

Выступление Апрелева К.Н.

**21-я Международная выставка недвижимости «ДОМЭКСПО», г.
Москва, Гостиный Двор**

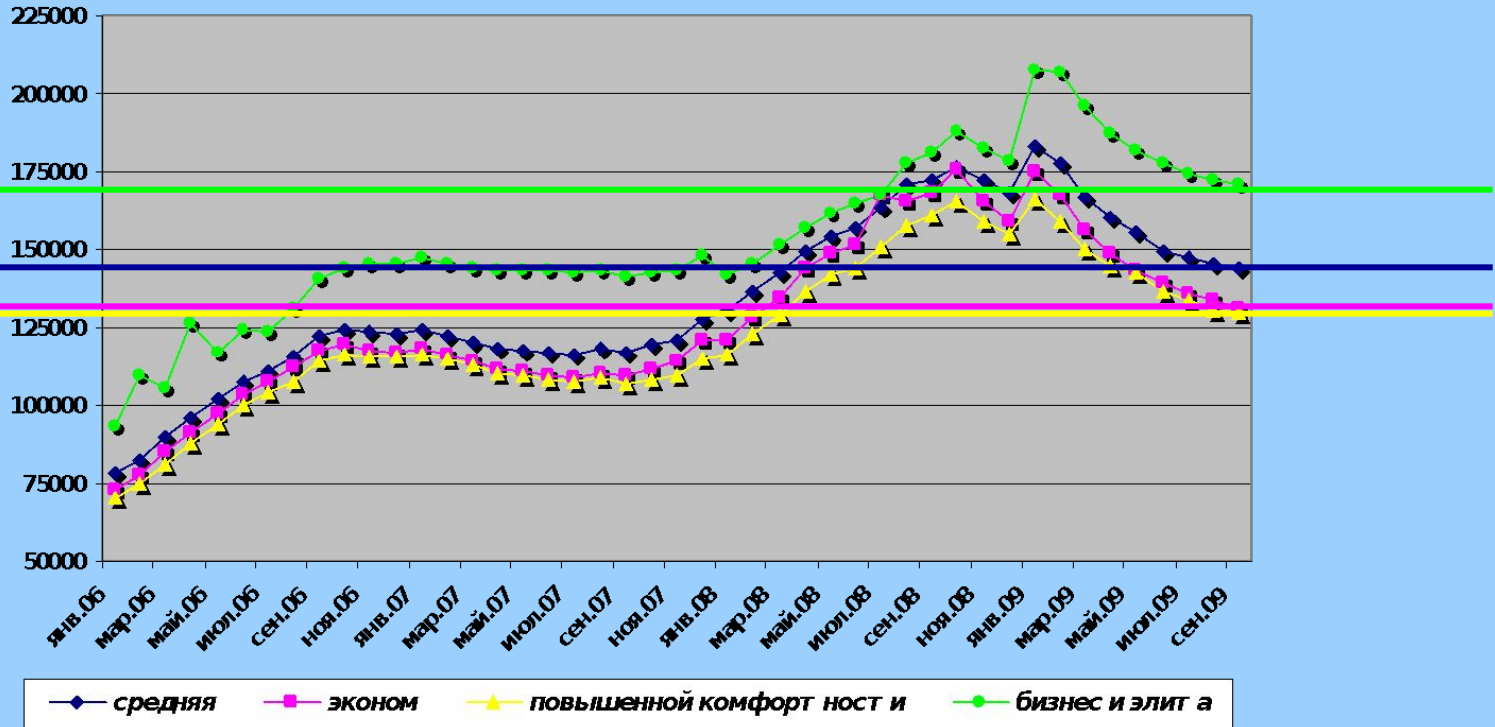
**Круглый стол главных редакторов СМИ рынка недвижимости,
08 октября 2009 г.**

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ.

Проблемы рисков и доходность рынков жилых новостроек.

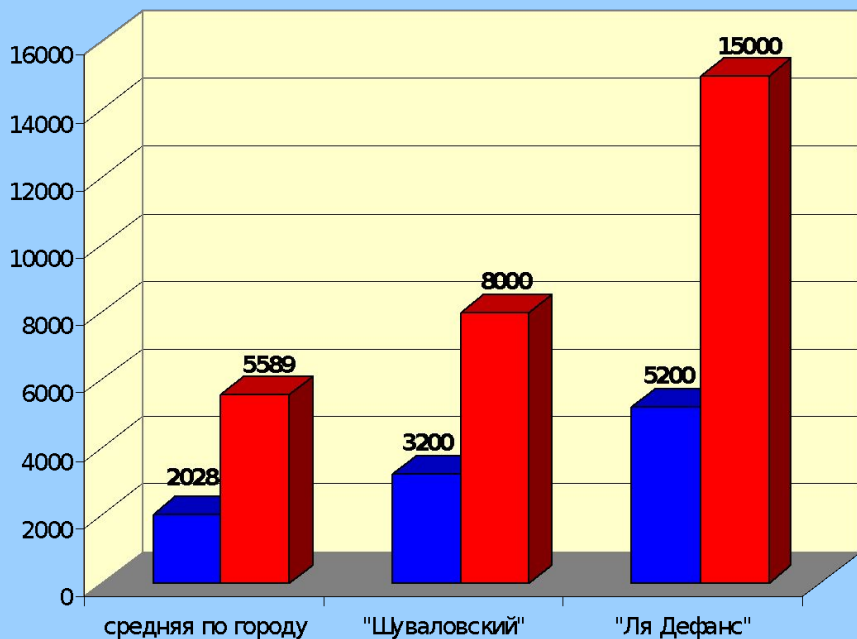
Ценовая ситуация на рынке жилья Москвы.

Динамика изменения стоимости и предложения 1 кв.м. жилья в Москве
в период январь 2006 г. - сентябрь 2009 г., руб.



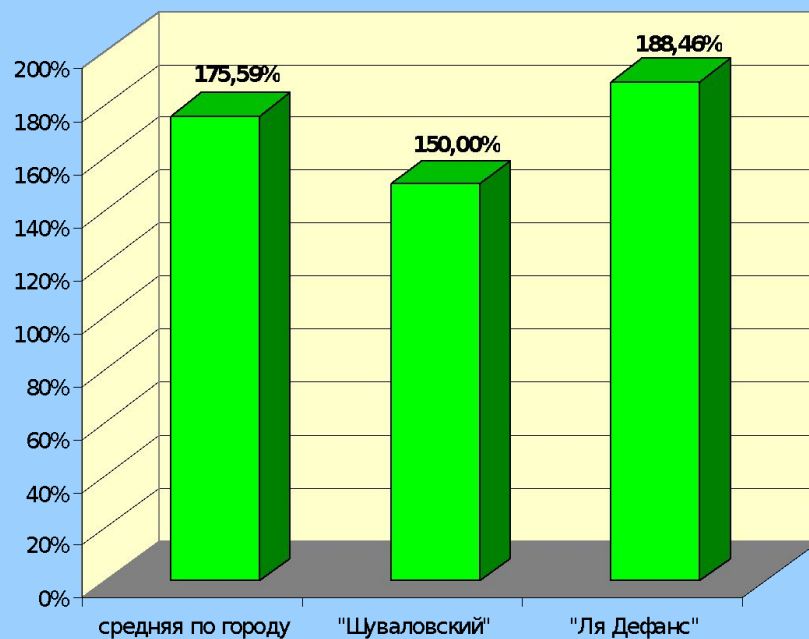
Доходность инвестиций в строительство. Мифы или реальность.

Изменение абсолютной стоимости 1 кв.м.
жилья в период с января 2004 г. по сентябрь
2009 г.



■ 2004 г. ■ сентябрь 2009 г.

Рост цен на вторичном рынке жилья
Москвы в сегменте бизнес-класса в период
с января 2004 г. по сентябрь 2009 г.



| | | | |
|---------------------------------|-------|-------------------------|---------|
| Сопоставление уровня доходности | рынок | -25,6% | +12,9% |
| Риски | нет | Сравнительно не высокие | Высокие |



Что изменилось на рынке новостроек.

- ✓ Отсутствует общий рост.
- ✓ Существенно увеличились сроки строительства.
- ✓ Существенно увеличились сроки оформления прав собственности.

Сроки строительства и сдачи эксплуатации объекта

| 1995 год | 2005 год |
|---|---|
| Срок строительства 9-12 мес. | Срок строительства 2-5 лет |
| Срок оформления в собственность после госкомиссии 3-6 месяцев | Срок оформления в собственность после госкомиссии от 1 до 3 лет |

Что необходимо сделать застройщикам чтобы вернуть частных инвесторов.

- ✓ Найти финансирование на начальную самую высоко рискованную стадию проекта.
- ✓ Сократить сроки строительства объекта и ввода в эксплуатацию.
- ✓ Сократить сроки оформления прав собственности.
- ✓ Повысить качество строительства объектов.
- ✓ Снизить площади застраиваемых объектов и средние площади квартир.
- ✓ Обеспечить гарантии и ввести жесткие договорные обязательства сдачи объекта и оформления в собственность в обозначенные сроки.

Что необходимо сделать власти, чтобы сохранить мощности строительного комплекса.

- ✓ Снизить стартовую стоимость прав застройки участка в 3-5 раз.
- ✓ Сократить сроки подготовки исходно-разрешительной документации (Градкодекс).
- ✓ Сократить сроки процедур оформления прав собственности.
- ✓ Снизить тарифы и обременения на предоставляемые под застройку участки.
- ✓ Реализовать схему рассрочки платежей за подключение к сетям, переложив затраты в тарифы на 10-15 лет.