

# ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ: ПОТЕНЦИАЛ РОСТА, ДРАЙВЕРЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ

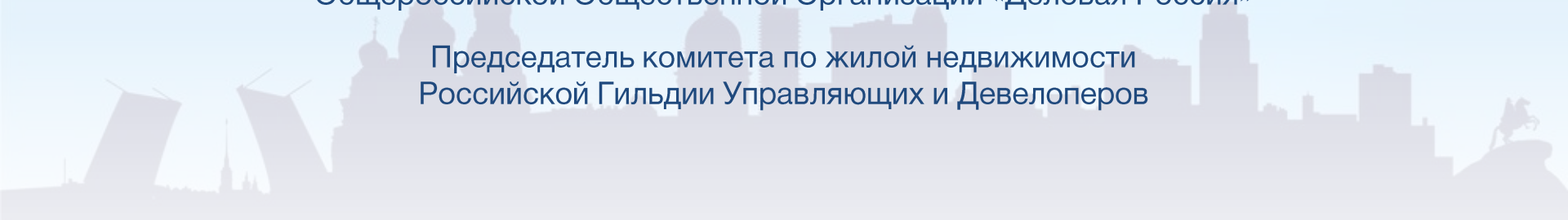
---

**Дмитрий Вячеславович Панов**

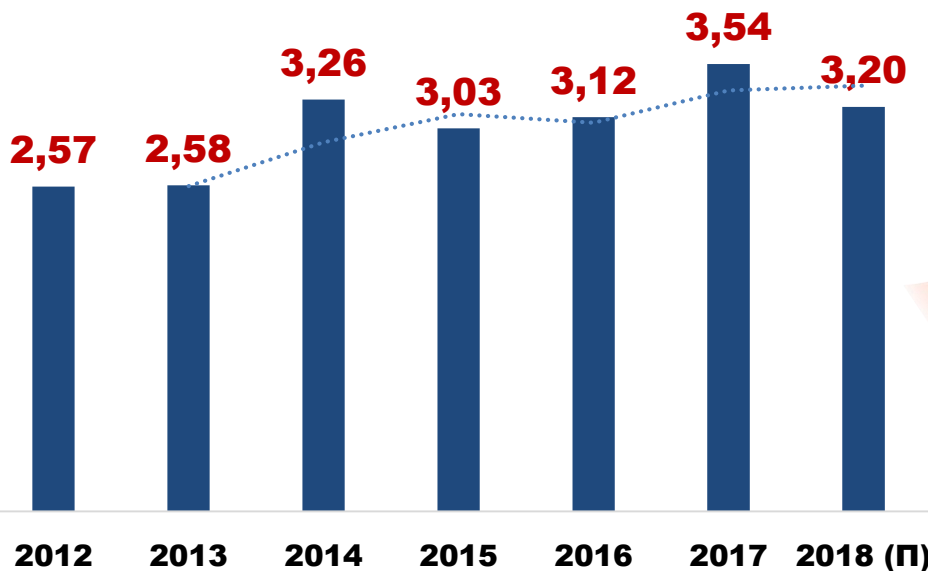
Генеральный директор Группы компаний «Доверие»

Председатель Санкт-Петербургского регионального отделения  
Общероссийской Общественной Организации «Деловая Россия»

Председатель комитета по жилой недвижимости  
Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов



**МЛН КВ.М**



*За 11 мес. введено  
1,75 млн кв.м*

**5,5**  
**МЛН КВ.М**

ОЦЕНОЧНАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ  
ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕВОГО  
ПОКАЗАТЕЛЯ К 2024 г.  
СОГЛАСНО МАЙСКОМУ УКАЗУ  
ПРЕЗИДЕНТА РФ И ДОЛИ СПБ В  
ОБЪЕМЕ СТРОИТЕЛЬСТВА РФ

# РАСТУЩИЙ ДИСБАЛАНС НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СПБ И ЛО

**ДОВЕРИЕ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ



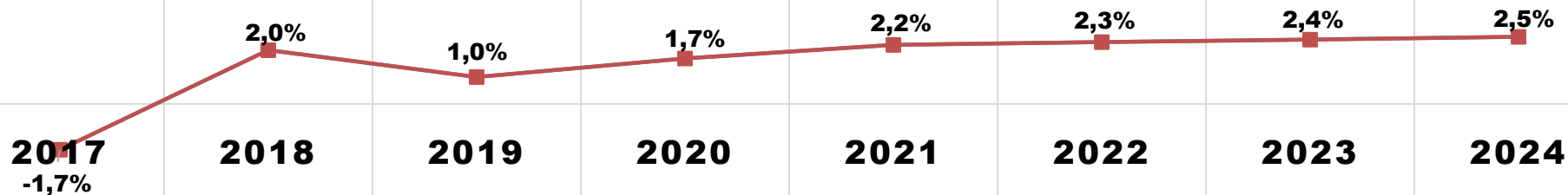
В ближайшие 2 года застройщики могут не вывести на рынок СПб и ЛО весь объем в рамках полученных разрешений на строительство. В случае вывода большей части объема, рынок жилья ждет жесткая конкуренция и затоваривание.

# ОГРАНИЧЕНИЯ СПРОСА: СТАГНАЦИЯ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ СПОСОБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

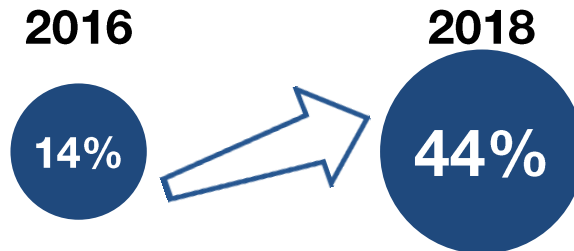
## Прогноз изменения ипотечных ставок: Паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда»



## Прогноз изменения реальных доходов населения (Минэкономразвития)



## Доля ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом (менее 20%)





**Переход на эскроу-счета и проектное финансирование** – увеличение финансовой нагрузки на проект на 10-15%. При этом, поэтапное раскрытие эскроу-счета на текущий момент не предусматривается. Не все застройщики смогут получить доступ к проектному финансированию



**Ограничения действующей редакции 214-ФЗ** (требования к опыту, состав целевых расходов, ограничение на максимальный размер займов от материнской компании, **банкротство застройщика в случае задержки ввода объекта застройщиком более чем на 6 месяцев** и другие).



Дополнительная нагрузка на застройщиков Санкт-Петербурга в связи с отчислениями в **Фонд социальных обязательств** (порядка 8 500 руб./кв.м).



Отсутствие программ стимулирования застройщиков в рамках строительства **социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры**.



Непроработанное региональное законодательство в части **реновации застроенных территорий**, отсутствие экономических стимулов и градостроительных возможностей застройщиков по участию в программах РЗТ.

- **Ожидание отмены долевого строительства и роста цен**, и связанный с ним спекулятивный рост спроса в 1 полугодии 2019 г.
- **В целом сохранение ипотечных ставок на уровне 9,3-9,5%** или их незначительное снижение, что позволит достичь объема выданных ипотечных кредитов в СПб на уровне 2018 года (200 млрд руб.).
- Намерение Минстроя внедрить **субсидирование ипотечных ставок** для отдельных категорий граждан.
- **Перетекание спроса** из пригородной зоны ЛО **в районы СПб** на фоне насыщения и тренда на снижение объемов строительства в ЛО.
- **Рост доли региональных покупателей** – с текущих 20-25% до 30-35% в общем объёме продаж.

- **Частичное ослабление требований к застройщикам в рамках 214-ФЗ** (требования к опыту и стажу работы, возможность работы по нескольким РнаС, расширение перечня целевых расходов).
- **Реализация полученных разрешений на строительство** – в СПб это свыше 20 млн кв.м.
- В перспективе – **вовлечение неиспользуемых земельных участков** в хозяйственный оборот при содействии АО «ДОМ.РФ».
- В перспективе – **уменьшение для застройщиков налога на прибыль и субсидирование процентной ставки по кредитам** в связи с созданием объектов социальной и инженерной инфраструктуры в проектах КОТ и РЗТ.

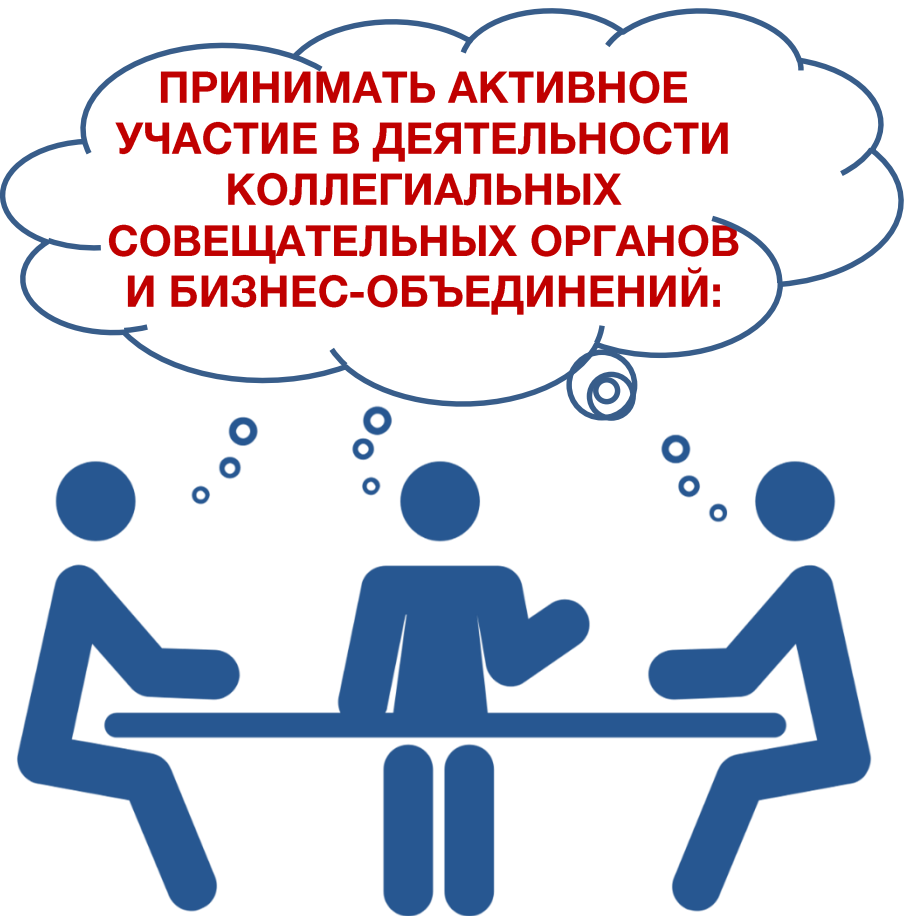
**ПРИНИМАТЬ АКТИВНОЕ  
УЧАСТИЕ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
КОЛЛЕГИАЛЬНЫХ  
СОВЕЩАТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ  
И БИЗНЕС-ОБЪЕДИНЕНИЙ:**

**Добиваться внесения изменений в 214-ФЗ в части обеспечения переходных положений (снижение действующих требований, ослабление административной нагрузки).**

**Добиваться от кураторов строительной отрасли всех уровней адресных мер поддержки строительной отрасли на федеральном и региональном уровне.**

**Предоставлять региональным ИОГВ предложения по оптимизации процессов разработки и согласования документации по проектам.**

**Добиваться от кураторов строительной отрасли всех уровней четких механизмов поддержки проектов реновации застроенных территорий и расселения аварийного фонда.**





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ  
ОБЩЕСТВЕННАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ **ДЕЛОВАЯ  
РОССИЯ** **Д**  
Санкт-Петербургское  
региональное отделение

**ГУД**

**SUMMIT**

**ДОВЕРИЕ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

