



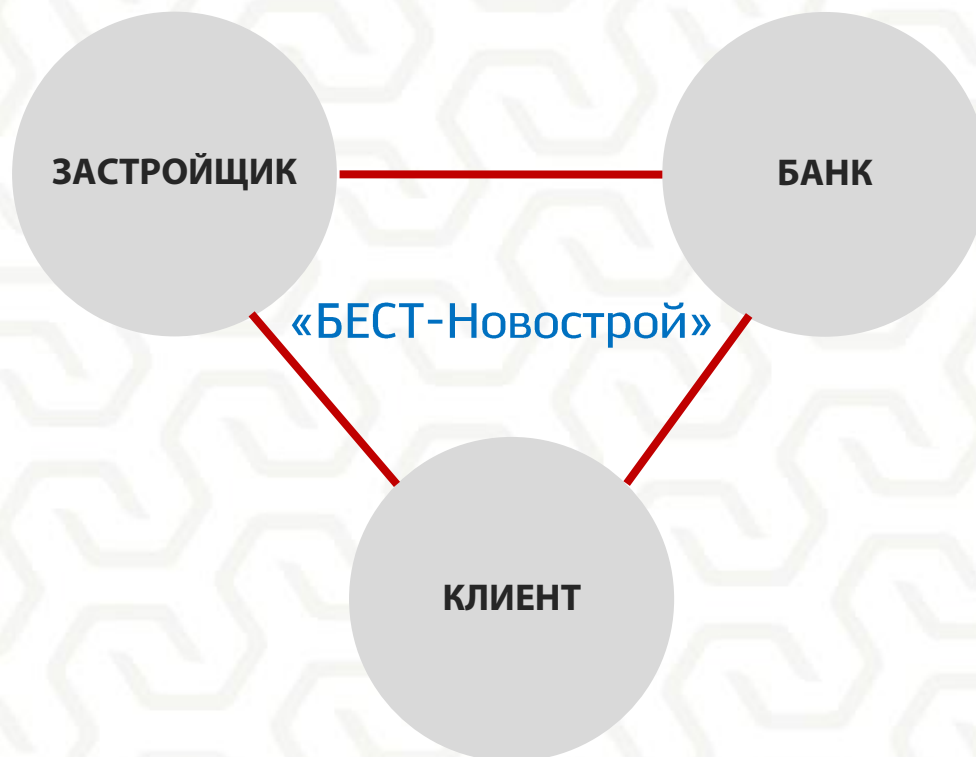
# V РОССИЙСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОНГРЕСС-2019

## ИПОТЕКА В НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ. КАК УДЕРЖАТЬ СПРОС?

ВИКТОРИЯ ГРИГОРЬЕВА,  
генеральный директор и партнер  
«БЕСТ-Новострой»

6 ФЕВРЯЛЯ 2019

# ПРИНЦИП ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

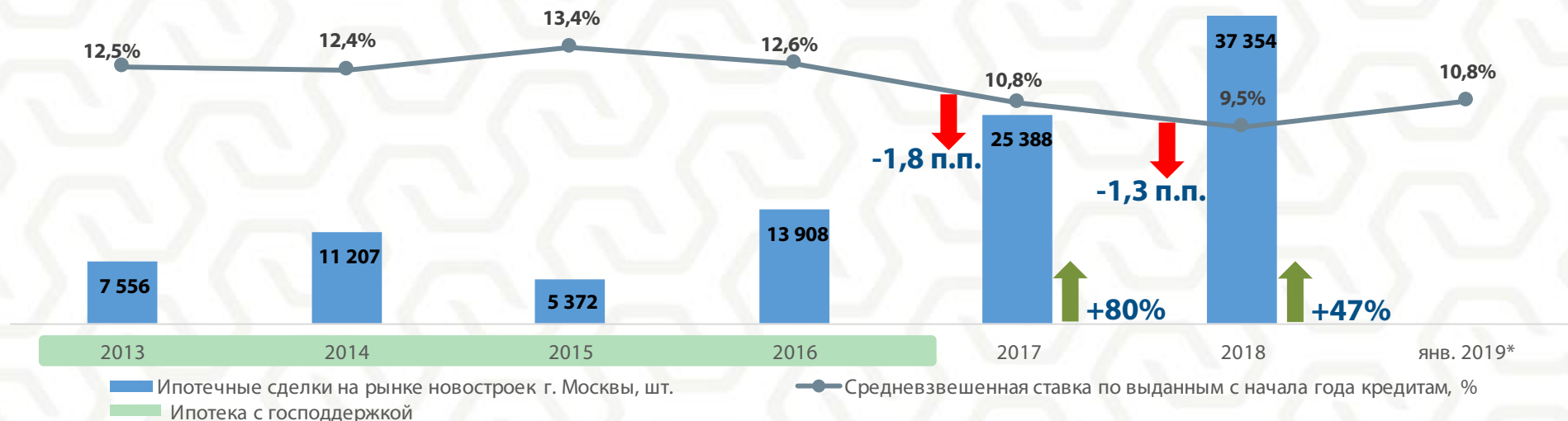


## ЦЕЛИ:

- ЗАСТРОЙЩИК – ПРОДАТЬ КВАРТИРУ ПО ЦЕНЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ
- БАНК – ПРОДАТЬ ИПОТЕКУ
- КЛИЕНТ – КУПИТЬ КВАРТИРУ В ИПОТЕКУ **НА ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ**

# ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. РЕТРОСПЕКТИВА

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО КРЕДИТАМ (Г. МОСКВА)\*



**ИПОТЕКА С ГОСПОДДЕРЖКОЙ** ПРОСУЩЕСТВОВАЛА **6 ЛЕТ** С 1 янв. 2011 г. по 31 дек. 2016 г.

В СВЯЗИ СО СЛОЖНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ В 2017 г. БЫЛО ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ ПРИОСТАНОВИТЬ ПРОГРАММУ.

- НАЧИНАЯ С 2017 Г. ПРОСЛЕЖИВАЕТСЯ УСТОЙЧИВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ РОСТА ОБЪЕМА ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК Г. МОСКВЫ, ЧТО ГЛАВНЫМ ОБРАЗОМ ОБУСЛОВЛЕНО СНИЖЕНИЕМ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦБ РФ И, КАК СЛЕДСТВИЕ, СНИЖЕНИЕМ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ

\*Источник: данные ЦБ РФ, данные bпMAP, данные Росреестра

## ПРОГНОЗЫ НА БУДУЩЕЕ

- ✓ РОСТ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК
- ✓ РОСТ ЦЕН НА ПЕРВИЧНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ
- ✓ ПАДЕНИЕ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ

### ПРИЧИНЫ ПОВЫШЕНИЯ СТОИМОСТИ КВАРТИР:

- Переход на ЭСКРОУ (удорожание денежных средств для застройщика)
- Увеличение размера взносов в компенсационный фонд
- Изменение ставки НДС

Минтруд\* прогнозирует увольнение 230 тысяч россиян

НО!

%

ПО ИПОТЕКЕ  
НЕ ВАЖЕН  
КЛИЕНТУ

ВАЖЕН  
ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ  
ПЛАТЕЖ

ВАЖНО УДЕРЖАТЬ  
БЮДЖЕТ ПОКУПКИ

\*Источник: [https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5c2418379a794749008dbbf1?utm\\_source=fb\\_rbc](https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5c2418379a794749008dbbf1?utm_source=fb_rbc)

# СНИЖЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК

## ПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОИТЕЛЬСТВО И СБОРНЫЙ МОНОЛИТ

СЕГОДНЯ ПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ПРЕДСТАВЛЕНО ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ (ЭКОНОМ И КОМФОРТ-КЛАСС)

### ПРЕИМУЩЕСТВА СОВРЕМЕННОГО ПАНЕЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

- ✓ ВЫСОКАЯ СКОРОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА
- ✓ ЭКОНОМИЯ НА ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЗА СЧЕТ БОЛЕЕ РОВНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ
- ✓ РАЗНООБРАЗИЕ ВАРИАНТОВ ОБЛИЦОВКИ ФАСАДОВ
- ✓ РАСШИРЕННАЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ ЛИНЕЙКА КВАРТИР
- ✓ ТЕХНОЛОГИЧНОСТЬ (УСТРАНЕНЫ НЕДОСТАТКИ ШУМОИЗОЛЯЦИИ И ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ)

НАЧИНАЯ С 2014 Г.  
**ПРОГРАММА  
МОДЕРНИЗАЦИИ  
ПАНЕЛЬНОГО  
ДОМОСТРОЕНИЯ**  
СПОДВИГЛА  
ЗАСТРОЙЩИКОВ  
СОВМЕСТНО С  
АРХИТЕКТУРНЫМИ  
БЮРО К РАЗРАБОТКЕ  
СОВРЕМЕННЫХ И  
КАЧЕСТВЕННО ИНЫХ  
СЕРИЙ ДОМОВ



Варшавское ш. 141, ГК ПИК  
(доработанная серия П-3М)



«Мир Митино», УК «Развитие»  
(серия ДОММОС)

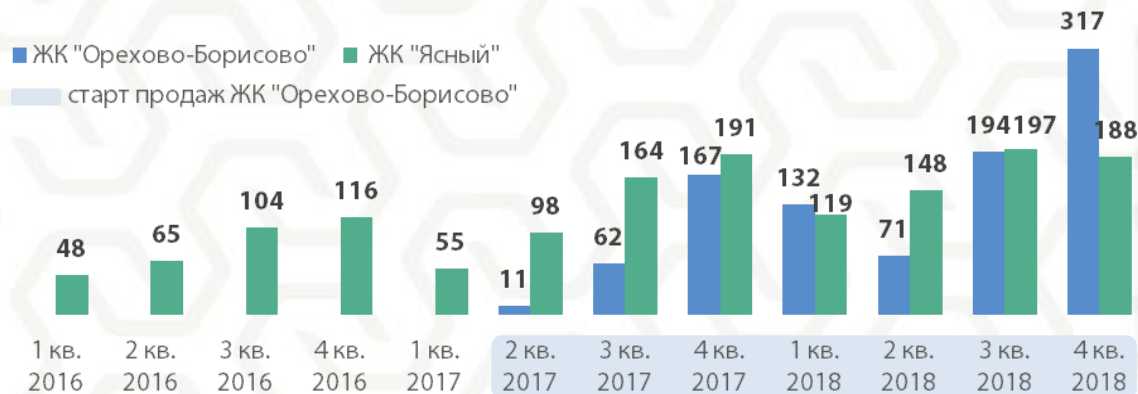
### САМЫЕ РАСПРОСТРАНЕННЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ СЕРИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПОВТОРНОГО ПРИМЕНЕНИЯ:

- П44Т и модификации, Д25Н1 (ОАО ДСК-1)
- КОПЭ и модификации, ПЗМ, ПЗМК  
«Флагман» (ОАО ДСК-2, 3)
- И155, И155МК, И155Н, ИП-46С, С-222 (ЗАО  
СУ-155)
- ГМС-3, ГМС- 2001, П46М, П55М (Главстрой)
- П111М (ОАО «198 КЖИ»-ГВСУ Центр)



# ПАНЕЛЬ VS МОНОЛИТ

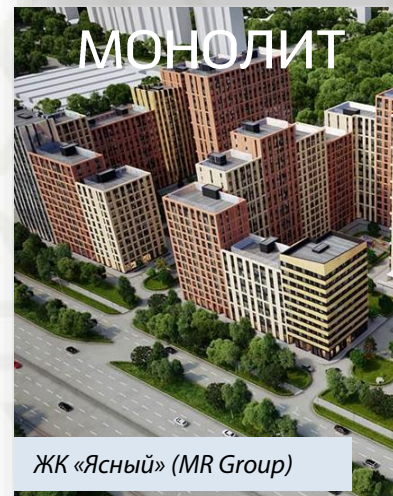
## ТЕМПЫ ПРОДАЖ\* В ПАНЕЛЬНОМ И МОНОЛИТНОМ ПРОЕКТАХ



\*по данным Росреестра (ДДУ)

ПАРАМЕТРЫ	ОРЕХОВО-БОРИСОВО	ЯСНЫЙ
Адрес	Генерала Белова ул., вл. 28	Каширское ш., вл. 65
Девелопер	РГ-Девелопмент	MR Group
Класс	Эконом	Комфорт
Конструктив	Панель	Монолит
Начало продаж	Март 2017	Сентябрь 2015
Ввод в эксплуатацию	Декабрь 2018 / Сентябрь 2019	Сентябрь 2018
Стадия строительной готовности	Введен в эксплуатацию / внутренние работы	Введен в эксплуатацию
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	155 100	168 000
Средняя стоимость ** 1 кв. м проданных лотов за все время реализации, руб.	147 000	150 000
Темп продаж в квартал, шт.	136	124
Объем продаж со 2 кв. 2017 г., шт.	954	1 105

\*\*стоимость лотов по прайс-листу на момент продажи



ПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ ДЕМОНСТРИРУЕТ БОЛЕЕ ВЫСОКИЕ ТЕМПЫ ПРОДАЖ И РОСТА ЦЕН, ЧТО СВЯЗАНО КАК СО СКОРОСТЬЮ ВОЗВЕДЕНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ТАК И С ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬЮ ДАННОЙ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ.

ЭТО ПОЗВОЛЯЕТ **СОКРАТИТЬ ПЕРИОД НАХОЖДЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПОКУПАТЕЛЕЙ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ**, А ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ОБЕСПЕЧИВАЕТ МИНИМАЛЬНЫЙ СРОК ОЖИДАНИЯ КЛЮЧЕЙ

## ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ\*, ПРЕДЛАГАЮЩИХ ОТДЕЛКУ, 2016-2018 ГГ.



ЗА ПОСЛЕДНИЕ  
3 ГОДА КОЛИЧЕСТВО  
ПРОЕКТОВ\*, В  
РАМКАХ КОТОРЫХ  
РЕАЛИЗУЮТСЯ  
КВАРТИРЫ И  
АПАРТАМЕНТЫ С  
ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ  
И ОТДЕЛКОЙ WHITE  
BOX УВЕЛИЧИЛОСЬ  
В 3,6 РАЗА

НА РЫНКЕ **369 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ**  
ИЗ НИХ:  
В **131** ПРЕДУСМОТРЕНА ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА  
В **46** ПРЕДЛАГАЕТСЯ WHITE BOX

\*в данных проектах все лоты и/или определенный пул лотов реализуются с полной отделкой или white box



# ВАРИАТИВНОСТЬ ОТДЕЛКИ

## СОЗДАНИЕ ПРОДУКТА ДЛЯ ШИРОКОЙ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ В РАМКАХ ОДНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ С РАЗЛИЧНЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ К ПРОДУКТУ:

**КАТЕГОРИЯ 1.** ГЛАВНОЕ – ЭТО БЮДЖЕТ ПОКУПКИ – КВАРТИРЫ БЕЗ ОТДЕЛКИ

**КАТЕГОРИЯ 2.** САМ СЕБЕ ДИЗАЙНЕР – КВАРТИРЫ WHITE-BOX (ПОД ЧИСТОВУЮ ОТДЕЛКУ)

**КАТЕГОРИЯ 3.** ВРЕМЯ – ЦЕННЫЙ РЕСУРС – КВАРТИРЫ С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ (ИЛИ «ПОД КЛЮЧ»)

В **48%** ПРОЕКТОВ\*  
ПРЕДЛАГАЮТСЯ  
ЛОТЫ С ОТДЕЛКОЙ  
(ПОД КЛЮЧ И WHITE BOX)

### «ПОД КЛЮЧ»

- ФИНИШНАЯ ОТДЕЛКА ВСЕХ ПОВЕРХНОСТЕЙ (ПОЛ, СТЕНЫ, ПОТОЛОК)
- САНУЗЕЛ С УСТАНОВКОЙ САΝФАЯНСА
- МЕБЛИРОВКА КУХНИ СО ВСТРОЕННОЙ БЫТОВОЙ ТЕХНИКОЙ



### WHITE-BOX (ПОД ЧИСТОВУЮ)

- ВОЗВЕДЕНИЕ МЕЖКОМНАТНЫХ ПЕРЕГОРОДОК
- РАЗВОДКА СИСТЕМ ИНЖЕНЕРИИ ПО КВАРТИРЕ
- СТЯЖКА ПОЛА И ОБУСТРОЙСТВО ЗВУКОИЗОЛЯЦИИ
- ВЫРАВНИВАНИЕ И ОТДЕЛКА СТЕН ПОД ПОКРАСКУ
- ВЫРАВНИВАНИЕ ПОТОЛКА



### БЕЗ ОТДЕЛКИ

- УСТАНОВКА ВХОДНОЙ ДВЕРИ
- ВВОД В КВАРТИРУ ВСЕХ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРИИ БЕЗ РАЗВОДКИ
- ОБУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ С УСТАНОВКОЙ РАДИАТОРОВ/КОНВЕКТОРОВ



*\*в данных проектах все лоты и/или определенный пул лотов реализуются с полной отделкой или white box*



# КАК УДЕРЖАТЬ СПРОС



## ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

- ✓ СНИЖЕНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА СЧЕТ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ
- ✓ ВАРИАТИВНОСТЬ КВАРТИР
- ✓ СТИМУЛИРОВАНИЕ УВЕЛИЧЕНИЯ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА

## ОТ БАНКОВ

- ✓ ПАКЕТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ «ИПОТЕКА + ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ»
- ✓ ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ
- ✓ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ НА «ПАРАЛЛЕЛЬНУЮ» ИПОТЕКУ

# КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

---

ВИКТОРИЯ ГРИГОРЬЕВА  
Генеральный директор и партнер  
«БЕСТ-Новострой»

Москва, Филипповский пер., д.8, стр.1  
[www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)