

Группа компаний «ЁЛКА девелопмент»



Представительство Российской
Гильдии управляющих и девелоперов
о Новосибирской области



«ЧЁРНЫЕ ЛЕБЕДИ 2020»

ТРАНСФОРМАЦИЯ СТРАТЕГИЙ И БИЗНЕС-МОДЕЛЕЙ

Макроэкономические угрозы и внутренние риски устойчивости рынков и девелоперов
Возможности выживаемости региональных «несистемообразующих» застройщиков

– В качестве Вступления

Девелопер смотрит в миръ:

- Пузырь(-и) макроэкономических факторов
- Исчерпание инструментов внутреннего влияния
- Системные противоречия стейкхолдеров

Пузырь(-и) макроэкономических факторов

Тройной удар по макроэкономике – РЕЗУЛЬТАТ НЕИЗВЕСТЕН:

- Разрыв производственных цепочек
- Снижение и смена модели потребления
- Дискредитация фондового рынка

Пузырь(-и) макроэкономических факторов



2 трлн долл Казначейство США вдолбило в экономику за 2 квартал 2020 по балансу бюджета (разница между расходами и доходами). Это в 40 раз больше, чем уровень дефицита бюджета в 2019 (55 млрд)

Даже в кризис 2008-2010 разрыв по бюджету был относительно умеренным – около 300 млрд за второй квартал, в 2011-2012 чуть более 130 млрд дефицит, с 2013 по 2016 наблюдался профицит, а с 2017 по 2019 околонулевой дефицит.

Исчерпание инструментов внутреннего влияния

Живучесть рынка

новостроек –

ВАЛЮНТАРИЗМ ВЛАСТЕЙ

Исчерпание инструментов внутреннего влияния

Фундаментальная докризисная проблема – ПРОТИВОРЕЧИЯ ФЗ-214 И НАЦПРОЕКТА «ЖИЛЬЁ»

Исчерпание инструментов внутреннего влияния

Ключевые цели нацпроекта – обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, увеличение объема жилищного строительства, повышение комфортности городской среды, создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

120 000 000 кв.м. ЖИЛЬЯ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА

СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ: 01.10.2018 – 31.12.2024

2020 ГОД -

год без показателей



ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ, ВХОДЯЩИЕ В НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ:



Ипотека

0



Жилье

271,2



Формирование комфортной городской среды

287,8



Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

507,2

Бюджет национального проекта

1066,2
млрд руб.

ИСТОЧНИКИ: 891,0 млрд руб. – федеральный бюджет,

167,8 млрд руб. – бюджеты субъектов РФ, 7,4 млрд руб. – внебюджетные источники



КУРАТОР
В. Л. МУТКО
Заместитель Председателя
Правительства РФ

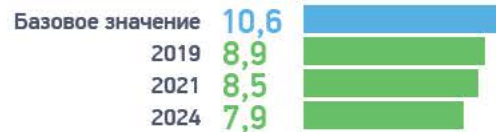


РУКОВОДИТЕЛЬ
В. В. ЯКУШЕВ
Министр строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства РФ

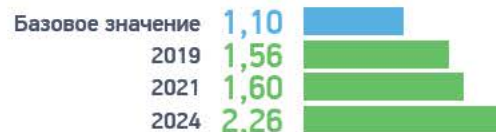
НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ: ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

НАЧАЛО | ПРОДОЛЖЕНИЕ

1.1 СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ (%)



1.2 КОЛИЧЕСТВО ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (МЛН ЕД.)



1.3 СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 кв. м МОДЕЛЬНОГО ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (ТЫС. РУБ.)



1.4 ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (МЛН ЕД.)



Системные противоречия стейкхолдеров

Внедрение модели проектного финансирования жилищного строительства начинает влиять на рынок новострое в целом:

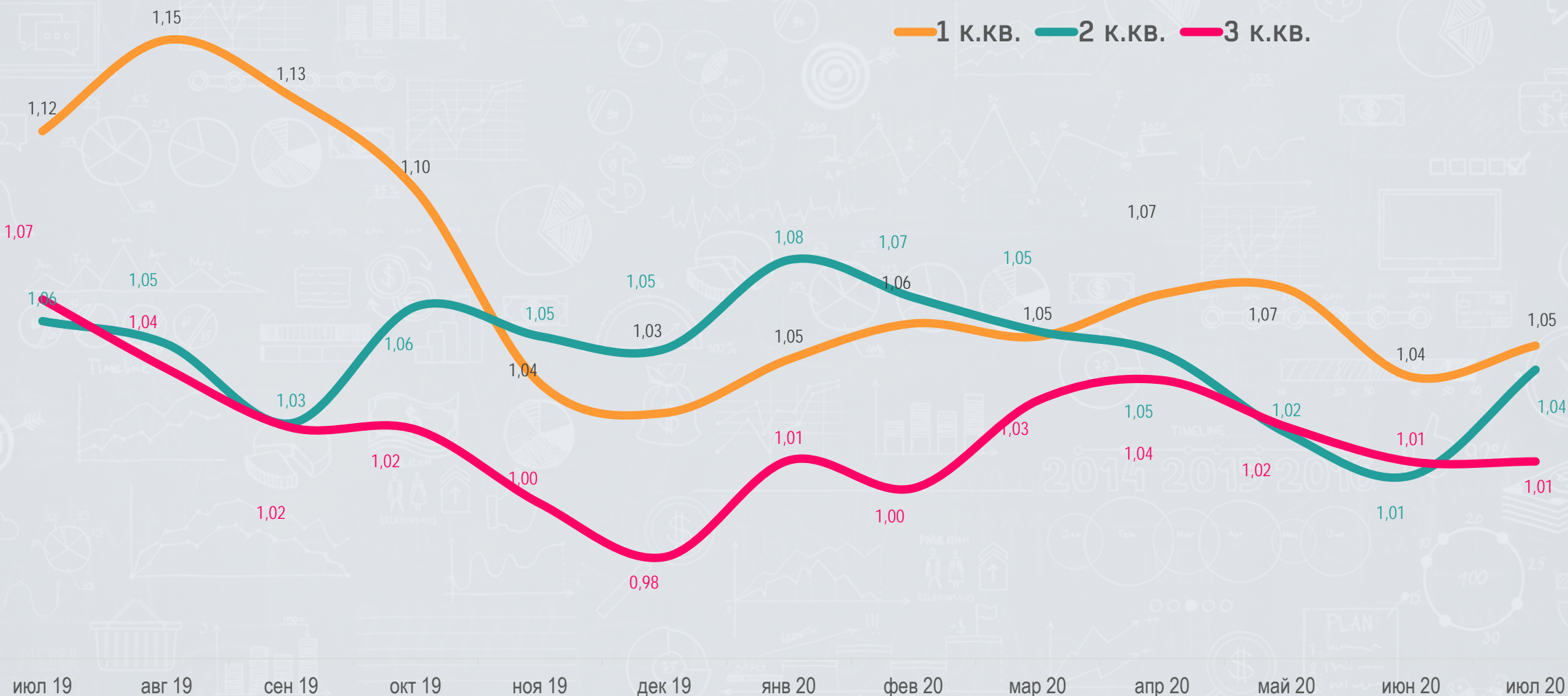
- прекращается практика «стартовых цен» для покупки квартир «на котловане»
- изменяется структура предложений под запросы конечных потребителей
- застройщики начали отказываться от продуктов для частных спекулянтов

Банковское кредитование оценивает эффективность проектов доходностью в определённом периоде, и навязывает поддержание искусственного дефицита предложений.

Применяемые в финанализе банковские риски заставляют застройщиков повышать цены.

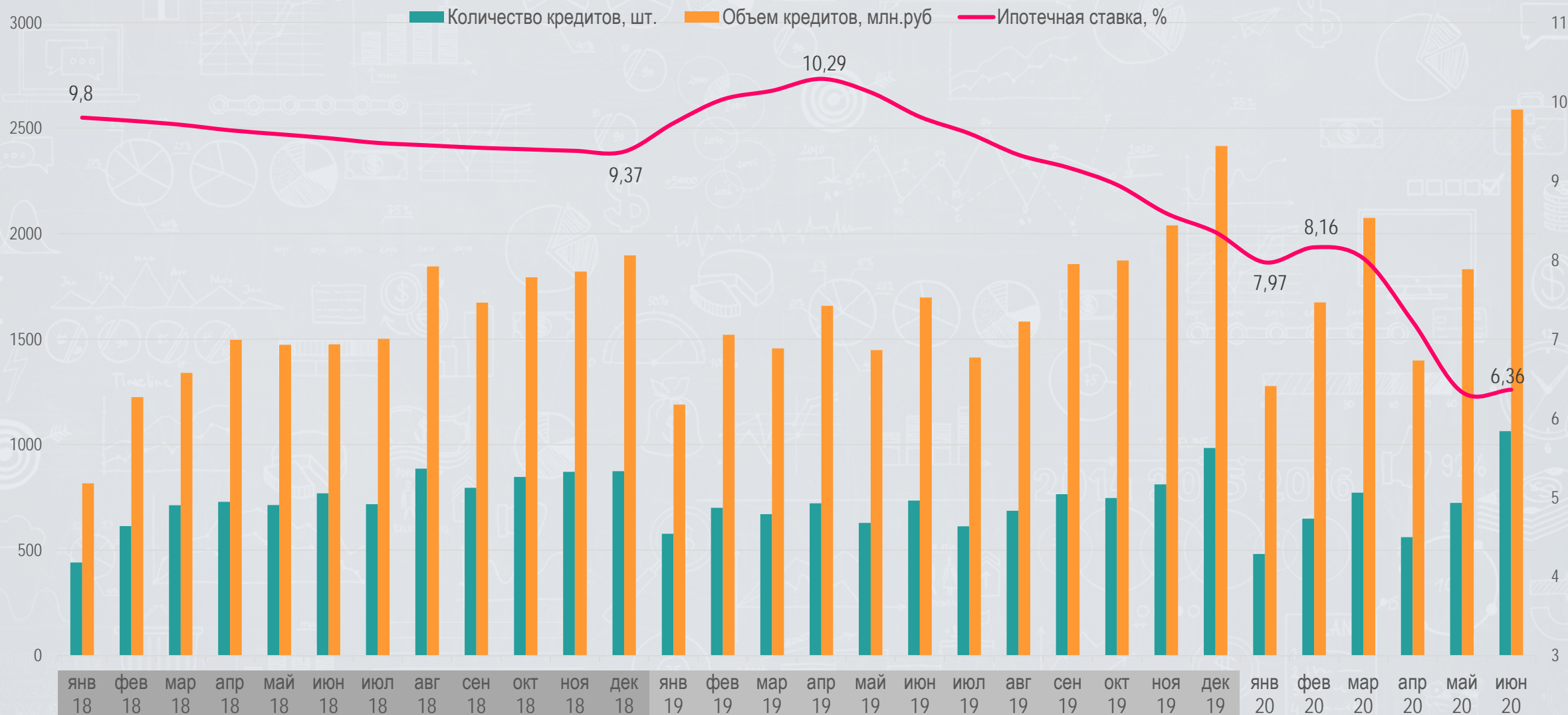
Динамика капитализации инвестиций в 1 кв.м. новостроек Новосибирска

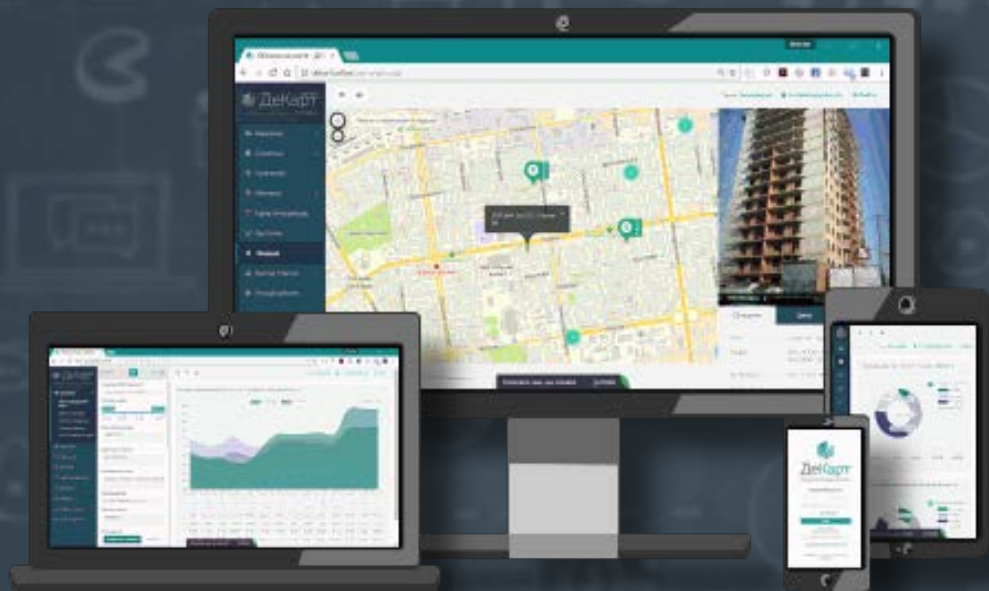
(сопоставление предложений в строящемся доме с аналогами в сданном доме)



Динамика параметров ипотечного кредитования новостроек Новосибирска

(за период Июль 2018 – Июль 2020, тыс. шт.)





BigData + BI

ПЕРВЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ СЕРВИС
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ПО РЫНКУ НОВОСТРОЕК
НОВОСИБИРСК + ИРКУТСК



ОТКРЫТАЯ СТАТИСТИКА РЫНКА НОВОСТРОЕК

Полные детализированные
данные о ценах и продаж по
каждому объекту за 12 месяцев



ИНСТРУМЕНТЫ АНАЛИЗА, ГРАФИКИ И ДИАГРАММЫ

Система автоматического
формирования таблиц с
иллюстрированием данных



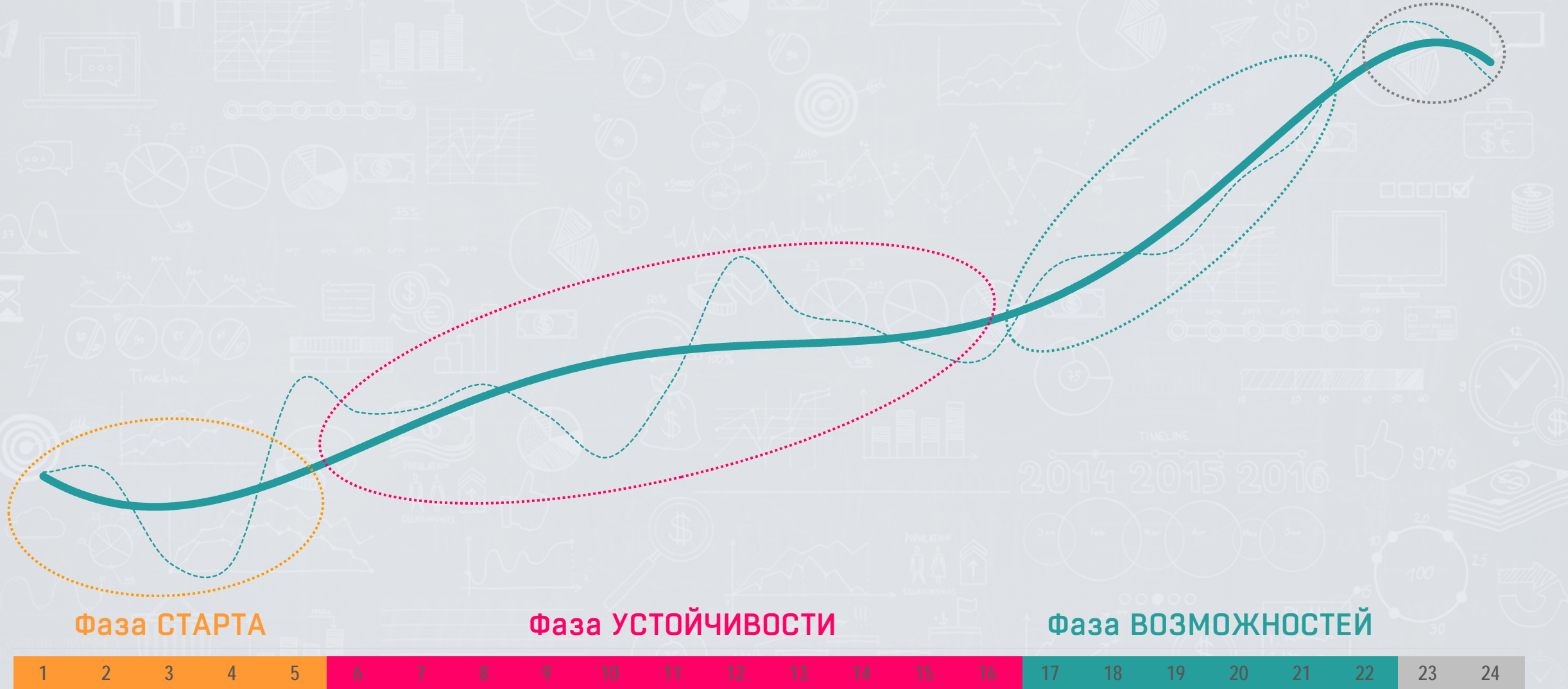
МОМЕНТАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ОТЧЕТОВ И ПРЕЗЕНТАЦИЙ

Система формирования и
редактирования индивидуальных
аналитических отчетов

Регистрируйтесь и получайте доступ к общерыночной аналитике **СОВЕРШЕННО БЕСПЛАТНО**

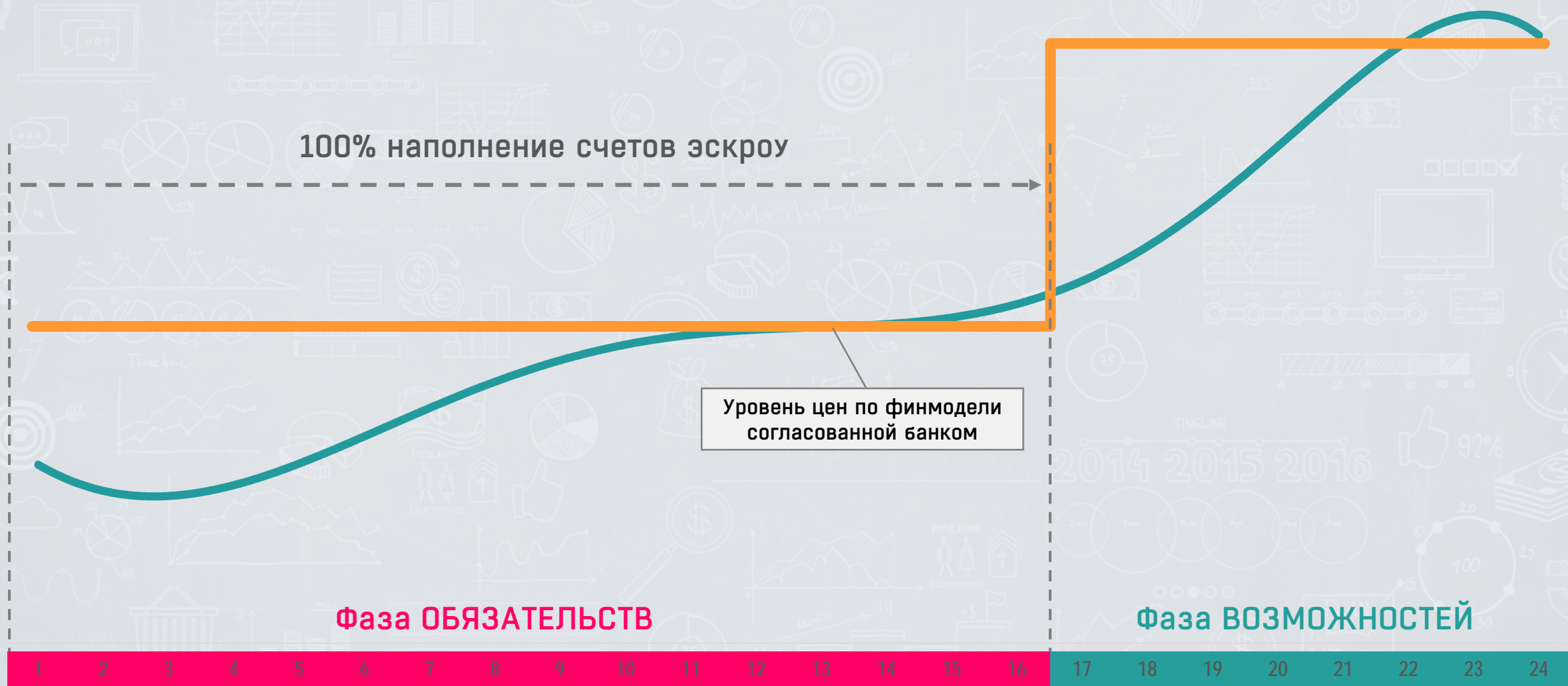
Динамика цены 1 кв.м. в период проекта в за счет средств дольщиков

(средние цены всех предложений рынка, на основании данных ДЕКАРТ.онлайн)



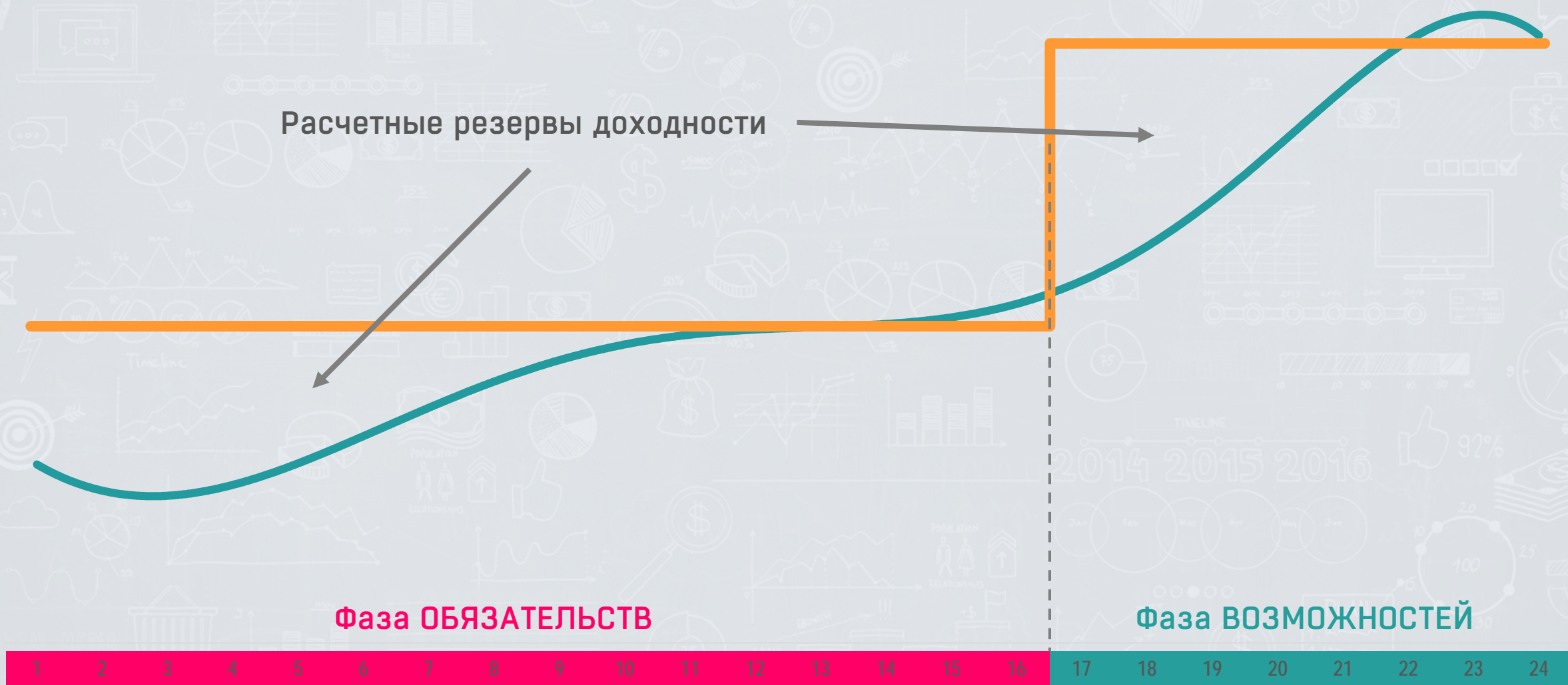
Изменение модели ценообразования

(возможности финансовой модели проектного финансирования и прошлый опыт)



Изменение модели ценообразования

(возможности финансовой модели проектного финансирования и прошлый опыт)



Изменение модели ценообразования

(возможности финансовой модели проектного финансирования и прошлый опыт)

Рыночные резервы доходности



3-х фазная модель финмоделирования

- Дополнительная доходность
- Повышение финансового результата
- Повышение инвестиционной эффективности

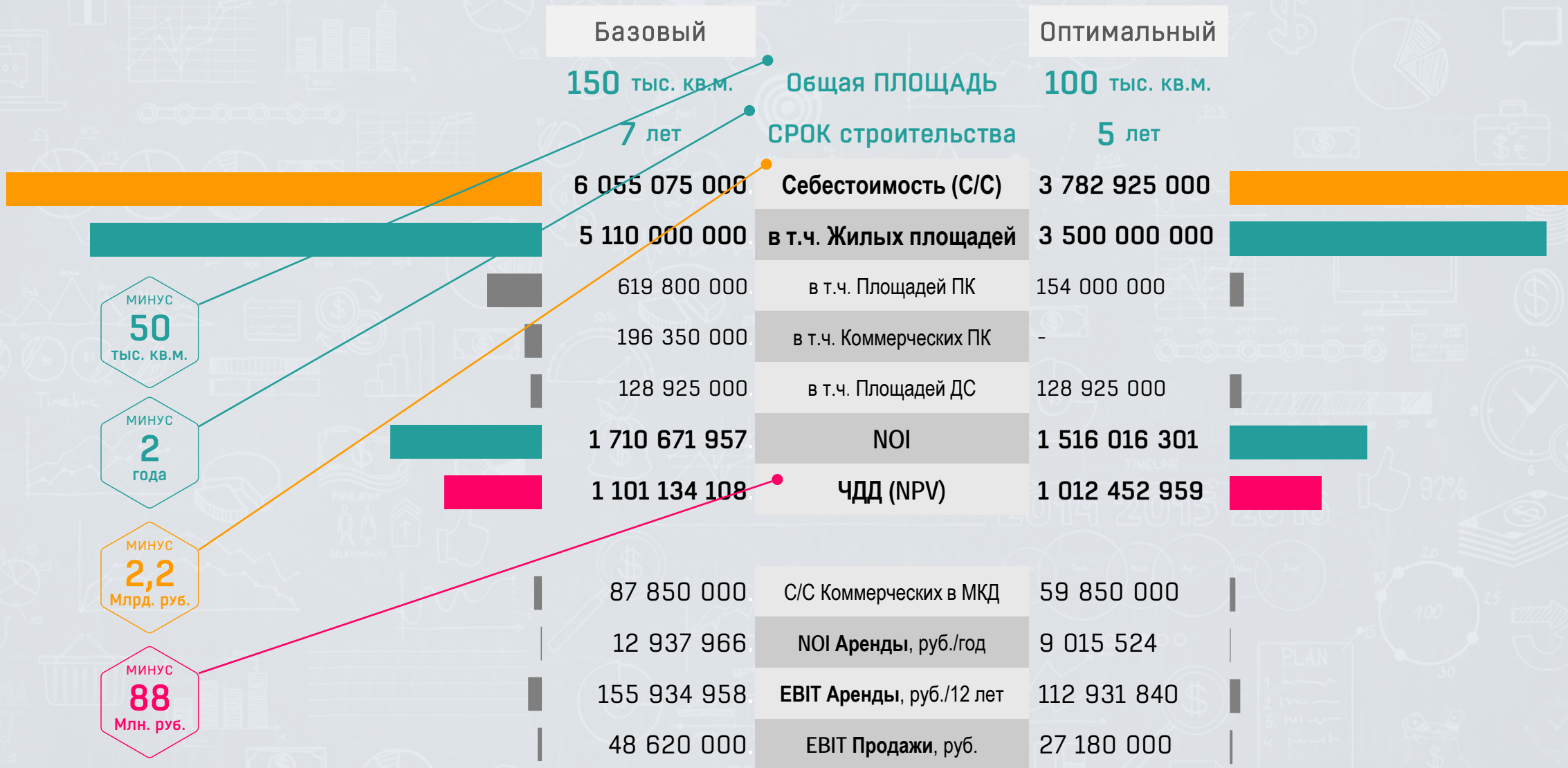
Фаза ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Фаза ВОЗМОЖНОСТЕЙ

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24

Сопоставление инвестиционной эффективности моделей

(финансовое моделирование на основании данных о продажах и экспертных оценок)

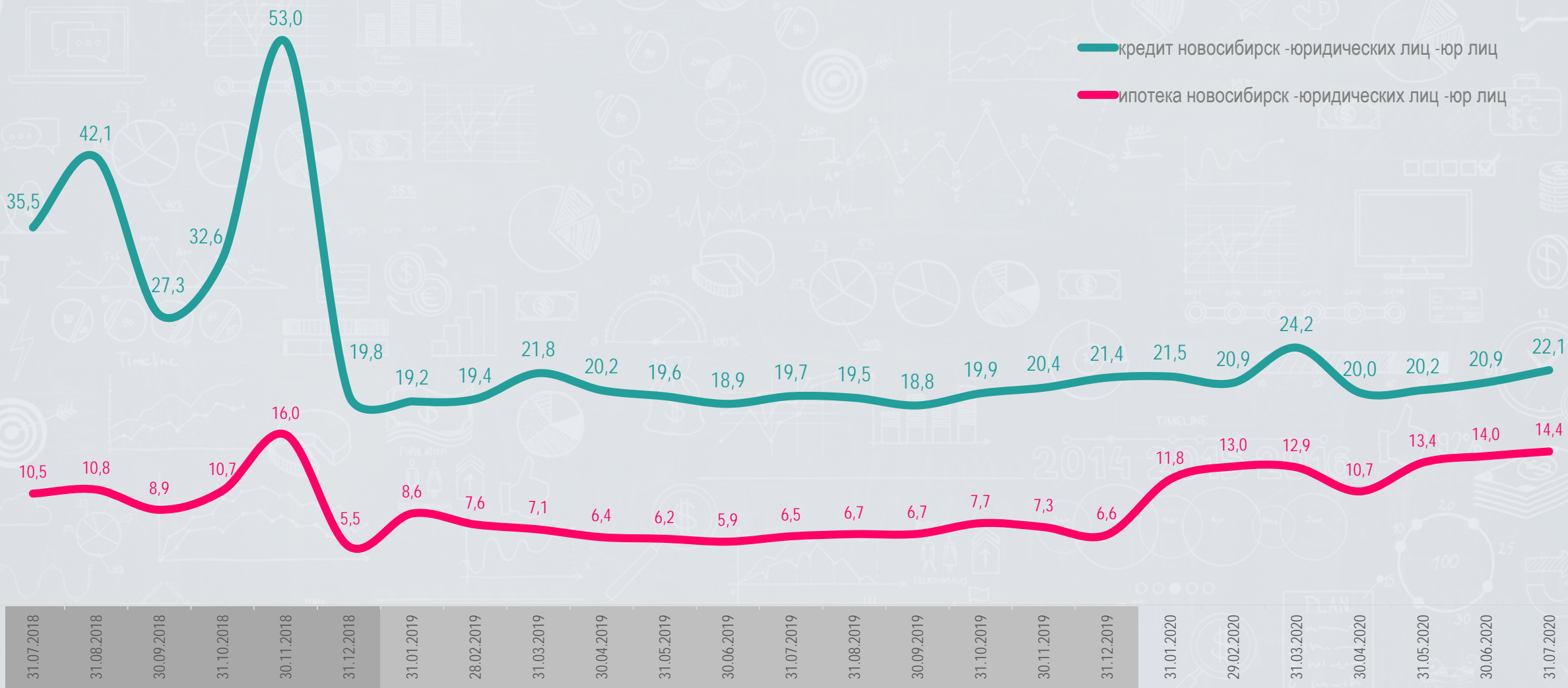


→ > В качестве Резюме

1. Наличие спроса – **ДЕЙСТВИЯ МОНЕТАРНЫХ ВЛАСТЕЙ**
2. Падение спроса – **ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ и ОБЪЕМА СПРОСА**
3. Проектное финансирование – **ФИНМОДЕЛИРОВАНИЕ и ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ**
4. Успешный проект – **БАЛАНСИРОВКА ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ**
 - » Ключевое требование – полное поглощение предложений за период строительства по расчетной цене
 - » Параметры проекта задает финансовая модель, а не параметры земельного участка
 - » Маркетинг ЖК – 2% от выручки
5. Выживаемость застройщиков - **СТОИМОСТЬ ДЕНЕГ и РИСКОВ**

Динамика уникальных запросов Ипотеки и Кредитов

(за период Июль 2018 – Июль 2020, тыс. шт.)



→ > В качестве Резюме

Размышления об аппетите покупателей 2020



Максим Марков

Директор по управлению
проектами и инвестициями

+7 913 914-81-48

ПРИНИМАЙТЕ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ


ёлка

ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

КОНСАЛТИНГ

ИНВЕСТИЦИИ

 YOLKA.pro

 +7 383 2000 333

 info@yolka.pro