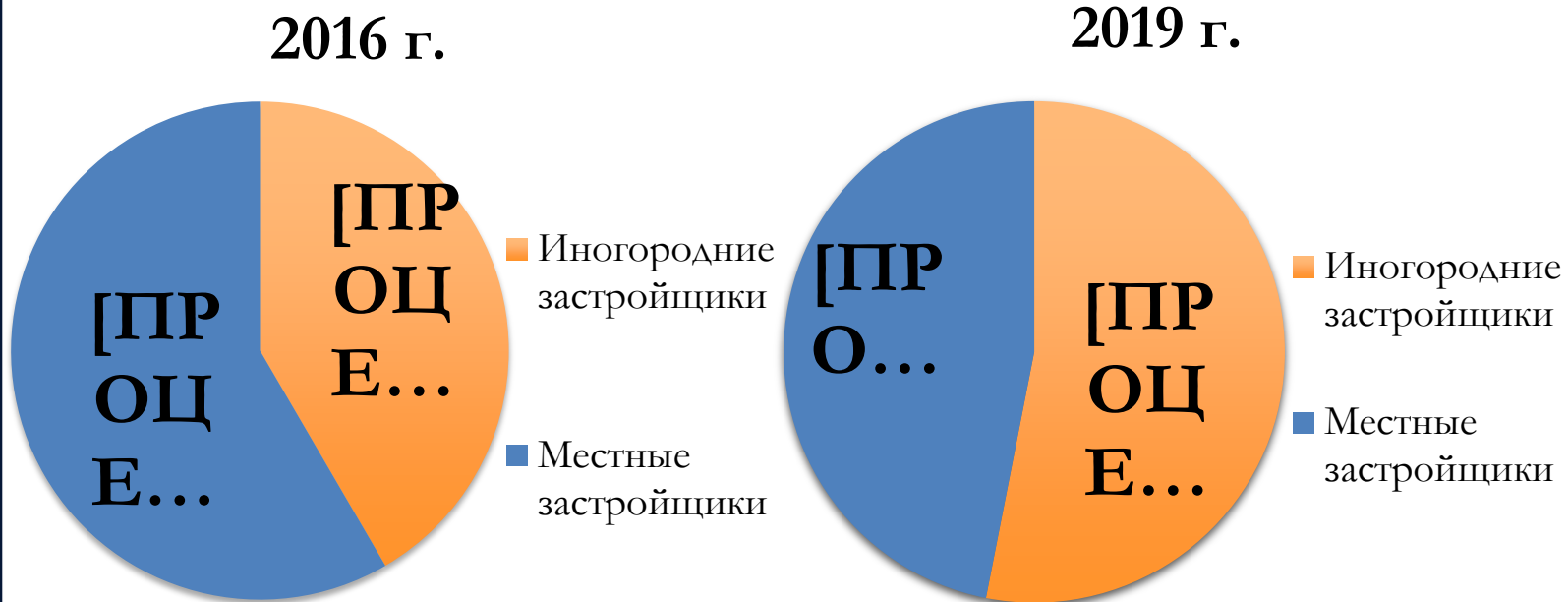


- Объекты точечной застройки
- Объекты комплексного освоения

Уже в 2016 году преобладающим типом застройки было комплексное освоение территории, а к 2019 году ее доля увеличилась еще на 21 п.п.



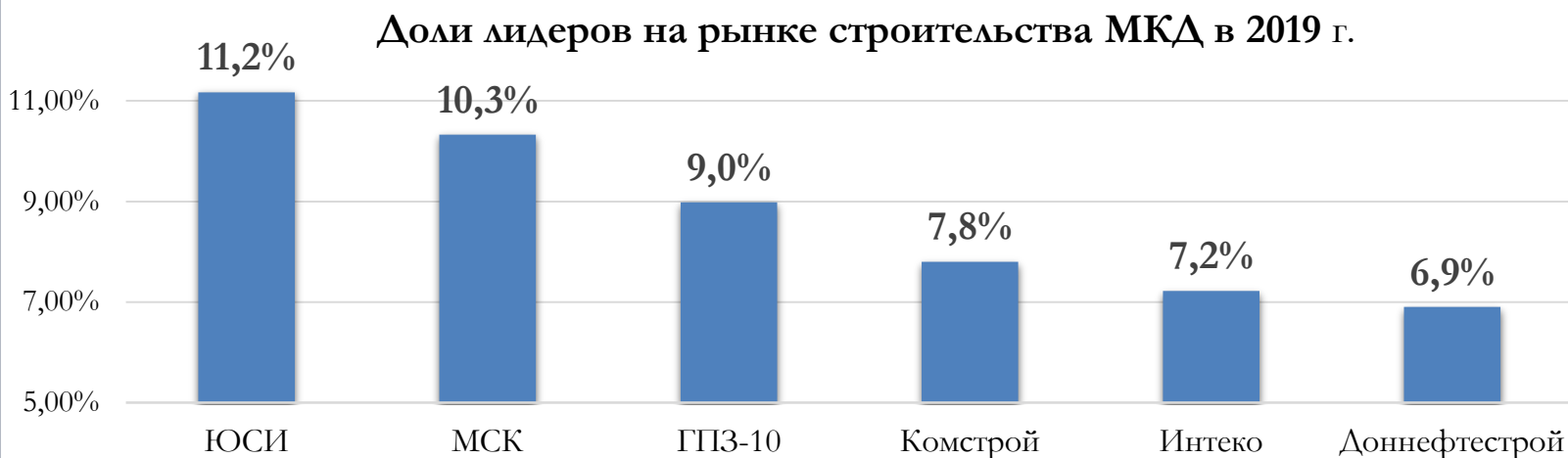
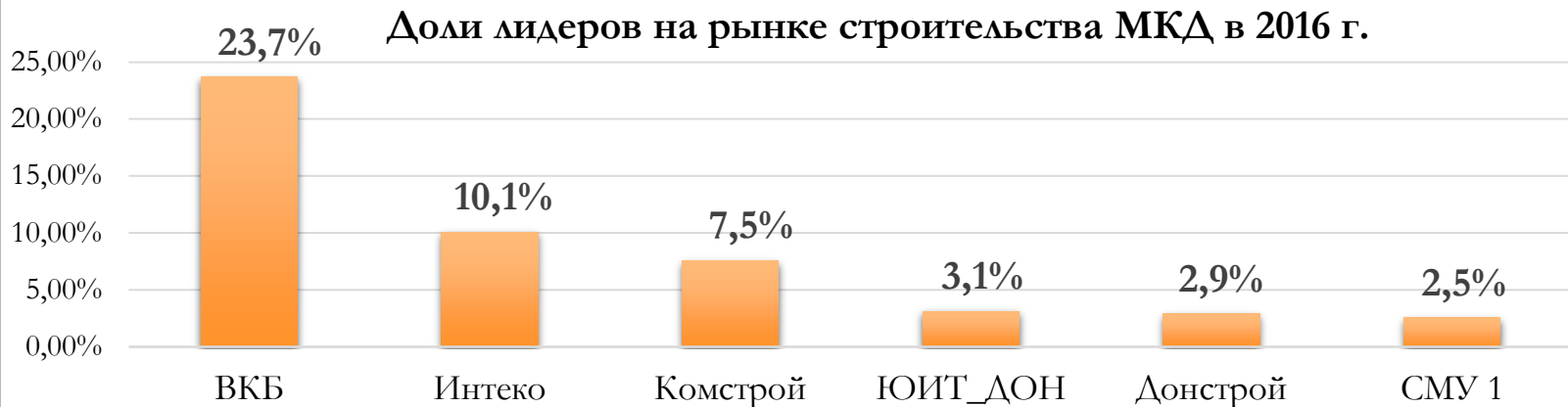
# Соотношение долей местных и иногородних застройщиков



Еще в 2016 году доля местных застройщиков превалировала на рынке, но уже к 2019 году она снизилась на 11 п.п. и составила меньше половины рынка многоквартирного жилья.



# Доли лидеров на рынке строительства МКД в г. Ростове-на-Дону



Из шести лидеров 2016 г. в ведущей шестерке, на сегодняшний день, остались две группы компании - Комстрой и Интеко

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

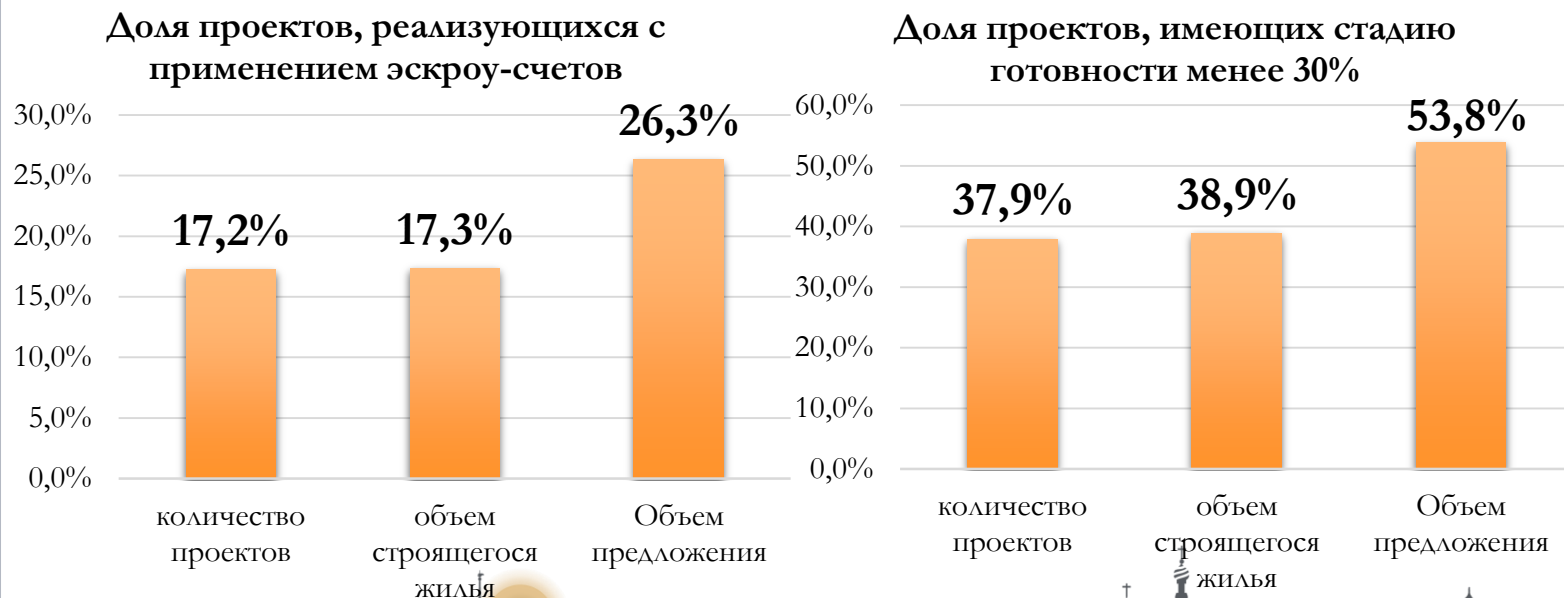
СПБКОНГРЕСС.РФ



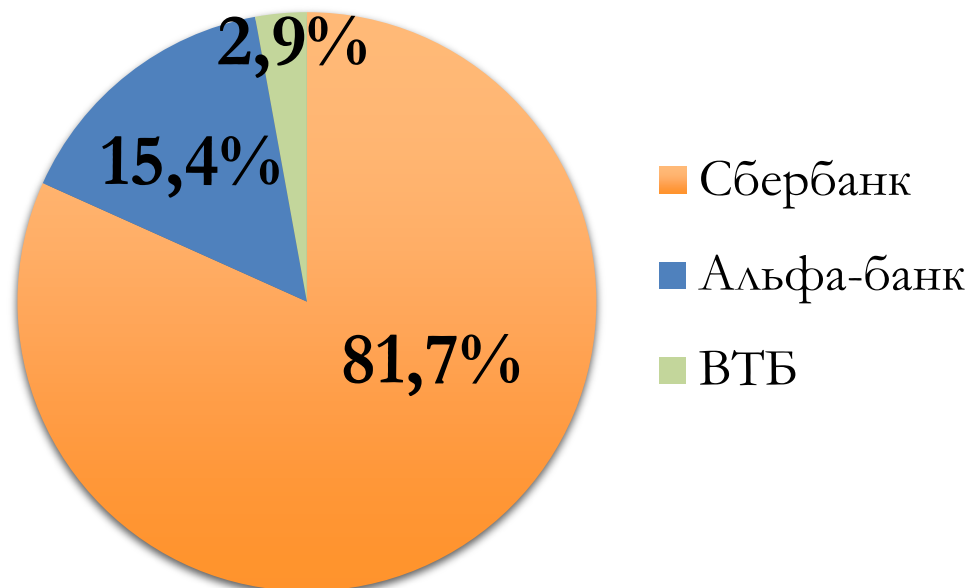
**7-11  
ОКТАБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**

	Доля проектов, реализующихся с применением эскроу-счетов			Доля проектов, имеющих стадию готовности менее 30%		
	Всего проектов	Эскроу	Доля	Всего проектов	Менее 30%	Доля
количество проектов	145	25	17,2%	145	55	37,9%
объем строящегося жилья	1 965 233	340 545	17,3%	1 965 233	764 466	38,9%
Объем предложения	19247	5065	26,3%	19 247	10 358	53,8%



# Доли банков в проектном финансировании застройщиков



Наибольшая доля в проектном финансировании в г. Ростове-на-Дону приходится на ПАО Сбербанк.





# Формы договоров, используемые застройщиками для реализации объектов

	Всего проектов	Количество квартир	Объем строящегося жилья	Доля
ДКП	58	1 654	741 554	7,9%
ДДУ	129	16 659	1 698 957	79,7%
Уступка	16	2 588	266 275	12,4%



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



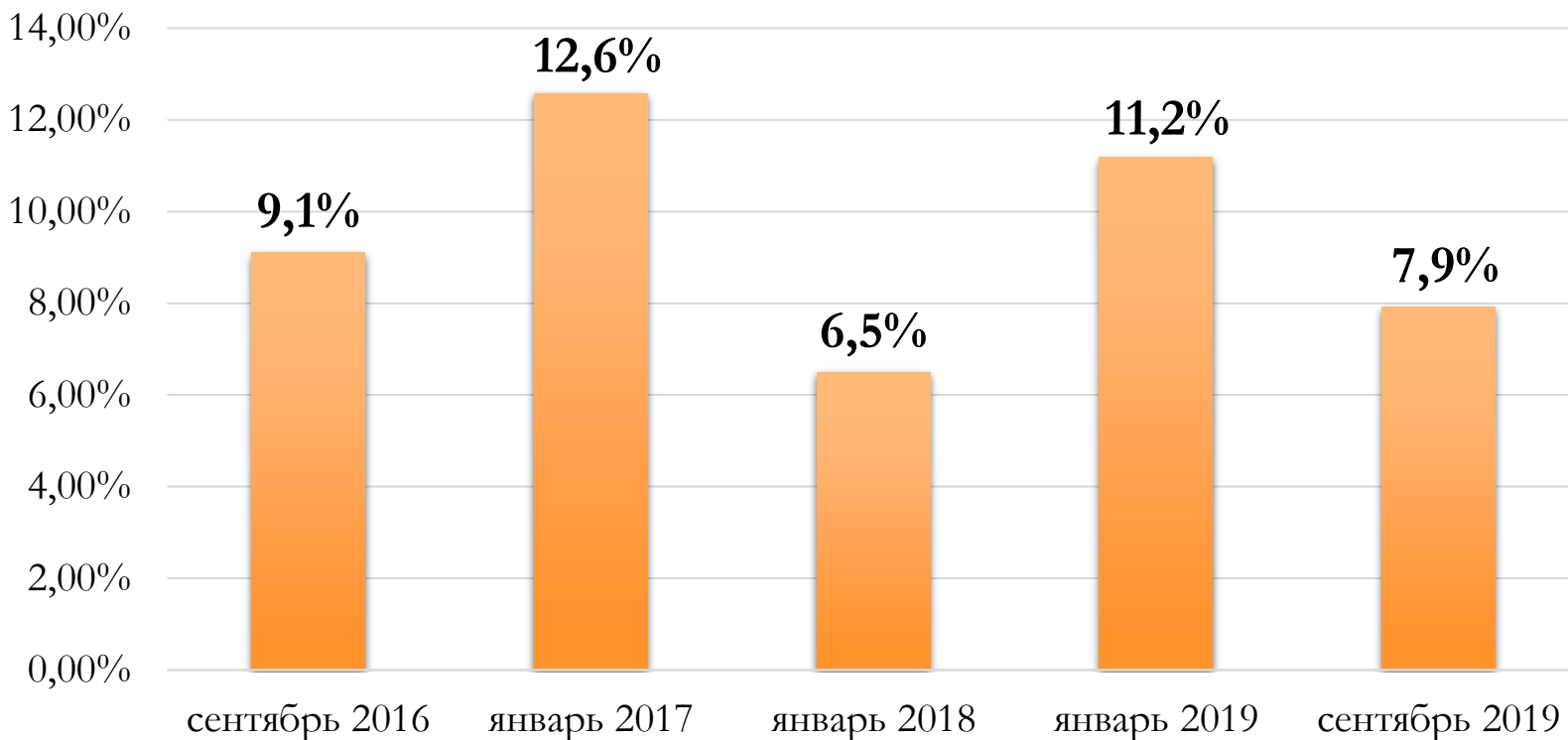
## Объем предложения квартир



За анализируемый период объем предложения квартир демонстрировал рост. В период с сентября 2016 г. по сентябрь 2019 года он увеличился на 73%.



# Сравнение доли нераспроданных квартир в сданных МКД в общем объеме предложения



Доля нераспроданных квартир в сданных МКД демонстрировала волнообразную динамику и снизилась с 2016 г. на 1,2 п.п.

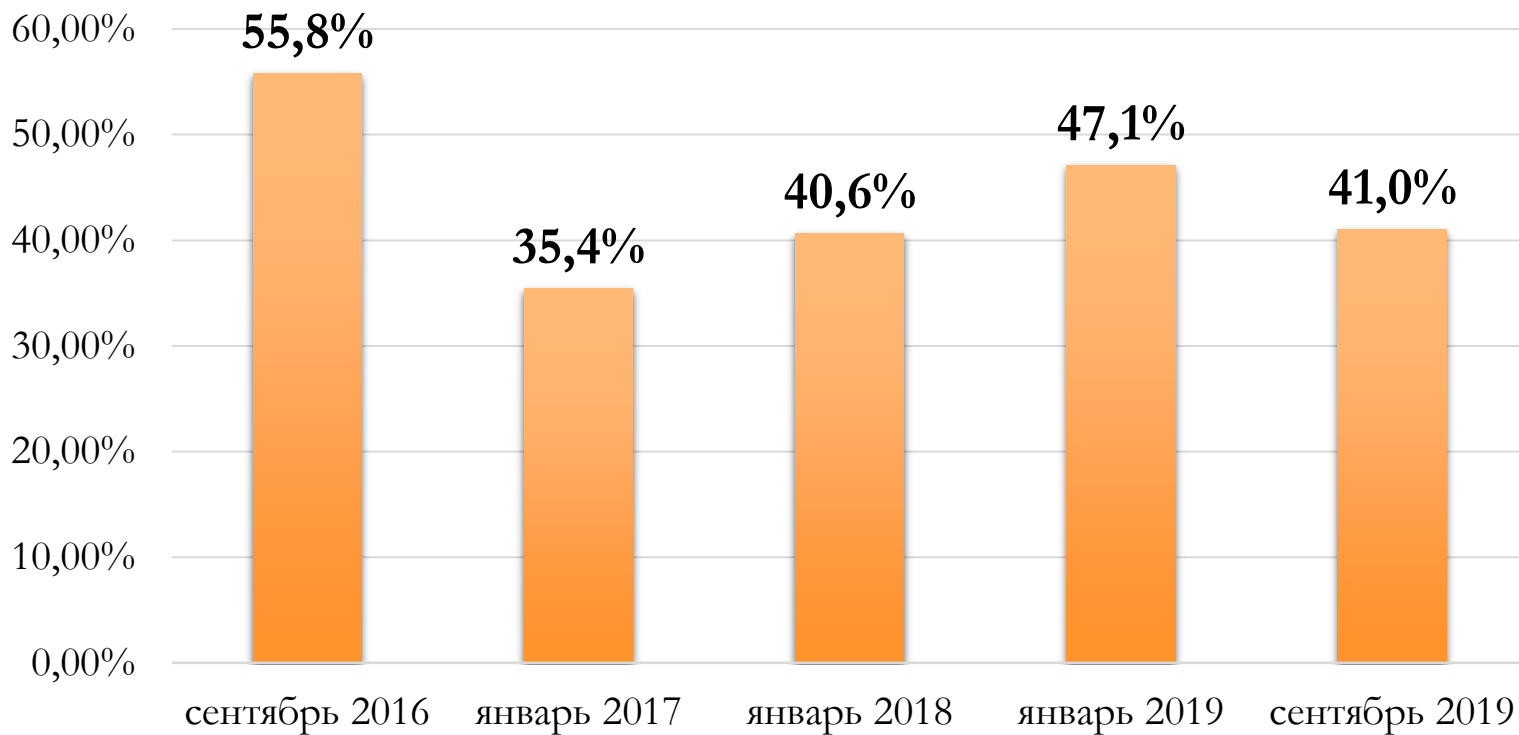
МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



# Сравнение доли строящихся квартир, находящихся в реализации относительно их проектного количества



Доля строящихся квартир, находящихся в реализации, относительно их проектного количества снизилась на 14,7 п.п. При этом на текущий момент в 21 проекте (13%) продажи еще не открыты.

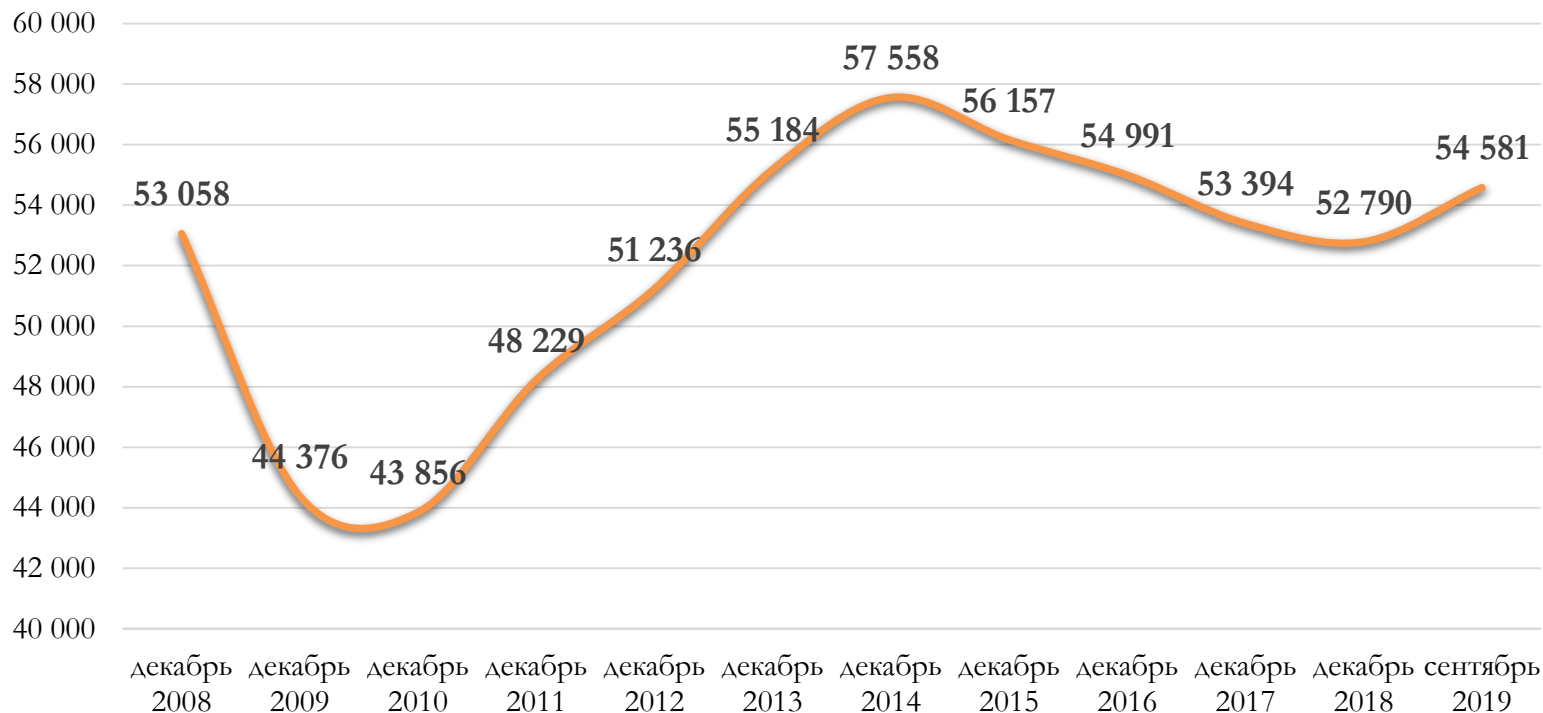
МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



## Динамика изменения средней цены предложения квартир по годам с 2008 г.



С 2016 года средняя цена предложения снижалась и достигла низшей точки в январе 2019 года, а за текущий год выросла на 3,4%.

7-11  
ОКТЯБРЯ



# Формирующиеся тенденции

- увеличивается роль крупных компаний в строительстве жилья
- проекты становятся крупнее
- происходит вытеснение ростовских застройщиков технологически более продвинутыми краснодарскими и московскими застройщиками
- в Ростове-на-Дону постепенно решается проблема обманутого дольщика за счет предоставления з/у для строительства без торгов
- мягкий вариант перехода отрасли на проектное финансирование вкупе с лояльностью местных властей к проценту строительной готовности как минимум не увеличат вероятность остановки строек
- из 95 уполномоченных банков в г. Ростове-на-Дону, заявки на проектное финансирование принимают 6-7, а реально выдают 3-4
- текущее предложение и имеющиеся запасы позволят в ближайшие год-полтора удовлетворить платежеспособный спрос

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



## Формирующиеся тенденции

- большие запасы неосвоенных территорий (Суворовский, Левенцовка, старый Аэропорт) будут источниками предложения жилья на многие годы
- возрастает доля проектов, начало реализации квартир в которых будет происходить на более высокой стадии строительства
- увеличивается количество проектов, предлагающих в качестве базовой предчистовую и чистовую отделку
- драйвером спроса в ближайшее время будет ипотечное кредитование, а преобладающим сегментом – эконом-класс
- текущая конкуренция среди застройщиков будет создавать почву для справедливого ценообразования на рынке



# Факторы, которые будут оказывать влияние на развитие рынка новостроек

№ п.п	Фактор	Показатели		Степень влияния
		Январь-Август 2018	Январь-Август 2019	
1.	<b>Геополитические</b>	-	-	нейтральное
2.	<b>Макроэкономические</b>			негативное
	• ВВП	102,0	100,7	
	• Индекс промышленного производства	103,1	102,6	
	• Инвестиции в основной капитал (на основании января-июня 2019 г. и января-июня 2018 г.)	104,3	100,6	
	• Реальные располагаемые ден. доходы(на основании января-июня 2019 г. и января-июня 2018 г.)	101,3	98,7	
	• Инфляция	3,07	4,33	
	• Оборот розничной торговли	102,9	101,5	
	• Средневзвешенная ипотечная ставка	9,57	9,92	
3.	<b>Регионально-экономические</b>			нейтральное
	• ВРП	111,9	101,5	
	• Индекс промышленного производства	115,1	101,8	
	• Инвестиции в основной капитал (на основании января-июня 2019 г. и января-июня 2018 г.)	78,4	78,7	
	• Реальные располагаемые ден. доходы( на основании января-июня 2019 г. и января-июня 2018 г.)	102,6	100,4	
	• Оборот розничной торговли	103,7	101,6	
	• Средневзвешенная ипотечная ставка	9,43	9,86	

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



№ п.п	Фактор	Степень влияния
4.	<p><b>Отраслевые</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Значительное сокращение объема выдачи новых разрешений на строительство</li> <li>• Неопределенность с правилами развития территорий в центральной части г. Ростов-на-Дону</li> <li>• Рост цен в г. Ростове-на-Дону</li> <li>• Объявление об уходе с ростовского рынка единственного иностранного застройщика</li> <li>• Слабая активность на рынке крупнейшего застройщика в стране ГК ПИК</li> <li>• Наличие больших запасов неосвоенных территорий, предназначенных для жилищного строительства (Левенцовка, Суворовский и территория старого аэропорта)</li> <li>• Активное сотрудничество крупных застройщиков с администрацией города при завершении строительства проблемных объектов взамен предоставления участков под строительство без торгов</li> <li>• Значительный объем предложения</li> <li>• Наличие развитой финансовой инфраструктуры г. Ростова-на-Дону</li> </ul>	нейтральное
5.	<p><b>Законодательные</b></p> <p>При переходе отрасли на проектное финансирование был выбран более мягкий, чем ранее предполагался вариант. В соответствии с ним большинство начатых проектов продолжают строительство по старым правилам.</p>	ПОЗИТИВНОЕ



## Вывод

При отсутствии макроэкономических шоков основными показателями, которые будут влиять на ценовую динамику рынка новостроек будут:

- объем текущего предложения, способного удовлетворить текущий спрос;
- динамика ипотечных ставок и ее возможное субсидирование для отдельных категорий граждан, которые способны увеличить платежеспособный спрос.
- изменение доли проектов, реализующихся с более высоким качеством внутренней отделки и стадией строительной готовности

В целом мы прогнозируем умеренный рост средней цены новостроек во второй половине 2019 года.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

# Благодарю за внимание!

С уважением,  
дипломированный специалист  
Американского института инвестиций  
в коммерческую недвижимость (CCIM)

Смолев Игорь Геннадьевич

