

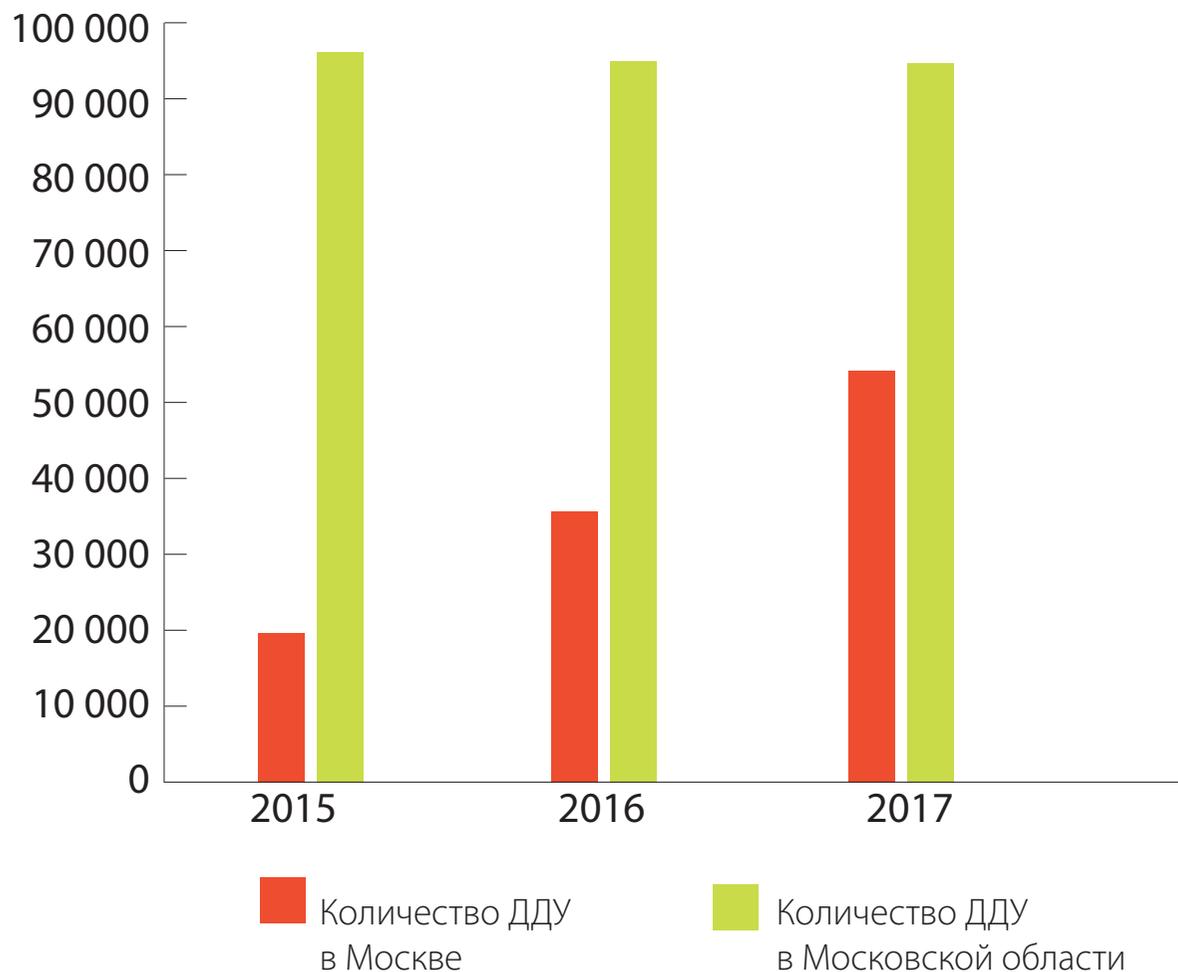


**КАК ПОВЛИЯЕТ ОТМЕНА ДДУ
НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ
И ДЕЛОВОЙ КЛИМАТ ОТРАСЛИ В ЦЕЛОМ?
КАК ИЗМЕНИТСЯ РАССТАНОВКА СИЛ НА РЫНКЕ?**

Наталья Шаталина,
Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки»



Количество ДДУ, заключенных в 2015-2017 гг. на первичном рынке Московского региона



Привлечение застройщиками средств дольщиков в строительство в рамках 214-ФЗ:

1. снижение себестоимости строительства;
2. увеличение объемов строительства;
3. снижение цены объекта на рынке.

Средний показатель нераспроданных квадратных метров в корпусах на момент сдачи их в эксплуатацию



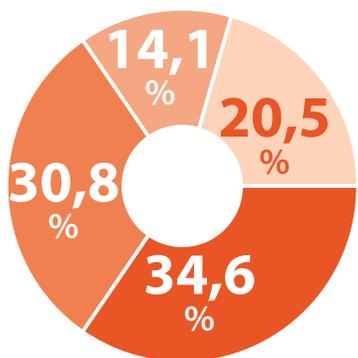
В 68 корпусах (на момент сдачи в эксплуатацию) в 2017 году в среднем было выкуплено 81,6% выставленных на продажу квадратных метров. 18,4% квадратных метров застройщикам осталось реализовать.

Приобретая квартиру на стадии строительства, покупатель может сэкономить до 20%, а в наиболее ликвидных проектах – до 30%.

Процентное соотношение реализации квадратных метров в 2017 году на первичном рынке Москвы

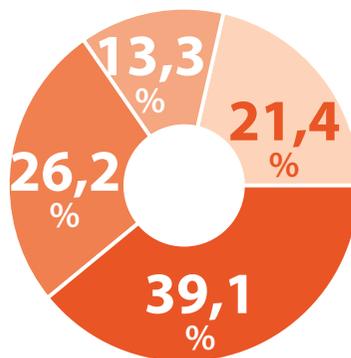


Процентное соотношение реализации квадратных метров на различных стадиях строительства **в целом**



Котлован

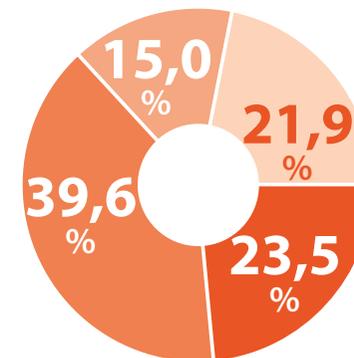
Процентное соотношение реализации квадратных метров **в массовом сегменте** на различных стадиях строительства



Монтаж нижних этажей

Монтаж средних и верхних этажей

Процентное соотношение реализации квадратных метров **в бизнес-классе** на различных стадиях строительства



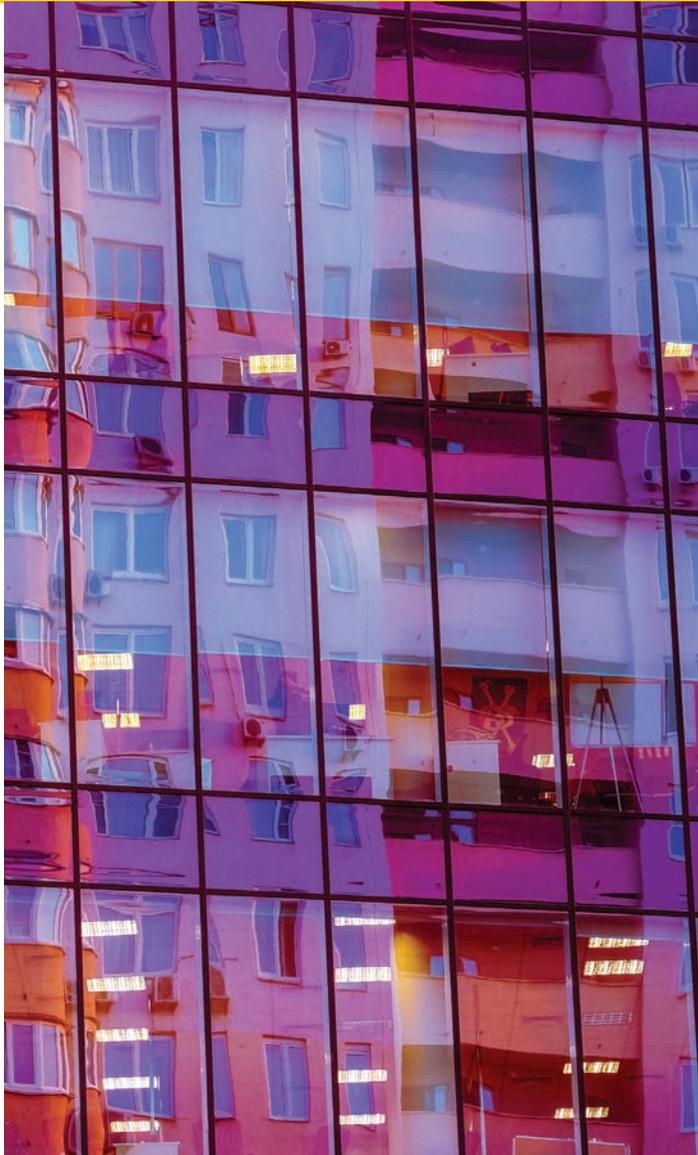
Внутренняя отделка



Отказ от прямого привлечения средств граждан для строительства жилья должен произойти поэтапно в течение трех лет.

Предполагается, что возможность приобрести жилье на стадии строительства сохранится, но получить средства девелопер сможет после завершения строительства и выполнения обязательств по ДДУ.

При отсутствии собственных накоплений застройщик будет вынужден обратиться в банк для открытия кредитной линии, что, скорее всего, приведет к росту себестоимости строительства, а, следовательно, и к росту цен на рынке.



Возможно повышение требований со стороны банков:

- к объекту, который они будут финансировать;
- к репутации и опыту девелопера;
- к финансовой устойчивости застройщика и др.

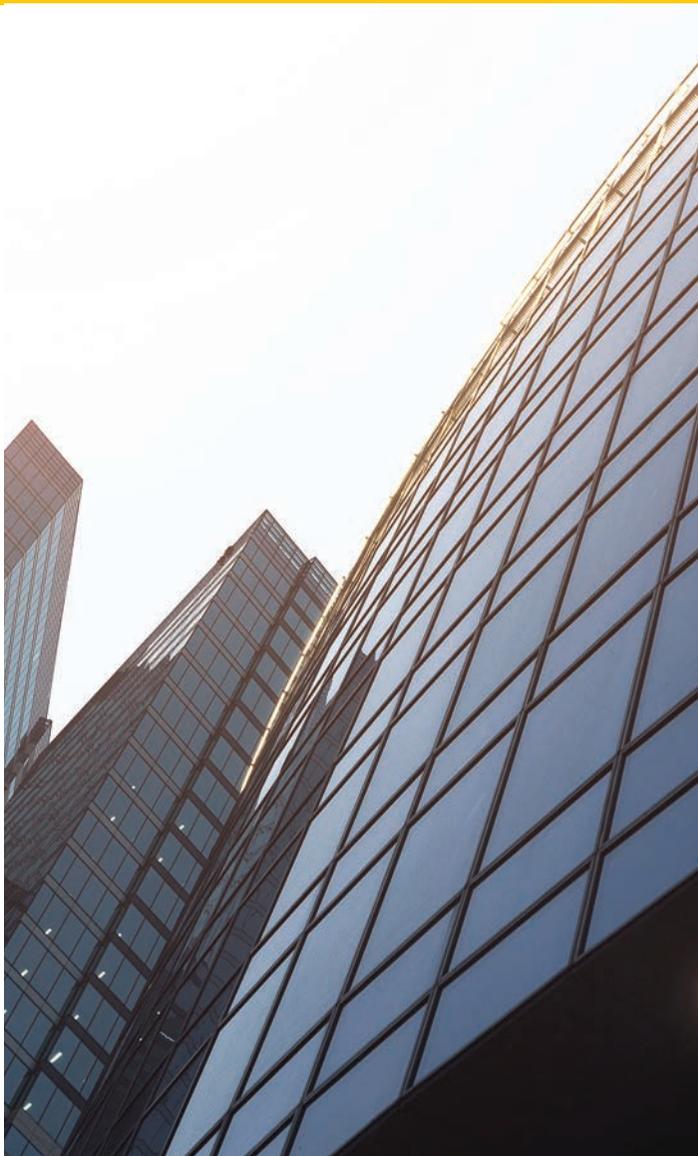


В Москве почти 70% жилых проектов застройщики сдают в срок (все или большую часть корпусов).

Около 30% проектов, которые сегодня застройщики возводят, привлекая напрямую средства граждан, могли бы получить отказ в банковском финансировании.

При переходе на проектное финансирование рынок могут покинуть от 10 до 30-40% мелких и средних девелоперов.

Уменьшение количества игроков на рынке и повышение издержек процесса реализации проектов, вероятно, приведет к удорожанию стоимости объектов недвижимости.



На сегодняшний день остается неясной законодательная база, которая будет регулировать эту деятельность. Опыт внедрения и совершенствования 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» показывает, что почти за 15 лет его действия остается много пробелов и противоречий. Стоит ожидать, что и разрабатываемая законодательная база неминуемо будет нести в себе правовые коллизии.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

