



10 | Есть ли потенциал для девелопмента у бывших промплощадок

12 | С какими проблемами столкнулись девелоперы с переходом на эскроу

Спрос на ипотеку в Сибири впервые за последние три года упал. Так, с января по март 2019 года банки в округе выдали жилищных кредитов меньше на 11,2%, чем за аналогичный период 2018-го. Сбербанк подтвердил тенденцию. По мнению аналитиков, это произошло из-за повышения ключевой ставки и сокращения числа сделок по рефинансированию ранее выданных кредитов. Покупатели успокоились и спрос уравновесил предложение, добавляют эксперты, хотя и не исключают, что вслед за понижением процентов по ипотеке ажиотаж может снова возникнуть.

Ипотека теряет спрос

— кредиты —

Первое уменьшение количества сделок по ипотеке банки зафиксировали еще в начале 2019 года. По данным Сибирского главного управления Центрального банка России, в первом квартале жилищных кредитов в округе было выдано на 11,2% меньше (всего 49,2 тыс.), чем за такой же период 2018-го. В апреле тенденция усилилась, и выдача сократилась уже на 18,3%, опять же в сравнении с апрелем прошлого года. Снизились не только количество сделок по ипотеке, но и объем — в апреле 2019-го сумма упала на 10,2%. За январь-апрель снижение составило менее 1%.

В Сибирском отделении Сбербанка (в структуру которого входят Омская, Новосибирская, Томская, Кемеровская области, Красноярский и Алтайский края, республики Хакасия, Тыва и Алтай) эту тенденцию подтвердили, отметив, что и количество, и объем ипотечных кредитов с января по апрель 2019-го в сравнении с аналогичным периодом прошлого года действительно снизились. «В связи с изменениями объемов рынка», — прокомментировал конгломерат, отказавшись назвать точные цифры. «Однако стоит обратить внимание, что спрос на ипотечный кредит является отложенным, и сейчас мы выдаем ипотеку по заявкам, принятым в начале года», — отметили в банке.

Ажиотаж на грани

Банк ВТБ по Сибирскому федеральному округу (включает Омскую, Новосибирскую, Томскую, Кемеровскую, Иркутскую области, Красноярский и Алтайский края, республики Хакасия, Тыва и Алтай) за первые четыре месяца 2019-го выдал физлицам 13 тыс. ипотечных кредитов, что на 28% больше, чем за аналогичный период 2018-го. Выросла и общая сумма выданной ипотеки, которая в первом квартале составила 22,7 млрд руб., что на 38% больше, чем в 2018-м. Как отметили в финансово-кредитной организации, в 2019 году рынок сохраняет позитивный импульс: ипотечное кредитование продолжает развиваться, но уже более умеренными темпами.

Как рассказали в Райффайзенбанке, по итогам первого квартала 2019 года портфель ипотечных сделок в Сибири вырос на 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом суммарный объем выданных жилищных кредитов снизился.

Сокращение числа выданных ипотечных кредитов в январе-апреле происходило не только в Сибири, но и в целом по России. По данным ЦБ РФ, за четыре месяца 2019 года выдано 393 тыс. ипотечных кредитов на сумму 858 млрд руб. (-7,4% в количественном и +3,2% в денежном выражении к аналогичному периоду 2018-го).

В зависимости от процентов

Основная причина, по которой ипотека потеряла спрос, уверены эксперты банковского рынка, заключается в росте кредитных ставок, которые постепенно увеличивались с ноября 2018 года. Минимальные ставки по ипотеке в Сибирском федеральном округе отмечались в сентябре-октябре 2018 года (9,4%). В апреле 2019-го средние ставки составили 10,6% годовых, сообщили в Сибирском главном управлении Центрального банка России.

«Период рекордно низких ипотечных ставок длился два года», — отметила начальница отдела продаж ипотечных кредитов РЦ «Сибирский» Райффайзенбанка Ирина Ярыгова. — За это время отложенный спрос 2014–2015 годов был закрыт. Многие клиенты, которые планировали покупку квартиры, ее купили. На сегодня ставка по ипотеке остается привлекательной, и интерес к продукту сохраняется, но ажиотаж уже спал».

В прошлом году процентные ставки по ипотеке активно снижались и потенциальные заемщики старались получить кредит по низкой ставке, так как не были уверены в том, что в какой-то момент они не начнут снова расти. «Таким образом, был замечен ажиотажный спрос на ипотечные кредиты. Сейчас же процентные ставки немного выросли и относительно зафиксировались, то есть не начали расти, как ожидали многие, показали свою стабильность, что привело к возвращению спроса в нормальное русло», — утверждает начальник управления клиентских отношений СДМ-банка Иван Лонкин.

Помимо страха потребителей перед грядущим повышением ставки по кредитам, население побудили в конце прошлого года приобрести жилье скидки на новостройки, а также выплата бонусов. «Поэтому часть спроса была выбрана не в начале 2019 года, а в конце прошлого, заемщики торопи-



Многие клиенты, которые планировали покупку квартиры, ее купили. Ставка по ипотеке остается привлекательной, и интерес к продукту сохраняется, но ажиотаж уже спал

лись», — говорит заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования и страхования Финансового университета при правительстве РФ Александр Цыганов.

В 2019 году упало и количество сделок по рефинансированию ранее выданных кредитов. «По разным оценкам, объем рефинансируемых кредитов в 2018-м составлял 10–15% от всего объема ипотечного кредитования. Однако повышение ставки сделало рефинансирование менее выгодным, и этот сегмент существенно сократился сегодня, что также негативно сказалось на объемах ипотечных выданных», — предположил партнер группы компаний SRG Максим Русаков. По данным Банка России, за январь-апрель 2019 года доля рефинансирования в новых жилищных кредитах сократилась до 5,3% с 14,2% в аналогичный период 2018-го.

Кроме этого, негативно на динамике сказались изменения в законе «О долевом строительстве», которые добавили осторожности будущим покупателям новостроек. Доля ипотечного кредита на вторичном рынке заметно выросла, в отличие от первичного, говорит член Национального объедине-

ния строителей Антон Мороз. «Население берет ипотеку под больший процент, но в меньшем объеме. Естественно, что рынок первичного строительства в этой ситуации становится не самым экономически выгодным для граждан в связи с тем, что владельцы вынуждены нести расходы еще на этапе строительства дома», — говорит эксперт, добавляя при этом, что и кредиты на покупку вторичного жилья показывают отрицательную динамику ввиду роста стоимости цен на квартиры. По данным Росстата, на территории Сибирского федерального округа в первом квартале этого года цены на вторичное жилье выросли в сравнении с аналогичным периодом 2018-го на 5,9%, квартиры в новостройках стали дороже на 7,2%.

«Без стимулирования потребительского спроса и без снижения ставки ипотечного кредитования до заложенных в нацпроекте „Жилье и городская среда“ 8% мы не увидим в конце 2019-го и начале 2020-го увеличения количества выданных ипотечных кредитов как по объему, так и по количеству денежных средств», — говорит господин Мороз.

Надежда на понижение

Несмотря на тенденцию к сокращению объемов жилищного кредитования, в целом спрос на ипотеку не закончился, уверены эксперты рынка банковского кредитова-

ния. По мере снижения ключевой ставки Центробанком, которая уже продемонстрировала движение вниз (14 июня 2019 года ЦБ понизил ключевую ставку на 0,25%, до 7,5% годовых), будут снижаться проценты и по ипотеке, уверен ведущий аналитик QBF Олег Богданов. «Ключевая ставка упадет в ближайшие год-два до 6%. Естественно, при этих условиях объемы ипотечного кредитования должны расти, и с целью улучшения жилищных условий, и с целью рефинансирования по более низким процентам», — отметил собеседник.

В начале июля Центробанк России допустил еще два снижения ключевой ставки до конца 2019-го. «Это решение позволяет рассчитывать на то, что на горизонте двух-трех месяцев спрос будет восстановлен», — прокомментировал Максим Русаков. По оценкам «Дом.РФ», во втором полугодии ставки выдачи по ипотеке снизятся до уровня менее 10%.

Аналитики Райффайзенбанка прогнозируют умеренное снижение ключевой ставки уже в третьем квартале 2019-го. «Мы, как и все банки, зависим от ключевой ставки. Если она будет снижаться, мы будем следовать за ней», — подтвердила Ирина Ярыгова.

По данным ЦБ на июнь, средневзвешенная ипотечная ставка на территории Сибири достигла 10,29–10,32%, что на 0,2–0,4 п. п. ниже уровня конца апреля 2019 года. В то же

время почти у всех крупных финансово-кредитных организаций действуют промоакции и льготные программы, позволяющие при соответствии определенным критериям взять ипотеку по ставке ниже 10%. Однако базовые ставки крупнейшие банки держат все же выше 10%.

Банк ВТБ в Сибирском федеральном округе в своем прогнозе рассчитывает на рост ипотечного рынка по итогам 2019 года на 17%. Финансово-кредитная организация планирует выдать ипотеку в 1,5 раза больше, чем в прошлом году.

«Ипотечный рынок испытывает лишь тактические сложности. Уверена, что во втором полугодии 2019-го количество ипотечных кредитов вырастет на 3–15%, а в первом квартале 2020-го — еще на 17–19%», — полагают директор по развитию Rebridge Capital Ольга Хрипченко. c10

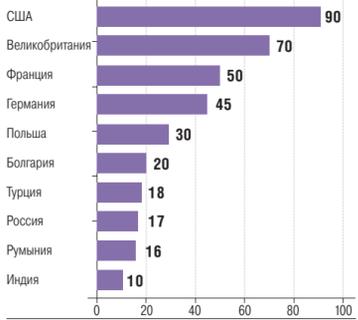
ИНДЕКС СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В СФО ЗА 1 КВАРТАЛ, % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА

ИСТОЧНИК: РОССТАТ.



РАЗМЕР РЫНКА КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (% ВВП), ИЮЛЬ 2019

ИСТОЧНИК: БАНК РОССИИ.



прямая речь

При каких условиях можно будет всерьез сказать, что ипотечный пузырь на рынке есть, какие основные признаки вы бы выделили?

Дмитрий Монастыршин, главный аналитик Промсвязьбанка:

— Ключевой признак пузыря — рост доли просроченной задолженности по кредитам. Это означает, что у заемщиков уже не хватает доходов для обслуживания кредитов. Пока доля необслуживаемой

задолженности в кредитном портфеле снижается, говорить о пузыре преждевременно.

Россия в сравнении с другими странами по величине рынка потребительского кредитования (включая ипотеку) относительно ВВП относится к группе стран с низким уровнем долга (14,3% на 1 января 2019 года). Если сравнивать размер долга по ипотеке и доходы населения, то этот показатель также демонстрирует, что в России риск пузыря на ипотечном рынке пока небольшой. В первом квартале 2019-го отношение долга россиянина по ипотеке к доходам в среднем составляло 17%. В европейских странах и США этот показатель находится в диапазоне 40–120%.

Максим Русаков, партнер Группы компаний SRG:

— Мы не наблюдаем пузыря на рынке, рост, имевший место в последние годы, имеет под собой фундаментальные осно-

вания. Можно было бы говорить о пузыре в том случае, если бы снижались требования к риск-профилю заемщиков. В действительности этого не наблюдается. Даже напротив, в течение последних 12 месяцев отношение числа заявок на кредит к числу положительных решений снизилось почти на 10%. То есть банки стали чаще отказывать.

Александр Цыганов, заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования и страхования Финансового университета при правительстве РФ:

— Регулирование ипотечной деятельности и отсутствие практики выдачи ипотечных кредитов без первого взноса, а также значительный потенциальный спрос на недвижимость со стороны граждан существенно снижают риск появления пузыря на рынке ипотеки. Фактором риска появления ипотечного пузыря может стать распространение программ без первоначального взноса со значительной компен-

сацией процентов по кредиту для неверно отобранных групп граждан, включение в ипотеку некредитоспособных граждан, для которых должны создаваться не условия льготной ипотеки, а государственные программы арендного жилья.

Олег Богданов, ведущий аналитик QBF:

— Нет никаких признаков ипотечного пузыря. Условия выдачи ипотеки достаточно жесткие. Взять ипотеку по справке об освобождении из колонии, как это было в США до 2008 года, в России невозможно. На финансовом рынке в РФ нет огромного количества производных инструментов на основе ипотечного кредитования. Неплатежи по ипотеке по всем параметрам незначительны. Объем просроченной ипотечной задолженности, находящейся на балансах банков, на 1 апреля 2019 года составил 72,39 млрд руб., или 1,08% от общей задолженности по ипотеке (6,73 трлн руб.).

Экономика региона

Ломай меня полностью

В регионах России, в том числе в Сибири, промышленные предприятия продолжают выносить за пределы городов. Центральные и исторические части Новосибирска, Красноярска, Томска, Омска и Иркутска освобождаются от заводов и складских помещений. Здания на этих территориях подвергаются либо полному — со сносом первоначального здания, либо частичному реновационному, превращаясь в офисы, жилые кварталы и культурно-развлекательные центры. Однако, по оценке экспертов, в российских регионах доля реновации бывших промышленных зон остается низкой и составляет чуть выше 2% от общего числа проектов.

— инфраструктура —

В качестве удачных проектов реновации в Красноярске эксперты называют жилой район «Южный Берег» застройщика SM.city на месте судостроительного завода, а также «Торговый Квартал» на Свободном от «RTM Менеджмент» на месте бывшего Красноярского завода телевизоров. Среди успешных проектов реновации прозон в Новосибирске можно выделить ЖК «Премьер» на территории Новосибирского жирового комбината, ЖК MilkHouse на месте молокозавода Далепо и лофт-квартал «Мельница» на месте заброшенного мелькомбината. Продолжается строительство жилого квартала «Дунаевский» на территории тепличного комбината, микрорайона «Европейский Берег» на площадке бывшего завода «Большевик», жилого квартала «На Декабристов» на месте некогда промышленной территории и ЖК «Красный проспект» в районе Сибирской ярмарки, территория речного порта превращается в зону отдыха с социальными и коммерческими объектами.

«Если говорить о реновации объектов недвижимости, когда собственник без сноса самого объекта пытается изменить доходность, увеличить его финансовую отдачу, в Новосибирске таких проектов не так много», — рассказывает член совета директоров, директор по управлению проектами и инвестициям ГК «Елка девелопмент», руководитель представительства российской компании управляющих и девелоперов в Новосибирске Максим Марков. — Можно вспомнить про лофт-квартал «Мельница» как самый яркий объект, однако крупнее решение, которое было реализовано, — это реновация территории завода «ЭПРО» (границит с парком отдыха «Березовая роща». — «ЭПРО»). Около 9 тыс. кв. м подверглись переоснащению, реконструкции, капитальному ремонту, причем помещения готовились целевым образом: будущие арендаторы были собраны и понятны. Мы рассчитали экономическое обоснование будущего бизнес-парка «ЭПРО»: оку-



Сергей Кольцов
Проекты реновации дают возможность использования действующей транспортной и инженерной инфраструктуры предприятий, что позволяет сохранить значительную часть бюджета

паемость на вложения собственника составила всего четыре года». Но такие решения, принятые совместно с собственниками помещений, можно называть, скорее, уникальными, нежели типовыми, считает эксперт.

По его словам, площадки под реновацию в Новосибирске есть, но, к сожалению, большинство собственников таких территорий хотят быстрее и дороже продать помещения, не рассматривая их как объекты для развития. «Поэтому реновация в Новосибирске ждет своих операторов, запроса на такой подход пока не наблюдается. Тем более что сегодня в Новосибирске можно купить бизнес-центры и, например, гостиницы ниже строительной себестоимости. Ведь цена сделки на рынке коммерческой недвижимости формируется исходя из расчетной будущей доходности в 7-10-летней перспективе, а не методом оценки понесенных затрат», — поясняет господин Марков.

«Я бы не согласился с тем, что реновация не востребована в регионах», — говорит глава архитектурного бюро T+T architects Сергей Труханов. — Интерес к нему существует, а со временем будет только расти и расширяться. Уже сейчас за пределами Москвы и Санкт-Петербурга реализуется большое количество качественных проектов. Например, в Екатеринбурге эффективно функционирует схема, в рамках которой на территориях крупных материнских промышленных комплексов реализуется коммерческая и жилая недвижимость в сочетании с сохраняемыми промышленными объектами. В Казани на уровне правительства Татарстана задан вектор на ревитализацию (процесс воссоздания и оживления городского пространства) бывших промышленных площадок». Эксперт полагает, что в регионах Сибиря ситуация с реновацией очень зависит от структуры спроса: он не всегда существует в необходимых объемах для целого ряда форматов. По этой причине в боль-

шинстве случаев площадки реновируются под классическое жилье.

«Если в столице и некоторых городах-миллионниках комплексные инфраструктурные объекты и схемы работы с ними интересны инвесторам, то в других частях нашей страны бизнес консервативен и предпочитает работать с проверенными сценариями застройки», — поясняет господин Труханов.

Жилая недвижимость — действительно лидирующая концепция реновации в большинстве регионов РФ, говорит директор по инжинирингу ФГИК «Размах», член экспертного совета по реновации РГУД Алексей Фунтов. «Это связано с тем, что скорость возврата инвестиций в ней существенно больше, нежели в других сегментах. А вот второе место может быть разделено между коммерческими и промышленными объектами», — добавляет эксперт. — Индустриальные и технопарки за счет оказываемой им поддержки становятся все более популярными, в том числе в СФО. Значительное преимущество реновации «из промки в промку» в том, что здесь концепция реновации может предполагать максимальное использование имеющихся площадей и инфраструктуры».

По мнению Максима Маркова, в Новосибирске при частичном реновационном и сохранении первоначального здания назначение объекта, как правило, сохраняется: в основном коммерческую недвижимость перепределяют в коммерческую же недвижимость, заводские помещения переделывают в офисы. «В России крайне редки истории, как в Европе, когда из заводских корпусов делают жилье. А из жилья при нынешнем разрыве цены делать коммерческую недвижимость вообще бессмысленно», — поясняет он.

Цена вопроса

Руководитель проектов по направлению «Оценка и финансовый консалтинг» группы компаний SRG Максим Гончаров объясняет, что стоимость реновации промышленной зоны зависит от ряда факторов, среди которых можно выделить расположение, концепцию будущей застройки, количество объектов, подлежащих сносу, наличие или

отсутствие на территории зданий, имеющих культурное или историческое значение.

Алексей Фунтов указывает, что стоимость реновационного складывается из формата промышленного объекта и эквивалентной ему степени загрязнения территории, состояния самого здания и концепции — снос и перестройка или частичный реновационный с сохранением части здания. «Проекты реновации дают возможность использования действующей транспортной и инженерной инфраструктуры предприятий, что позволяет сохранить значительную часть бюджета. В свою очередь, для правительства такие проекты интересны с точки зрения возвращения в хозяйственный оборот заброшенных промышленных объектов», — говорит эксперт.

По оценке генерального директора управляющей компании SVN Павла Люпина, бюджет на реновацию зависит в первую очередь от объемов, но он не меньше, чем стоимость новой постройки аналогичных зданий. «Часто недостаточно реконструкция, ведь в случае если здание является памятником или частью исторического наследия, необходима реставрация, которая серьезно удорожает проект. Однако именно узнаваемость, соответствие историческому облику и аутентичность положительно влияют на его востребованность», — рассуждает спикер. — Нельзя сказать, что на рынке нет запроса на проекты реновации. Напротив, их становится все больше в секторе коммерческой недвижимости, кроме того, это соответствует и градостроительному тренду. Но многих девелоперов останавливает более сложная ситуация с согласованиями, реставрационные работы, а также недостаток опыта в реализации подобных проектов».

Препятствия на пути переделки

Передача прав на земельный участок и изменение его концепции, а также соблюдение экологических стандартов часто становятся помехами на пути реновации. Дополнительную сложность в реализации таких проектов в Сибири создает отсутствие компетентных кадров — такие работы чаще производятся силами строительных или промышленных компаний, а возможности площадок под ре-

девелопмент упускаются. «Не менее важно наличие компетентных кадров в области рекультивации: неграмотный специалист может пренебречь необходимостью качественной очистки территории и создать экологическую угрозу, в то время как полноценный подход к данному вопросу может позволить внедрить механизмы оптимизации бюджета без потери безопасности», — добавляет Алексей Фунтов.

По мнению Сергея Труханова, в целом застройщиков в регионах могут отпугивать особенности организации технологических процессов в рамках реновации промышленных объектов: работа с ними, важно всегда быть готовым к неожиданностям. Проектные решения в процессе девелопмента могут серьезно видоизмениться в силу не зависящих ни от кого обстоятельств: на ряде промышленных площадок, где располагались производства, есть проблемы, например, с транзитными инженерными системами, реально существующие конструкции могут не соответствовать архивным чертежам и т.д.

«Часто системное развитие реновации тормозится безынициативностью местных властей. Им нравятся такие проекты, однако самостоятельно чиновники редко инициируют развитие реновации территорий, поддерживая бизнес лишь вербально. Властям крупных региональных городов следует более тесно работать с девелоперами, наглядно показывая реальные перспективы проектов», — советует эксперт.

Еще одним препятствием на пути развития реновации является высокая стоимость перевода земли. «В Москве существует прослойка бизнеса, которая может себе позволить подобные траты. Например, в рамках строительства премиальных лофтов на месте старой промышленной застройки. При этом даже создание апартаментов часто связано с дорогостоящими техническими и юридическими операциями. В регионах объем спроса на проекты такого рода пока не настолько велик, чтобы окупить затраты, связанные с работой на индустриальных объектах. Однако я уверен, что в обозримом будущем ситуация изменится в лучшую сторону», — подводит итог господин Труханов.

Маргарита Решетинская

Ипотека теряет спрос

— кредиты —

Спрос не уменьшится, считает Александр Цыганов. «Наши соотечественники живут более стесненно, чем это принято во многих странах. При возможности россияне улучшают свою недвижимость или покупают на вырост для детей или на пенсию, когда вторая и последующие квартиры будут приносить доход, больший, чем начисленная пенсия. На сегодня в обществе есть понимание, что квартира в крупном городе — это актив, позволяющий лучше и спокойнее бороться с невзгодами и встретить

старость. Поэтому спрос на жилье и, соответственно, ипотеку будет», — говорит он.

По мнению ряда аналитиков рынка кредитования, драйвером станет обновленная программа «Семейной» ипотеки (льготная ипотечная программа с господдержкой для семей, у которых в 2018–2022 годах родится второй или последующий ребенок).

«Семейная» ипотека с ограничениями

По данным Минфина, с февраля 2018 года по апрель 2019-го на территории России было выдано все-

го 9422 «Семейной» ипотеки на 23,7 млрд руб. (включая рефинансирование) — менее 1% от всех выданных ипотечных кредитов за этот срок.

В Сибирском отделении Сбербанка, по данным на июль, выдано чуть менее 400 кредитов «Семейной» (льготной детской) ипотеки по ставке 6% годовых. «Такие объемы связаны с тем, что программа действовала лишь ограниченный период времени в части дисконта по процентной ставке. Полагаем, что внесенные в программу корректировки (изменения в законодательстве связаны с продлением 6-процентной ставки на весь период кре-

дитования, а не на период от трех до восьми лет, как это было ранее) позволят молодым родителям воспользоваться ипотечными кредитами для улучшения жилищных условий», — отметили в финансово-кредитной организации.

В ВТБ также действует программа льготной «детской» ипотеки, причем, как заявляют в банке, ставка составляет 5% годовых на весь период кредитования. Точное количество заключенных подобных сделок в организации назвать отказались.

Райффайзенбанк за время действия программы и до ее обновления (до апреля 2019 года) в Сиби-

ри выдал 500 льготных ипотек. Новая программа предполагает ставку 5,69%.

По мнению Олега Богданова, очень жесткие рамки льготной программы кредитования (второй, третий и т.д. ребенок должен родиться после 2018 года) не позволяют сделать этот продукт массовым. «Все граждане, которые попадают в рамки этой ипотеки, воспользовались этой возможностью», — говорит собеседник.

С «Семейной» ипотекой проблемы две, отмечает управляющий российским филиалом Financer.com Давид Шарковский. И главная — низкая ин-

формационная грамотность россиян. «К сожалению, немногие знают обо всех полагающихся льготах. Многие не разбираются в нюансах этих процедур. Закономерно опасаются, что это все «реклама», «обман», все равно проценты будут выше и т.д. С другой стороны, увы, даже льготная ипотека для многих семей является недостаточным послаблением, чтобы семья могла позволить себе ипотечный кредит. Возможно, ситуацию сейчас изменит то, что ввели перечисление 450 тыс. руб. на погашение ипотеки для семей, в которых от трех детей», — считает эксперт.

Лолита Белова

Просроченная задолженность по жилищным кредитам, млн руб., 2019					
Регион	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9 309	9 220	9 175	9 186	9 275
Республика Алтай	137	140	141	141	142
Республика Тыва	191	186	182	180	197
Республика Хакасия	214	210	209	208	204
Алтайский край	785	779	770	775	776
Красноярский край	2 585	2 552	2 519	2 532	2 583
Иркутская область	1 665	1 686	1 697	1 678	1 697
Кемеровская область	1 145	1 130	1 119	1 125	1 102
Новосибирская область	1 561	1 527	1 543	1 542	1 566
Омская область	774	766	748	742	740
Томская область	251	244	245	264	269

Источник: Банк России

Количество жилищных кредитов, единиц, 2019					
Регион	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9 606	13 011	12 950	13 949	11 258
Республика Алтай	42	72	61	66	61
Республика Тыва	99	141	134	144	135
Республика Хакасия	271	333	333	332	310
Алтайский край	1 209	1 625	1 660	1 760	1 474
Красноярский край	1 751	2 380	2 269	2 421	2 081
Иркутская область	1 146	1 639	1 580	1 858	1 453
Кемеровская область	1 404	2 028	1 946	2 113	1 606
Новосибирская область	2 047	2 477	2 607	2 819	2 180
Омская область	1 069	1 545	1 520	1 698	1 326
Томская область	568	771	840	738	632

Источник: Банк России

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам, %, 2019					
Регион	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,88	10,16	10,45	10,63	10,59
Республика Алтай	10,33	10,40	10,70	10,94	10,57
Республика Тыва	10,05	10,25	10,67	10,89	10,91
Республика Хакасия	9,88	10,49	10,49	10,68	10,71
Алтайский край	9,87	10,13	10,48	10,62	10,52
Красноярский край	9,85	10,16	10,47	10,64	10,61
Иркутская область	9,90	10,21	10,49	10,70	10,63
Кемеровская область	9,87	10,13	10,49	10,62	10,64
Новосибирская область	9,90	10,14	10,38	10,57	10,53
Омская область	9,92	10,19	10,44	10,67	10,63
Томская область	9,74	10,10	10,37	10,47	10,46

Источник: Банк России

Экологический старт в строительной сфере

Гендиректор демонтажной компании рассказал об экономических и экологических аспектах ее деятельности

Развитие российской строительной индустрии означает рост числа построенных жилых домов, корпусов предприятий и дорог. Обратная сторона этой медали — неизбежное увеличение количества строительного мусора, которое стало серьезной экологической и общественной проблемой. О том, как превратить ее в дополнительный рычаг развития и эффективный бизнес, рассказал основатель и генеральный директор демонтажной компании «АлександрГРАДЪ» АЛЕКСАНДР СИТНИКОВ.

— интервью —

— Мы занимаемся промышленным демонтажом, и наша задача — выполнить свою работу с выгодой для заказчика, с соблюдением норм безопасности и оставить заказчику полностью очищенную площадку. Как избавиться от десятков тысяч тонн строительного мусора? Переработать его и получить материал для вторичного использования, например, технологический щебень.

— В основе этого бизнеса все-таки демонтаж, поскольку именно он и создает строительный мусор. Насколько востребованы услуги по разбору капитальных объектов в Новосибирске?

— Объем заказов постоянно растет. Нам поручают объекты, которые требуют быстрой и качественной работы, ведь снос зданий — далеко не самое простое дело. Например, мы демонтировали три корпуса на территории Новосибирского оловяного комбината. Один из них высотой 25 м мы хотели разрушить методом обрушения, но здание оказалось конструктивно крепким. Пришлось вести его демонтаж поэлементно в условиях плотной застройки на расстоянии не более 15 м от подстанции, которая питает весь завод.

80 000 кубометров строительного мусора получено компанией «АлександрГРАДЪ» за 2018 год

С не менее сложными задачами мы столкнулись при разборе старого здания завода «Электросигнал». Оно находилось в аварийном состоянии и было расположено близко к автомобильной дороге. Пришлось все детально рассчитывать, чтобы не допустить ошибки. А здание Института ФСБ России вообще находится в самом центре города, у Красного проспекта. Поэтому корпус 20-метровой высоты можно было обрушивать только внутрь. В этом случае пришлось координировать свои действия с Госавтоинспекцией, которая перекрывала пешеходные переходы и проезжую часть.

Пример работы в принципиально иных условиях — разбор канала шлюза у Новосибирской ГЭС на протяжении 2 км. Там в зимнее время пришлось откачать 160 тыс. куб. м воды. Работа была рассчитана на три года, а мы закончили досрочно — за два.

Благодаря успешной практике в Новосибирске «АлександрГРАДЪ» смог выйти на российский рынок. Сегодня мы работаем в самых разных частях страны. Заказы поступают из Кемерово, Новокузнецка, Архангельской области, Пермского края. На местах у нас появляются партнеры, с которыми мы взаимодействуем при выполнении работ. Общее число объектов, на которых нам пришлось работать, превысило 500.

— Необходимость решить проблему со строительным мусором, который образуется в результате демонтажа, — тоже одна из причин, по которой заказчики обращаются в вашу компанию?

— В ряде случаев. Вывоз строительного мусора — довольно сложный процесс. В нашей работе от 10 до 30% затрат приходится на демонтаж, а 70–90% — на логистику и дальнейшую переработку. Как правило, мусорные полигоны находятся за городом, значительная их часть переполнена, и они отказываются принимать строительный мусор. Складируют его на свой страх и риск в непригодных для этого местах — неэкологично и чревато крупными штрафами. Мы берем головную боль заказчика по вывозу мусора на себя.

Когда речь идет о больших объемах мусора, это становится серьезной проблемой. Например, при реконструкции шлюза мы вывезли 20 тыс. т. Когда разбирали недостроенный жилой дом на улице Сухарной — 8 тыс. т. Мы подсчитали, что только в 2018 году вывезли со своих объектов 80 000 куб. м строительных отходов.

— Что дальше происходит с тем строительным мусором, который вы вывозите?

— Он в полном объеме поступает в переработку. Мы перерабатываем весь материал собственными силами. Как правило, строительный мусор — это дерево, кирпич и железобетон. Возьмем, например, железобетон как самый маржинальный из этих продуктов. Из него выбираем металлическую арматуру и отправляем на дальнейшую переплавку. Оставшийся бетон дробится. В результате получается вторичный щебень. Такой щебень покупают для отсыпки дорог или создания оснований промышленных площадок. На одну пром площадку может уйти до 10 тыс. т щебня.

Что касается кирпича, то местность у нас в области, как известно, болотистая, дороги и участки «плывут». Поэтому покупатели приезжают к нам, забирают кирпич на поднытие участков и на посыпку дорог.

Даже в других регионах, где приходится работать, мы не отправляем мусор на свалку, а перерабатываем. Для этого на экскаваторах установлены крашеры (навесные бетоноломы), которые дробят железобетон. Получаемый таким способом материал по соотношению цена-качество очень привлекателен для строителей. Сравните сами. Материал с карьера продается по 600 руб. за тонну, наш материал стоит 200–300 руб.

Вторичный щебень в разы дешевле природного, так как затраты энергии на его изготовление в 8 раз меньше, а себестоимость бетона с ним сокращается на 25%.



В Новосибирске мы продаем вторичный щебень по 420 руб. за тонну при стоимости щебня с карьера 620–650 руб. Затраты энергии на изготовление вторичного щебня в разы меньше, чем при получении природного. Себестоимость бетона в связи с этим сокращается на 25%.

Выгода технологического щебня заключается и в том, что его не надо транспортировать издалека. Доставка иногда может стоить столько же, сколько сам материал. Кро-

понуем перерабатывать все составляющие. Из дерева можно изготавливать топливные брикеты. Это совершенно чистое с экологической точки зрения топливо. Ему отдадут предпочтение, когда хотят избавиться от более грязного. В столице Монголии Улан-Баторе, например, вообще выводят уголь из обращения.

Из кирпича предполагаем производить крошку, которая используется для создания тротуарных дорожек.

ного мусора, который накапливался за многие десятилетия индустриального развития.

— О каких объемах идет речь?

— Точно этого не знает никто. Даже экспертные оценки отличаются друг от друга в разы. По данным Росприроднадзора, в отвалах и хранилищах в целом в стране накоплено 94 млрд т твердых отходов. Минимальная оценка, с которой приходилось ознакомиться, — 40 млрд т.

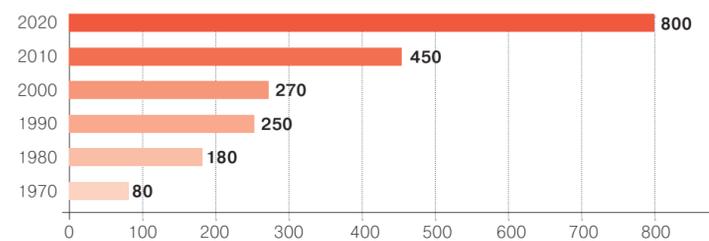
Но эта цифра постоянно растет. Каждый год к этому объему добавляется еще 5 млрд т. Исследования показывают, что строительный мусор составляет почти треть всех отходов в развитых странах. И чем более они развиты, тем больше эта доля. При рациональном подходе уже накопившийся объем обеспечит загрузкой мощности многих мусороперерабатывающих производств на десятилетия вперед.

К сожалению, пока эти запасы используются в России неэффективно. По нашим данным, в европейской части России перерабатывают в основном железобетон. Причем не более 5% железобетона, извлекаемого из строительного мусора. Давайте сравним с передовыми в этом смысле странами. В целом в Европе к 2020 году должно повторно использоваться 70% таких отходов. Такая задача поставлена в экологических целях. В Германии, Франции, Нидерландах этот показатель уже сегодня значительно выше. Он достигает порой 95%. Широко известен пример Японии, которая использует мусор для создания искусственных островов. Это примеры, на которые нужно ориентироваться.

— То есть переработка мусора для вас — не только коммерческий, но и природоохранный проект?

— Я думаю, что любой бизнес в своей деятельности должен придерживаться высоких экологических стандартов. В ситуации с мусором угроза очевидна. Даже на примере Новосибирской области. Имеющиеся в нашем регионе свалки переполнены. Часть из них в достаточно близком будущем придется закрывать. По данным реги-

ЛОМ БЕТОНА В РОССИИ ПРИ РАЗБОРКЕ ЗДАНИЙ С 1970 ПО 2020 ГОДЫ, млн т



Усредненные результаты одного из аналитических обзоров с прогнозом образования бетонных отходов в процессе разборки зданий. При сроке службы строений в среднем 70 лет (в жилищном строительстве — 80–100 лет, в дорожном строительстве — 50–60 лет) ежегодно сносятся и разбираются около 1,5% от их построенного количества. По данным интернет-журнала «Отходы и ресурсы».

ме того, у вторичного щебня могут быть и преимущества в технических свойствах, если он получен из мусора, образовавшегося при разрушении старых советских зданий. В этом случае он прочнее, чем карьерный.

Добавлю, что потребность в щебне растет. По прогнозу Минэкономки РФ, спрос на этот продукт к 2024 году вырастет на 44%.

— Производственных мощностей компаний хватает для того, чтобы переработать весь объем строительного мусора?

— Мы хотим перевести этот процесс на новый уровень — построить стационарный завод по переработке. Ведем переговоры о возможности реализации такого проекта в Новосибирской области и в Кузбассе.

Сейчас перерабатываем в основном железобетон. Стационарный завод позволит перерабатывать свои отходы и отходы других демонтажных компаний. В будущем мы

— Для того чтобы решиться на строительство такого предприятия, необходимо быть уверенным в том, что оно будет загружено. Откуда вы черпаете такую уверенность?

— Прежде всего это наш опыт. Я уже говорил о том, что объем заказов на наши услуги растет и расширяется география деятельности компании.

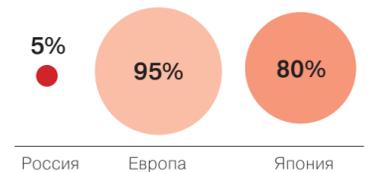
Строительная индустрия развивается. Объем работ в этой сфере в России с 2000 года по 2015-й вырос более чем в 12 раз. В крупных городах осталось не так много пространства для строительства с чистого листа. Во многих случаях для реализации промышленного или девелоперского проекта сначала необходимо снести здания и строения, которые неэффективно сохранены. Простой пример: если строить жилье уже на плотно освоенной территории в центральной части города, то проще снести панельную пятиэтажку 70-х годов, расселить ее жителей, а на освободившемся месте возвести 20-этажный современный дом.

Все мы знаем о программе реновации, которая осуществляется в Москве. По данным Ассоциации развития и внедрения рециклинговых технологий в сфере переработки строительных отходов и утилизации вторичных ресурсов, только по этой программе под снос в столице предназначено 4,5 тыс. домов. Общие затраты на их демонтаж оцениваются в 24–27 млрд руб. Сколько отходов образуется в результате? По оценке экспертов, это примерно 30,5 млн т строительного мусора, годного для переработки. Рано или поздно программы реновации дойдут в той или иной форме до регионов.

Стоит также добавить, что изменения, происходящие в экономике, делают неэффективными многие предприятия, построенные десятилетия назад. Или они больше не соответствуют ужесточившимся экологическим требованиям. В их числе даже некоторые промышленные гиганты. Перепрофилировать такие заводы порой просто невозможно. Правильнее снести и построить на этом месте что-то принципиально новое.

Наконец, есть еще одна вещь, не менее важная, а с точки зрения глобальных вещей — экологии и нашего будущего — даже более значительная. Необходимо направить на переработку тот огромный объем строитель-

ПЕРЕРАБОТКА СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА



онального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, существующие полигоны исчерпают свои возможности в течение двух-трех лет. Остаточная емкость крупнейшего из них — «Гусинобродского» — не превышает 5%. Окружное управление Росприроднадзора уже требовало его закрыть.

Строительство новых если и идет, то не успевает за процессом накопления отходов. Тем более что нет и не планируется специальный полигон для строительного мусора, что значительно облегчило бы его переработку.

Если говорить шире, то надо иметь в виду потребности и перспективы человеческого общества в целом. Переработка строительного мусора позволяет экономить невосполнимые природные ресурсы. Запасы нефти, газа или щебня, как в нашем случае, не бесконечны. Мы должны заботиться не только о себе, но оставить богатства планеты нашим детям и внукам. Мы считаем своим долгом принять посильное участие в решении этой проблемы.



Экономика региона

В ритме эскроу

Новые правила работы российской строительной отрасли в первую очередь направлены на защиту прав дольщиков. Однако эта процедура несет и риски для некоторых застройщиков. Так, эксперты финансового и строительного рынков, оценившие первые итоги закона о счетах эскроу, заявили о проблемах при кредитовании некрупных девелоперов.

— строительство —

С 1 июля 2019 года в России введена новая финансовая модель, при которой средства граждан — участников долевого строительства депонируются (процесс организованного хранения) на специальных банковских счетах эскроу до ввода жилого дома в эксплуатацию и регистрации прав. Только после этого события застройщик получает доступ к деньгам клиентов. Само финансирование строительства осуществляется за счет предоставленного банком кредита или собственных средств застройщика.

И дольщикам, и застройщикам

Основная цель новых правил игры на строительном рынке — минимизировать риски покупателей — участников долевого строительства. Директор компании «Брусника. Сиб-академстрой» Михаил Ансимов уверен, что с введением эскроу-счетов потребители избавлены от последствий наступления неблагоприятных событий после покупки жилплощади. «Переход на эскроу — важный шаг к повышению прозрачности и устойчивости рынка первичного жилья, поскольку альтернативой использования механизма проектного финансирования по новому законодательству может стать только собственный капитал застройщика», — отмечает собеседник.

«Застройщик больше не зависит от спроса, так как деньги ему выдает кредитная организация», — рассказывает еще об одном положительном эффекте новой модели финансирования заместитель директора ООО СК «Вира-строй» Александр Савельев. По его словам, спрос станет актуален на более высокой стадии готовности,

пропадет целесообразность предложений на этапе котлована.

В отличие от ранее действовавшей технологии финансирования, в приходящей ей на смену модели больше преимуществ и для участников долевого строительства, и для застройщиков. «Если раньше привлеченные средства дольщиков строительные компании могли тратить на что угодно, то теперь они будут расходоваться исключительно на стройку. Прозрачность расходования средств, а вслед за этим и эффективность их использования серьезно повысятся, а значит, и себестоимость метра жилья изменится в лучшую сторону», — уверен заместитель управляющего по корпоративно-инвестиционному бизнесу филиала «Сибирский» банка «Открытие» Борис Миленин.

По словам представителей строительного рынка, процедура открытия счета занимает не более получаса и бесплатна для клиента. «В принципе, в работе через эскроу-счета нет ничего сложного», — считает Борис Миленин. — Такой счет — это простой депозит, при котором подписывается трехсторонний договор между банком, строителем и покупателем квартиры, застрахованный в Агентстве по страхованию вкладов (АСВ) на сумму до 10 млн руб.».

В будущем возьмут не всех

Основная проблема при переходе на новую модель работы — сотрудничество с банками. Не все застройщики смогут получить кредиты, поскольку не все смогут доказать свою финансовую состоятельность. Борис Миленин в числе главных факторов, препятствующих положительному рассмотрению заявок застройщиков, называет низкую эффективность проектов и некачественную подготовку до-



Если раньше привлеченные средства дольщиков строительные компании могли тратить на что угодно, то теперь они будут расходоваться исключительно на стройку

кументов строительными компаниями. По его мнению, к новым условиям работы готово максимум 20% от общего числа предприятий этой отрасли в Новосибирской области.

Сибирский банк ПАО Сбербанк с начала 2019 года в рамках проектного финансирования прокредитовал 17 проектов жилищного строительства в Сибири. По информации кредитной организации, лидер получения финансирования — Новосибирск, у него семь проектов, следом идет Красноярск — четыре проекта, в Омске — два, в Томске и Абакане — по одному. В Новосибирске из 32 заявок 20 рассмотрено, девять — в стадии рассмотрения, по трем — отказ, из них два отказа — по инициативе клиента в связи с отсутствием потребности в банковском финансировании. «Наиболее распространенными причинами отклонения заявок являются низкая эффективность проекта, негативная информация о компании, а также

наличие исков к заемщику-застройщику», — рассказали в банке.

Руководитель департамента кредитования среднего бизнеса Альфа-банка Елена Потемкина признает: как в Новосибирске, так и в целом по стране к новому механизму финансирования через счета эскроу готовы не все застройщики. «В высокой степени готовности находятся крупные строительные компании — многие из них уже получили проектное финансирование, понимают требования банков», — говорит руководитель кредитного подразделения банка. Чаще всего с проблемой внедрения новой системы финансирования сталкиваются небольшие компании, чьи заявки рассматриваются дольше.

Александр Савельев считает еще одним препятствием для застройщиков, работающих по новым правилам, наличие или отсутствие собственного капитала. «Система проектного финансирования предусматривает пропорцию: 15% собственных средств, 85% — банковское финансирование», — говорит он. — Однако эта пропорция может меняться не в пользу застройщика, при условии если проект имеет низкую маржинальность или по другим причинам».

«Застройщикам сегодня необходимо тщательнее готовить проектную документацию и внимательно просчитывать свои проекты. Нужно не бояться обсуждать с банком все нюансы строительства и все условия. Должны быть выстроены доверительные и взаимовыгодные отношения между банком и строительной компанией», — полагает Борис Миленин.

Добавили к периоду

В конце апреля 2019 года в закон об эскроу-счетах внесли поправки, позволившие продолжать строительство объектов без использования специальных счетов для тех компаний, в которых степень готовности жилых объектов более 30%, а также количество заключенных договоров долевого участия не менее 10% от количества жилых и нежилых помещений в строящемся доме. Это решение дало застройщикам возможность плавного перехода к новым технологиям привлечения денежных средств.

По оценке министра строительства Новосибирской области Ивана Шмидта, в регионе под такие критерии попадают примерно 350 из 447 строек, что составляет около 80% проектов жилищного строительства.

В то же время любое промедление для застройщика, осуществляющего строительство по новой системе и ведущего в то же время работу по старым правилам, может вносить негативные коррективы в реализацию проекта, считает Александр Савельев. «Необходимо также, чтобы властные органы оперативно выдавали результаты и необходимые согласования с целью непрерывания строительного процесса», — убежден заместитель директора ООО СК «Вира-строй».

Несмотря на переходный период, который президент саморегулируемой организации (СРО) «Строители Сибирского региона» Александр Савельев оценивает в два-три года, участники рынка уже сейчас выстраивают прогнозы на будущее. По мнению руководителя СРО, в ближайшее время ожидается рост стоимости квадратного метра жилья на 15–20% (с учетом увеличения НДС в начале 2019 года). «На наш взгляд, средняя стоимость квадратного метра пре-

терпит изменения и будет расти», — полагает и Александр Савельев (СК «Вира-строй»). По его мнению, рост будет не за счет удорожания готового жилья, а из-за сокращения предложений от застройщиков на начальных стадиях строительства. Он же отмечает увеличение стоимости строительства за счет привлекаемых платных банковских ресурсов.

В свою очередь, эксперты банковской сферы дают свои прогнозы стоимости проектного финансирования. Как отметила Елена Потемкина, сегодня базовая ставка при отсутствии продаж и средств на счетах эскроу составляет 11–13% годовых. «В дальнейшем при накоплении денег на счетах эскроу ставка будет уменьшаться. В этот момент средняя ставка по кредиту составит 6–9% годовых при активных темпах строительства и продажах», — считает банкир.

Рассказывает о схеме финансирования со снижением процентной ставки и Борис Миленин. По его информации, ставка по данным кредитам снижается по мере накопления средств на счетах эскроу. «При превышении средств на счетах эскроу над объемом финансирования ставка по кредиту уменьшается вплоть до уровня 0,01% годовых», — говорит заместитель управляющего на примере своего банка.

Заместитель председателя Сибирского банка ПАО Сбербанк Сергей Кузнецов уверен: увеличение себестоимости строительства актуально только для застройщиков, которые ранее не использовали банковское финансирование. «У тех, кто и раньше привлекал проектное финансирование, ничего измениться не должно», — считает топ-менеджер Сбербанка.

Тем не менее Александр Савельев (СРО «Строители Сибирского региона») не исключает и изменение состава игроков на строительном рынке Новосибирска, но считает, что это произойдет в ближайший год. По мнению Бориса Миленина, сводом эскроу изменится в том числе функционал банков: в рамках проектного финансирования им придется взять на себя массу контрольных функций, при том что нормативная база Банка России под данную работу только создается.

Игорь Степанов

ГК «Расцветай»: в топ-10 успешных застройщиков Новосибирска

ГК «Расцветай» за год почти в 2,5 раза увеличила долю своего присутствия на рынке: с 1,95% — до 5,34%. Кроме того, за период с января по май 2019 года компания заняла 7-ю позицию в рейтинге топ-10 лидеров по объему продаж ДДУ в Новосибирске. В чем секрет успеха работы застройщика на таком конкурентном рынке?

РЕЙТИНГ ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ НОВОСИБИРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ ПО КОЛИЧЕСТВУ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ СДЕЛОК, ПО ДАННЫМ АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ВЫГРУЗКИ ИЗ ЕГРН ЗА МАЙ 2019

1	«ВИРА СТРОЙ» СК	7%*
2	«ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД» ГК	6%
3	«СМСССТРОЙ»	6%
4	«БРУСНИКА. СИБАКАДЕМСТРОЙ»	6%
5	«ЭНЕРГОМОНТАЖ»	5%
6	«СТРИЖИ» ГК	5%
7	«РАСЦВЕТАЙ» ГК	5%
8	«КПД ГАЗСТРОЙ» ГК	3%
9	«СОЮЗ» ГК	3%
10	«СТРОИТЕЛЬ»	3%
	ОСТАЛЬНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ	51%

ИСТОЧНИК: ГК «ЕЛКА ДЕВЕЛОПМЕНТ»
*Доля в объеме ДДУ

6

строящихся жилых комплексов в г. Новосибирске и Московской области

107 306

квадратных метров

2

объекта сдано досрочно

Инвестиционная привлекательность

Совокупность всех факторов делает жилье ГК «Расцветай» не только комфортным для жизни, но и привлекательным с точки зрения удачного инвестирования.

ГК «Расцветай» не боится делиться прибылью с инвесторами. На разных стадиях строительства увеличивается рыночная стоимость объекта. В «Доме на Березовой роще», сданном в конце 2018 года, цены на однокомнатные квартиры за 18 месяцев поднялись в два раза, на двухкомнатные студии — на 56%. В «Доме на Золотой ниве» однокомнатные показали ценовой рост на 84%, трехкомнатные — на 125%.

Строящиеся объекты ГК «Расцветай» аккредитованы крупнейшими банками РФ. Это является одним из показателей надежности и стабильности застройщика.

Стоимость жилья за квадратный метр экономически обоснована и обусловлена преимуществами объектов класса «комфорт +». В цену не закладываются различные дисконты и скидки.

Капитализация объекта

Сотрудничество с банками

Справедливая цена

Функциональные планировки

Застройщик предлагает рационально скомпонованные планировочные решения. В квартирах ГК «Расцветай» работает каждый метр: учтены места для хранения сезонных вещей, квартиры зонированы на общие и приватные зоны, комнаты стремятся к квадратной форме.

Экспертный подход

оценка потребительского спроса за 3 года

анализ вторичного рынка

антропологический портрет жителя

просчет квартирографии района

выбор локации

Команда профессионалов

В ядро управленческой команды ГК «Расцветай» входят профессионалы с двадцатилетним стажем, которые на кончиках пальцев чувствуют рынок недвижимости.