



LEGENDA

INTELLIGENT
DEVELOPMENT

**Инвестиционные возможности
на первичном рынке жилья
в условиях изменения законодательства**

МЫСЛИТЬ ПО ШАБЛОНУ — ВЕРНЕЙШИЙ СПОСОБ ЗАВАЛИТЬ ДЕЛО

Джон Энрайт



КТО МЫ?



РЕВОЛЮЦИОННЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

меняющий рыночные стандарты
и задающий новые правила игры



ИДЕОЛОГИЧЕСКИЙ БРЕНД-ЛИДЕР

российского рынка
недвижимости

SMART

НОВАТОР И ЭКСПЕРТ

автор инновационного
smart-продукта, не имеющего аналогов

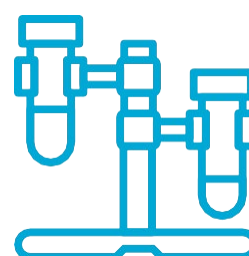


ЗАКОНОДАТЕЛЬ ТРЕНДОВ

LEGENDA
SMART

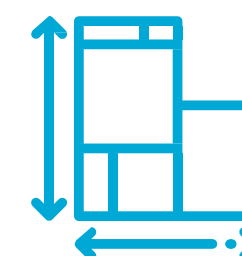
LEGENDA
BUSINESS

LEGENDA
PREMIUM



ЕДИНСТВЕННЫЙ ОБЛАДАТЕЛЬ

штатной научно-исследовательской
лаборатории

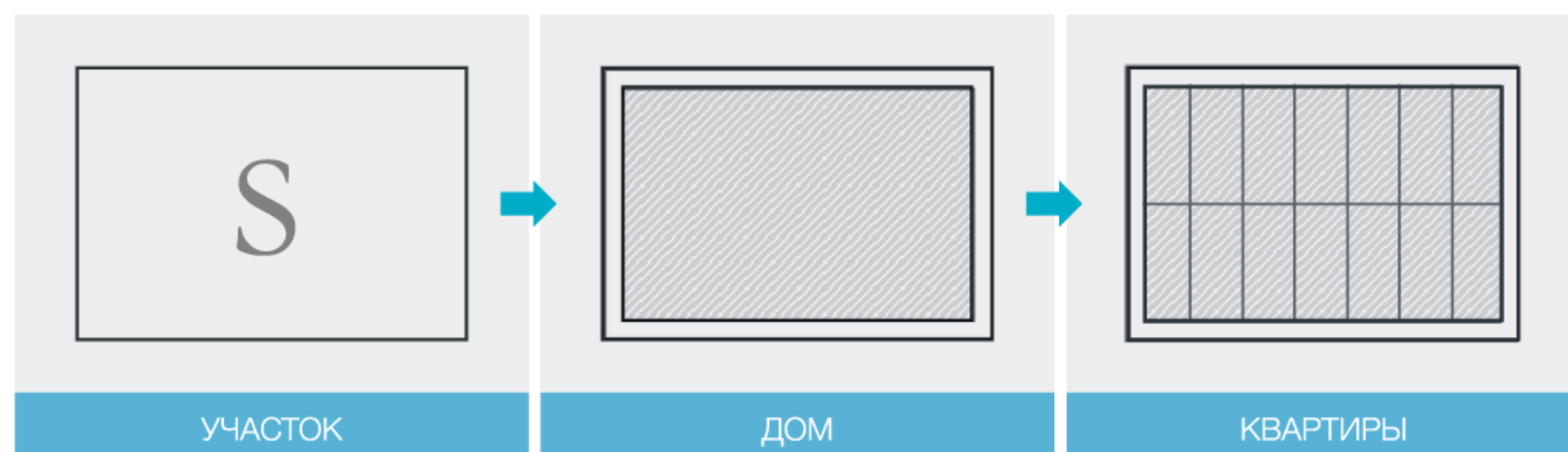


СОЗДАТЕЛЬ ТЕХНОЛОГИИ

функционального
проектирования в девелопменте

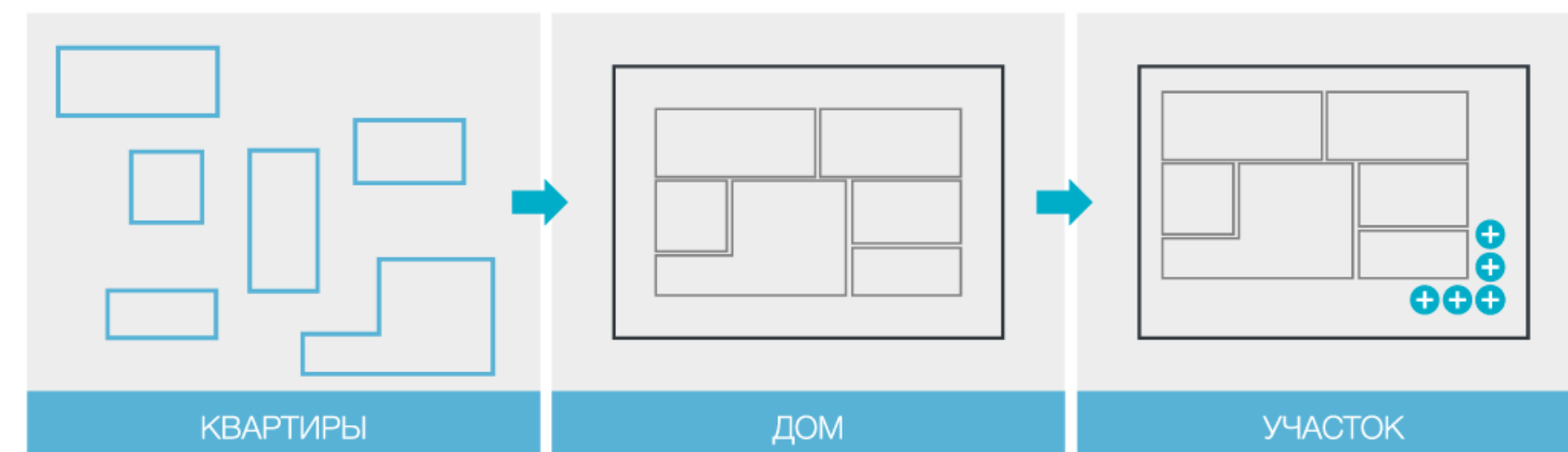
ТРАДИЦИОННЫЙ ПОДХОД

к проектированию жилья



SMART-ПОДХОД

к проектированию жилья



max $m^2 = \$$



SMART = $f > m^2$

МАКСИМАЛЬНЫЙ МЕТРАЖ
И ПЛАНИРОВКИ ПО ОСТАТОЧНОМУ
ПРИНЦИПУ

БОЛЬШЕЙ ФУНКЦИОНАЛ
В ОБЫЧНОМ МЕТРАЖЕ

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Июль 2018 ФЗ – №175 ФЗ

Декабрь 2018 ФЗ – №478 ФЗ

Апрель 2019 – Постановление
Правительства РФ №480



- Переход на эскроу счета
- 1 проект = 1 компания
- Ограничения структуры затрат
- Контроль бюджета проекта
- Дифференцированная ставка
- Собственное участие $\geq 10\%$



- Объем рынка $\approx 3\,000$ компаний
- Сокращение количества девелоперов на 30%
- Существенный рост долговой нагрузки
- Увеличение процентной нагрузки в 1,5-2 раза

СХЕМА БЕЗ
ЭСКРОУ



СХЕМА С
ЭСКРОУ



■ Кредитные средства ■ Собственные средства ■ Средства дольщиков

Источник: Данные
ДОМ.РФ

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ИНВЕСТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ С НАЧАЛА 2019

РУКОВОДИТЕЛЬ
КЛИЕНТСКОГО БЛОКА

ХОРОШИЙ
ДЕВЕЛОПЕР

РИСК-МЕНЕДЖЕР



ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ. ДЕТАЛИ

ДО

ПОСЛЕ



ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ. ДЕТАЛИ

ДО

Финансирование новых проектов из текущей адресной программы

Инвестиции в группу

Выплаты % из CF группы

**ПРОЦЕССНЫЙ
ДЕВЕЛОПЕР**

Банки

**Выпуск
облигационного
займа**

%



ПОСЛЕ

Проекты финансируются банками

Инвестиции в конкретный проект

Выплаты % из проекта
(ключевая ставка + 2%)

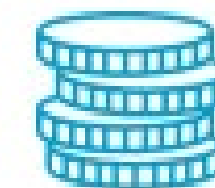
**ПРОЕКТНЫЙ
ДЕВЕЛОПЕР**

ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА. ПРОГНОЗЫ



ВЫРУЧКА

Рост цен реализации
недвижимости на 10-20%



СЕБЕСТОИМОСТЬ

Рост себестоимости до 7%



РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

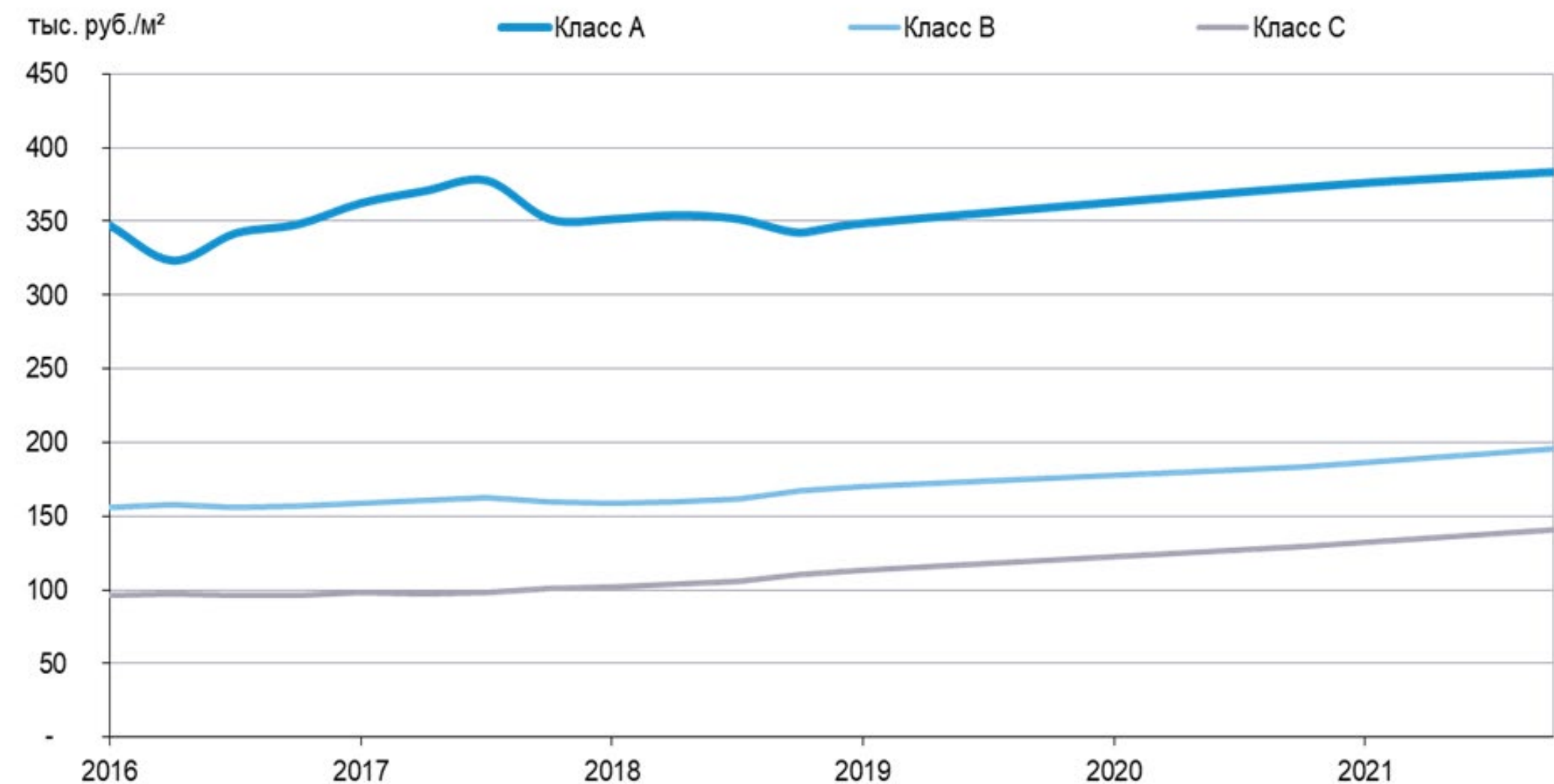
Расслоение между качественными
проектами и масс-маркетом

ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА. ПРОГНОЗЫ

Прогноз объёмов вывода в продажу жилых комплексов в Санкт-Петербурге и пригородах по годам



Прогноз динамики цен по классам на 2019-2022 гг.



КАРТИНА МИРА

КАК ВИДЯТ
БАНКИ



РЕАЛЬНОСТЬ



КАК ВИДЯТ
ИНВЕСТОРЫ



КАК ИЗМЕНЕНИЯ КОСНУТСЯ
ПРОЦЕССНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ



НА ЧЕМ НАДО КОНЦЕНТРИРОВАТЬСЯ?

- РЫНОК ДЕВЕЛОПМЕНТА
- АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА
- НОВЫЕ МОДЕЛИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
- ВОВЛЕЧЕННОСТЬ



**САМАЯ БОЛЬШАЯ ГЛУПОСТЬ —
ЭТО ДЕЛАТЬ ТО ЖЕ САМОЕ
И НАДЕЯТЬСЯ НА ДРУГОЙ
РЕЗУЛЬТАТ**

Альберт Эйнштейн

