

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

«Что Будет с Ценами на жильё?»



Портрет Группы РКС Девелопмент

Группа РКС Девелопмент – **единственный** в России **мультирегиональный девелопер**, специализирующийся на возведении **жилья комфорт-класса с отделкой «под ключ»** в европейской части страны

12
ЛЕТ

опыта в
сфере
строительства
и реализации
жилья

838
ТЫС. КВ.М.

NSA в
портфеле
Группы с
начала работы

16
ПРОЕКТОВ

из них 4 проекта
площадью 289 тыс.
кв.м. на стадии
активного
строительства

Группа РКС Девелопмент обладает репутацией **надежного застройщика**, выстроены **партнерские отношения** в рамках проектного финансирования с **Банками**

11
МЛРД РУБ.

размер лимита
по всем
кредитным
линиям Группы

8.3
МЛРД РУБ.

общий размер
выбранных
средств по
кредитным линиям

1.0
МЛРД РУБ.

сумма уплаченных
процентов за
время работы с
Банками



Структурные изменения в отрасли

90% застройщиков работают без проектного финансирования

Отсутствует кредитная история у 80% застройщиков

С 1 июля 2019 г. реализация строящихся квартир в новых проектах возможна только с использованием счетов эскроу и привлечением проектного финансирования

Для реализации ДДУ в старых проектах необходимо удовлетворить 2 требования:

- Строительная готовности 30% или выше
- Реализовано не менее 10% от всех ДДУ

Подавляющее большинство проектов удовлетворяющих данным требованиям будут завершены в течении следующих 12 месяцев



Изменения бизнес подхода с 1 июля 2019

Текущий бизнес подход	Ограничения с 1 июля 2019
Приобретение участка в обмен на будущие квартиры	Бартер невозможен , права требования должны быть полностью оплачены денежными средствами
Минимальное вложение собственных средств до начала продаж (до 3-5% от бюджета)	Открытие продаж ДДУ невозможно без проектного финансирования (не менее 15% собственных средств)
Расчёт квартирами с подрядчиками	Бартер невозможен , права требования должны быть полностью оплачены денежными средствами
Привлечение инвесторов посредством сделок REPO с ДДУ	Теряет весь смысл - средства дольщиков будут доступны только после завершения строительства
Покрытие бюджета строительства за счёт средств дольщиков	Средства дольщиков будут доступны только после завершения строительства
Кросс финансирования проектов	Невозможен досрочный вывод собственных средств из проектов и каждый проект имеет свой счёт

Отсутствие кредитной истории и финансовой грамотности сделает привлечение проектного финансирования невозможным для существенной доли застройщиков

Для застройщиков, работающих исключительно за счёт средств дольщиков, потребуется **увеличить** объём вложений **собственных средств в 3 – 5 раз** в каждый проект для привлечения проектного финансирования

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Последствия для индустрии

«Введение эскроу счетов не приведёт к резкому сокращению предложения, так как **75% строящихся объектов соответствуют** разработанным критериям. Однако до конца 2020 г. мы ожидаем **сокращения объёмов строительства на 35-40%** в большинстве городов миллионников»

Илья Володько,
генеральный директор Macon Realty Group

По расчётам компании «Метриум»⁽¹⁾, проблемные объекты - не получившие разрешение на реализацию по старым правилам и не привлёкшие проектное финансирование (по эскроу счетам), составляют следующий процент от общего объёма строительства:

- Красноярский Край - 52%
- Краснодарский Край – 41%
- Башкирия – 39%
- Ленинградской области – 36%

Уход с рынка застройщиков, неспособных привлечь проектное финансирование

Сокращение закладки новых проектов из-за нехватки собственных средств

Увеличение надёжности рынка в глазах потенциальных покупателей и частичное перетекание покупателей с вторичного рынка

Увеличение маржинальности и увеличение инвестиционной привлекательности рынка (в первую очередь регионального)

Распродажа участков и проектов, уже наблюдается существенный прирост предложения со стороны региональных девелоперов по приобретению участков в т. ч. с готовыми проектами

Резкий рост цен – в реальном выражении рост цен во многих регионах составит на 20% - 30% до конца 2020 г.

(1) Газета "Коммерсантъ" №178 от 01.10.2019



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



БЦ «Стрелецкая Слобода»
Б. Новодмитровская 23, стр. 2
127015 Москва, Россия

Станислав Сагирян

СФО | РКС Девелопмент

Моб.: +7 916 210 89 84

Email: ssagiryan@rks-dev.com

