

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.**

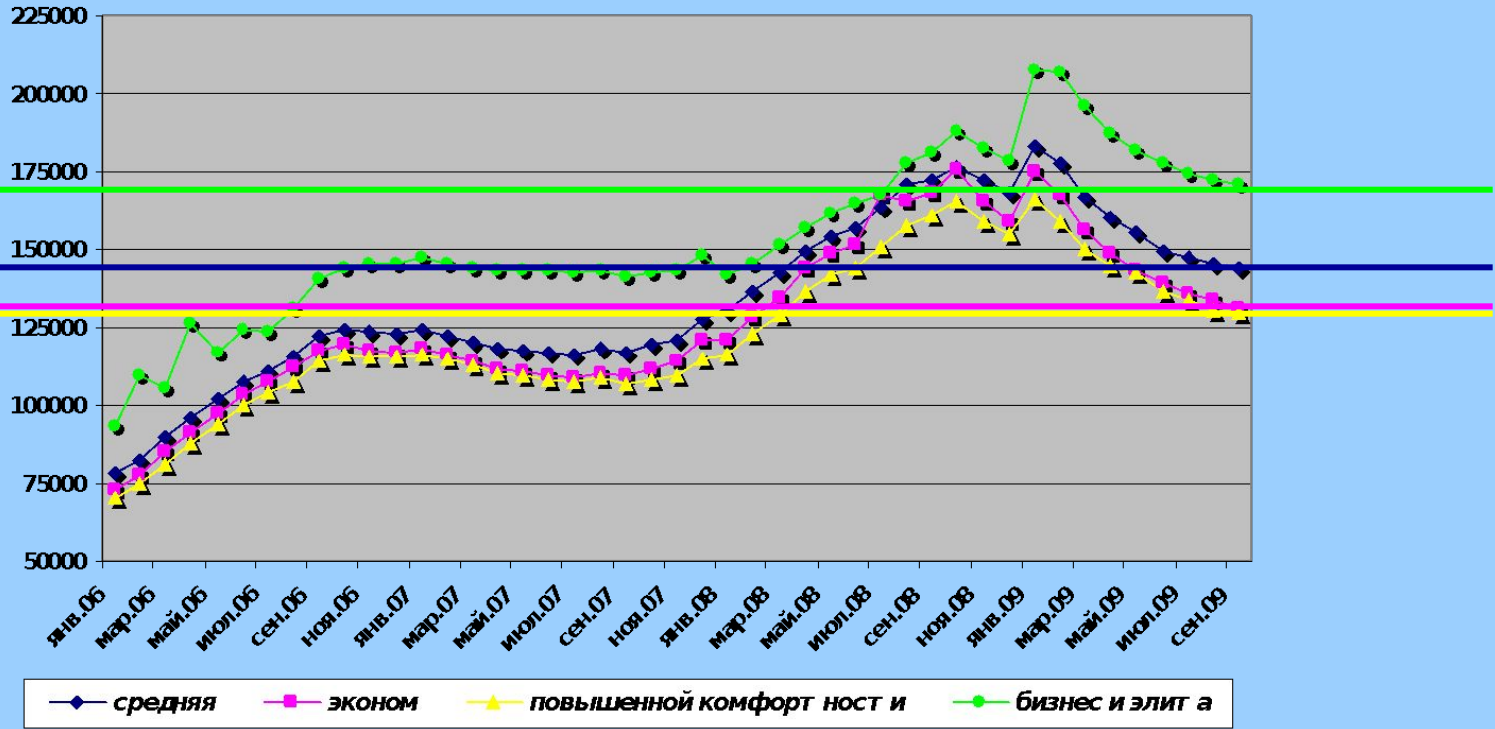
СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ.

Проблемы рисков и доходность рынков жилых новостроек.



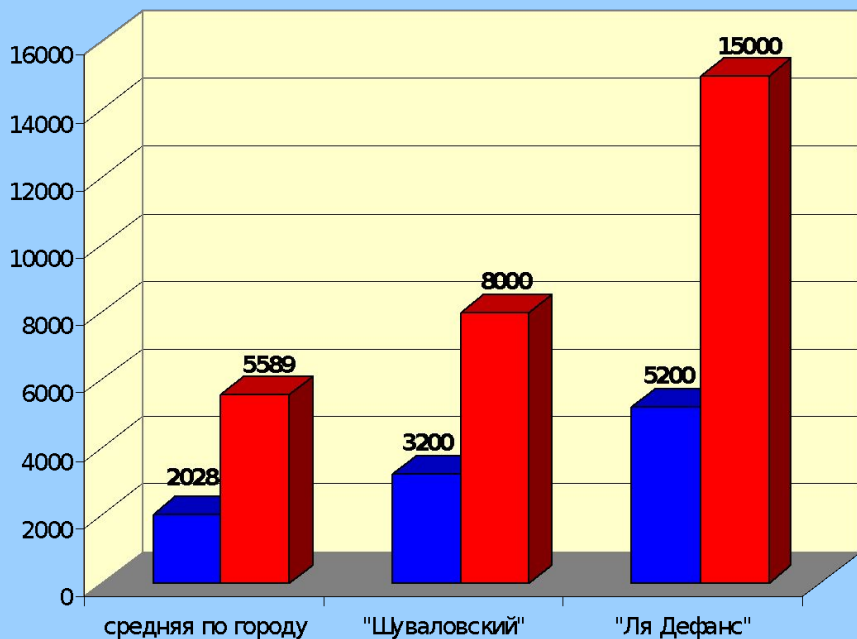
Ценовая ситуация на рынке жилья Москвы.

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



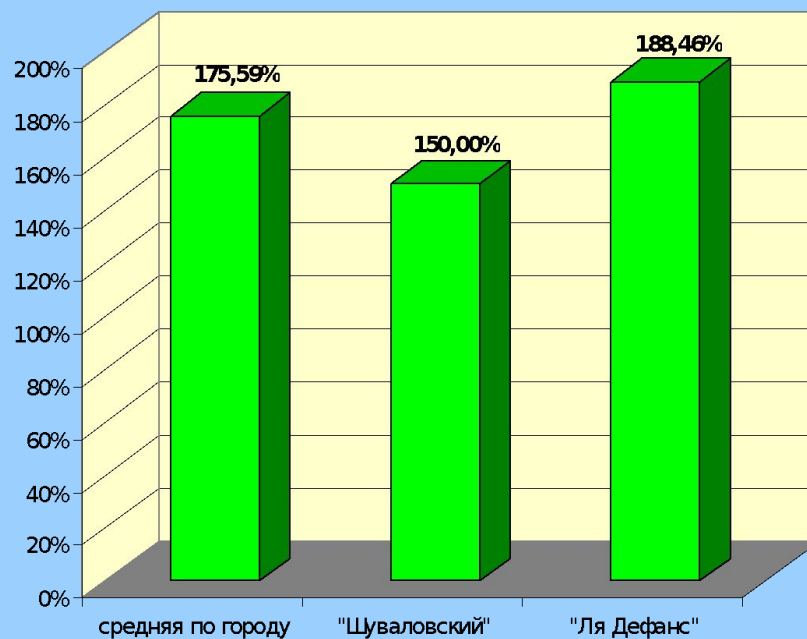
Доходность инвестиций в строительство. Мифы или реальность.

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.