

Итоги года с РБК. Рынок недвижимости 2018

5 декабря,
Four Seasons



Олег Мамаев
Лидер-Инвест

Уходящий год стал успешным для «Лидер-Инвест»: компания демонстрирует невероятно высокие темпы роста. По итогам года мы рассчитываем на рост в 2,3 раза в денежном выражении и в 2,8 раза в проданных площадях.

Успехи компании — это реакция рынка на активное строительство на всех наших площадках и на высокое качество девелоперского продукта. Мы завершили разработку уникальной концепции нового сегмента клубных домов, которая объединяет такие преимущества, как выгодное расположение проектов, авторскую архитектуру, охраняемую территорию, малоквартирный формат, передовую инженерию и короткие сроки строительства. А также вышли в перспективный сегмент проектов комплексного развития территорий, где мы сейчас видим активный спрос.

И, конечно, мощным драйвером для развития «Лидер-Инвест» стало формирование во всех ключевых направлениях команды экспертов, которые ориентированы и мотивированы на общие победы.



Геннадий Устинов
Балтийская Строительная
Компания — Санкт-Петербург

Апартаменты, особенно в сегменте премиальной недвижимости, с каждым месяцем становятся все более привлекательным инвестиционным инструментом. При более низкой стоимости, чем премиальные жилые комплексы (на 10–15%), этот формат недвижимости все чаще расположен в привлекательных локациях в центре города, где уже практически нет возможностей для строительства новых жилых объектов. В отличие от квартир апартаменты обычно входят в состав многофункциональных комплексов. Таким образом, владельцы апартаментов получают обширную социальную, торговую и развлекательную инфраструктуру прямо в здании, где находится их недвижимость. Эта, так называемая сервисная составляющая и является катализатором продаж апартаментов сейчас и обеспечит высокую ликвидность таких лотов в будущем, что несомненно важно для инвесторов. Тренд — апартаменты с хорошим сервисом будут пользоваться устойчивым спросом.



Алена Дерябина
Дон-Строй Инвест

2018 год был очень динамичным и богатым на новинки, как в плане законодательных реформ девелоперской отрасли, так и в виде огромного количества новых проектов. Активность проявляли не только девелоперы, но и покупатели — объем спроса бил все рекорды. В общем, скучно на рынке точно не было.

Если говорить об итогах года конкретно для Донстроя, то мы в общем «рекордном» тренде, по всем ключевым для девелоперской компании показателям. Во-первых, мы ввели в эксплуатацию 7 домов общей площадью почти полмиллиона кв. м, это около 3 тысяч квартир. Во-вторых, вывели на рынок четыре новых проекта, причем не только в привычных нам сегментах «бизнес» и «люкс», но и в новом для компании комфорт-классе.

И, наконец, финансовые рекорды: за 11 месяцев 2018 года наш объем продаж превысил 50 млрд. рублей — это на 55% больше показателя прошлого года. Уже можно смело говорить, что по итогам года Донстрой зафиксирует максимальную выручку в своей истории.



Татьяна Тихонова
РГ-Девелопмент

Сегодня действительно наблюдается жесткая конкуренция на рынке недвижимости. По нашим проектам на картах конкурентного окружения мы наблюдаем от 4 до 8, а иногда даже до 10 строящихся объектов-конкурентов в непосредственной близости.

Борьба за клиентов стимулирует большое количество интересных проектных решений и жилых комплексов с «изюминкой», как говорится, на любой вкус и кошелек. Не хотелось бы потерять все это. Ведь строительная отрасль — это большое количество технической документации, процедур и согласований, перестроить налаженную систему в одночасье невозможно. Внедрение проектного финансирования потребует перестройки системы взаимодействия с банковскими структурами. Для ускорения процессов согласования в банках девелоперам будет проще использовать уже проверенные, отработанные проекты. Однако в современном мегаполисе архитектура должна быть разнообразной, возврат к однотипной застройке совершенно неприемлем.



Юрий Попов
Скоростные магистрали

Вокзалы высокоскоростной магистрали Москва-Казань будут цифровыми, а на прилегающих территориях появятся крупные инвест-проекты. На 14 остановочных пунктах высокоскоростной магистрали Москва-Казань будут построены новые вокзальные комплексы. Они станут мультимодальными сервисными центрами, а в системе управления будет единая цифровая платформа расчета пассажиропотоков, численности персонала и оборудования, системы контроля и безопасности, что позволит оптимизировать логистику и планировку. Для пассажиров предусмотрены максимально комфортные условия и сервисы: финансовые услуги, новые форматы торговли, билетный сервис, электронная навигация, система биометрического сканирования и цифровой посадки на рейс с помощью смартфонов, а также рестораны и кафе, детские зоны, возможности для проведения выставок, музыкальных мероприятий, лекций и образовательных интерактивов, оборудованные Wi-Fi залы ожидания. Для территорий вокруг остановочных пунктов разработаны оптимальные программы развития, подразумевающие строительство жилых кварталов, производственных территорий, медико-социальных и развлекательных объектов.



Сергей Шорин
Пепеляв Групп

С 1 июня 2018 г. вступили в силу изменения в ГК РФ, существенно расширившие возможности использования механизма эскроу. Теперь эскроу-агентами могут выступать физические лица, в том числе нотариусы, а также юридические лица. Перечень объектов депонирования дополнен движимыми вещами и бездокументарными ценными бумагами.

Закон возлагает на эскроу-агента ответственность за сохранность депонированных вещей, а интересы сторон обеспечиваются принципом неприкосновенности: депонированное имущество должно быть обособлено и учтено на отдельном балансе эскроу-агента; не допускается обращение взыскания, арест или принятие обеспечительных мер на депонированное имущество по долгам эскроу-агента или депонента; принцип получил развитие в специальных законах (о банкротстве, об исполнительном производстве и т. д.). Мы рекомендуем обратить внимание на возможности использования эскроу при структурировании сделок.