****

**Сообщение в СМИ**

 **30 марта 2015 года**

**Партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский выступил с докладом на заседании комиссии РСПП по строительному комплексу**

 25 марта 2015 года в Российском союзе промышленников и предпринимателей состоялось заседание Комиссии РСПП по строительному комплексу. Участники мероприятия обсудили ряд наиболее острых проблем и предложили ряд мероприятий, направленных на сохранение устойчивого развития рынка недвижимости в сложных экономических реалиях.

На совещании выступили представители ОАО «Газпром нефть», ОАО «Полиметалл УК», СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования», НП «Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства», холдинга «ЕВРОЦЕМЕНТ груп», корпорации РосАтом, АКГ «Градиент Альфа», девелоперской компании «Химки Групп».

Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп», в своем докладе заострил внимание собравшихся на основных драйверах восстановления рынка недвижимости, который одним из первых ощутил замедление экономики. Одна из главных проблем - зависимость отрасли от объема платежеспособного покупательского спроса и проектного финансирования банков. По мнению Котровского, субсидированная по государственной программе ипотека станет одним из основных драйверов поддержки строительного сектора в Московской области в ближайшие полгода-год.

«Программа государственного субсидирования ипотеки – это поддержка не только покупателей, но и – в более значительной мере - строительного сектора – отметил Дмитрий Котровский. Ведь помощь государства направлена только на первичный рынок. Во второй половине марта девелоперы провели исследование и выяснили, что при соблюдении базовых требований для ипотеки со льготной ставкой подходят 85% новостроек эконом- и комфорт-класса «старой» Москвы, В Московской области около 94% жилых комплексов на первичном рынке предлагают квартиры, подходящие под условия программы «Ипотека с государственной поддержкой». Ставка в 12%, (а некоторые банки предлагают ставку в 11,5%, в 11,9%) - это очень позитивный, оживляющий рынок сигнал. Но крайне важно, чтобы потенциальные заёмщики в полной мере осознали, что субсидированная ставка в по кредитам, полученным в рамках программы субсидирования, будет действовать весь срок кредита. Нельзя не учитывать и тот факт, что платежеспособный спрос зависит не только от размера ставки, но и от реальных доходов населения, от уверенности людей в том, что эти доходы останутся стабильными в долгосрочной перспективе».

Особое внимание в своем выступлении уделил Дмитрий Котровский опасности ценового демпинга на рынке недвижимости: «Более 80 процентов застройщиков сегодня дают покупателям скидки, которые достигают порой 20-30%. Но нельзя недооценивать тот риск, который несет демпинг. С точки зрения маркетинга – это нормальные ценовые методы стимулирования спроса, но, когда демпинг повсеместный - это негативно влияет на общую финансовую устойчивость рынка. В особо рисковой зоне сейчас находятся девелоперы с большой кредитной нагрузкой на портфели, которым важно гарантированно получить средства для погашения кредитных обязательств перед банками, так как их невыполнение - это реальная угроза полной потери бизнеса. Но резкое сокращение денежного потока из-за колоссальных скидок может помешать им выполнить свое главное обязательство перед покупателями – достроить объекты недвижимости».

Еще одна проблема, которую отметил Котровский – резко возросшая с конца прошлого года ставка банковского проектного финансирования девелоперских проектов. «После повышения в середине декабря ключевой ставки до 17%, рост стоимости кредитов для строительных организаций составил 6-8%, и застройщики вынуждены были либо поднимать цены, либо абсорбировать возросшие расходы. Но парадоксально, что, после понижения ключевой ставки до 14%, девелоперы не получили обратного пересчета кредитной ставки, а ведь высокая стоимость кредитных ресурсов сказывается не только на себестоимости строительства, но и на сокращении объемов банковского финансирования отрасли. Поэтому крайне важно, учитывая зависимость 90 процентов застройщиков от кредитных ресурсов, проработать механизмы для установления приемлемых для девелоперских компаний процентных ставок по проектному финансированию».

Снизить издержки девелоперов, по мнению Котровского, можно было бы за счет льготного подключения к сетям монополистов, временного ослабления строительных и градостроительных нормативов, а также временной отмены налога на добавленную стоимость, начисляемый для юридических лиц при продаже коммерческих помещений, находящихся в составе многоквартирных домов. «Немаловажную роль могут сыграть налоговые льготы (каникулы) при строительстве и введении в эксплуатацию инфраструктурных объектов (дороги, социальная инфраструктура) в проектах комплексного освоения территорий и квартальной среднеэтажной застройки. Этот шаг позволит сохранить рентабельность бизнеса на фоне общего снижения маржинальности во всех ценовых классах, остановит неизбежный в текущих экономических реалиях процесс сокращения количества застройщиков-инфраструктурщиков и доли инфраструктурных проектов в девелоперских портфелях» - подчеркнул Дмитрий Котровский в своем выступлении.

 ***«Химки Групп»*** *– флагман совершенно нового для нашей страны направления девелопмента. Наше призвание – это не только строительство и создание комфортного жилья, но и уникальной спортивно-образовательной инфраструктуры, повышающей уровень культурного и социального развития общества, а - главное - молодого поколения. При реализации наших проектов мы привлекаем в союзники профессиональных спортсменов, актеров, деятелей культуры – людей, чье кредо – быть истинными профессионалами, готовыми передать свое мастерство ученикам. Мы искренне верим, что именно такой девелопмент, направленный на совершенствование общества в целом, нужен сейчас нашей стране. «Химки Групп» реализует все свои проекты в соответствии с заявленными президентом России и губернатором Московской области новыми стандартами социально-ответственной застройки, без привлечения государственного финансирования.*

*Пресс-служба «Химки Групп»*

*Алла Аксёнова,*

*8-926-140-77-38*

*pr@himkigroup.ru*

*Allacat777@gmail.com*

*https://www.facebook.com/alla.axenova*