

Российское общество социологов
Агентство «СВОИ»



**Рейтинг надежности застройщиков
г. Перми – 2018
Оценка экспертов**

www.svoi.org

Докладчик: Нода Александр, директор агентства
СВОИ, член правления Пермского отделения РОС

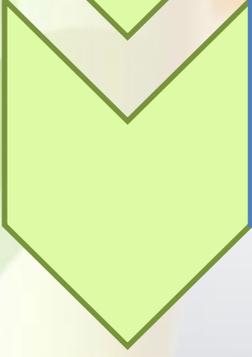
Технические характеристики этапа



- **Количество экспертов – 77 человек**



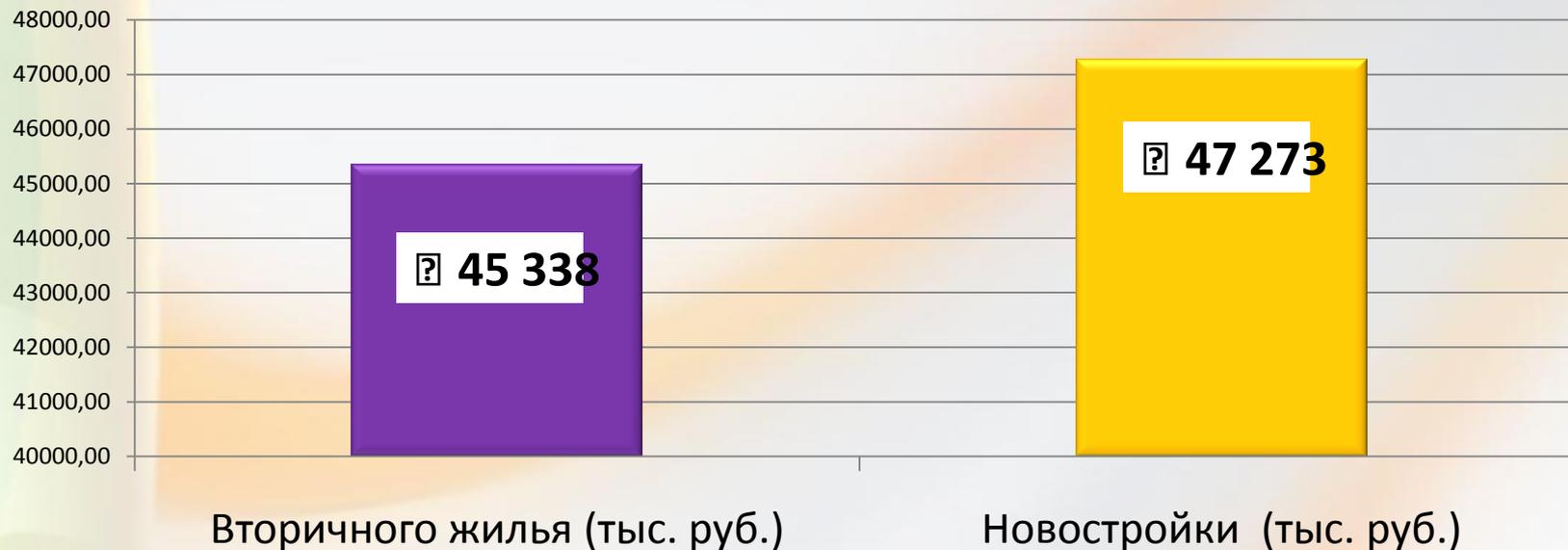
- **Категории экспертов:** организации по поддержке обманутых дольщиков, органы власти, агентства недвижимости, оценочные компании, финансовые организации, банки, общественные организации, СМИ, застройщики, аналитики, ресурсоснабжающие организации



- **Метод опроса:** формализованный онлайн-опрос экспертов по полустандартизированной анкете

Адекватная стоимость квадратного метра

Какая на Ваш взгляд адекватная стоимость квадратного метра для обычного покупателя?



По данным портала permdom59.ru по состоянию на 14.03.2018 средняя стоимость квадратного метра жилья:

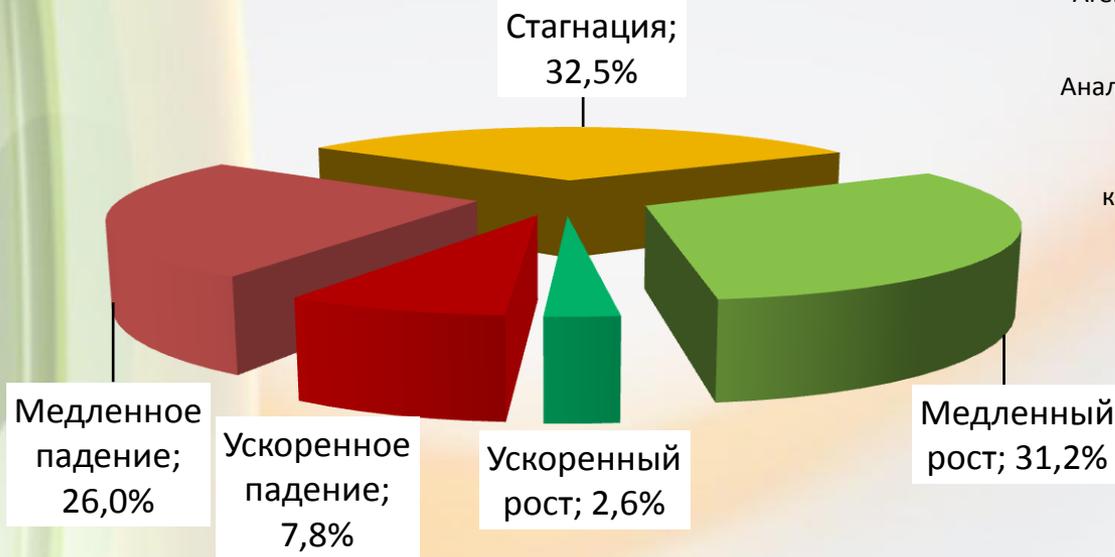


в квартире на **вторичном рынке** составила **49.702 руб.**

в квартире **в новостройке** составила **55.150 руб.**

Прогноз развития строительного рынка

Как Вы думаете, что ждет строительный рынок в ближайший год?



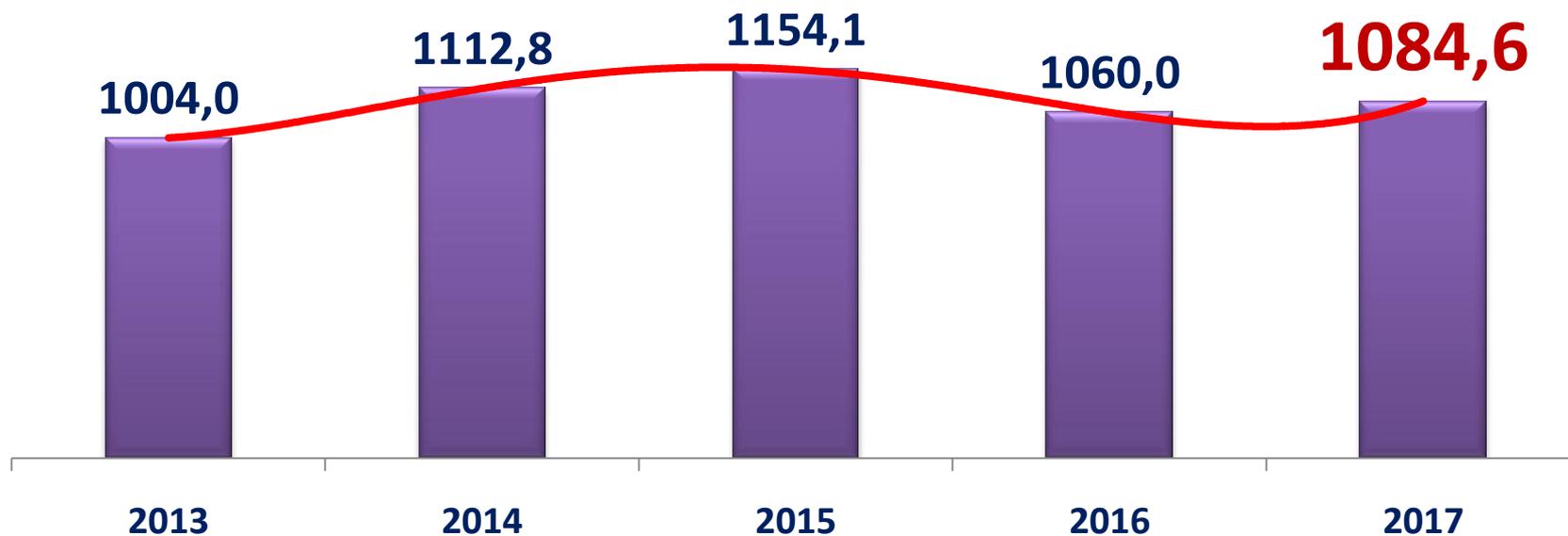
Стали бы Вы на месте инвесторов покупать недвижимость в ближайший год?



■ Да, стал(а) бы приобретать недвижимость
 ■ Нет, не стал(а) бы приобретать недвижимость
 ■ Затрудняюсь ответить

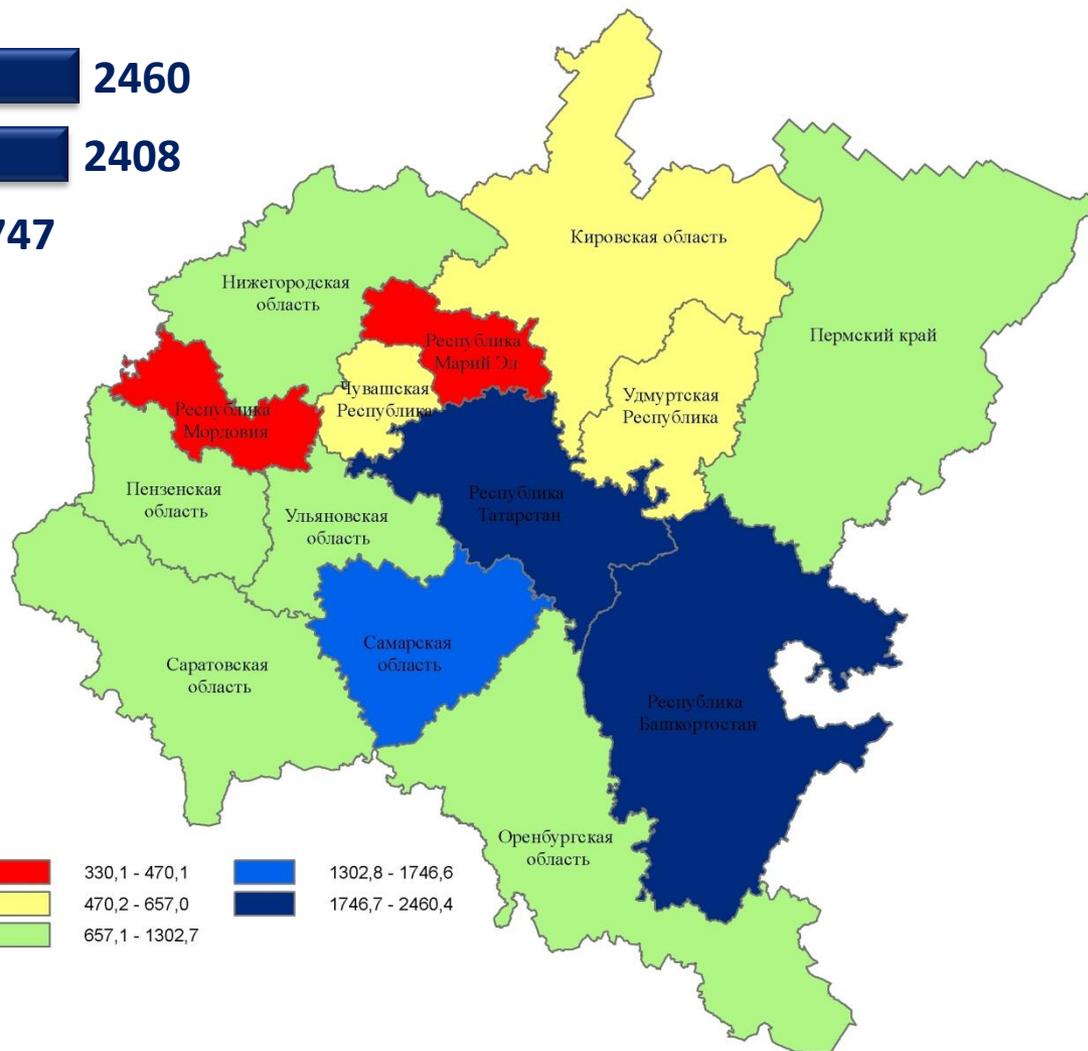
Ввод в действие жилых домов

(январь-декабрь 2017 года; тысяч квадратных метров общей площади)



Ввод в действие жилых домов

(январь-декабрь 2017 года; тысяч квадратных метров общей площади)



Проблемные строительные компании

Отметьте, пожалуйста, как Вы считаете, какие строительные фирмы испытывают наибольшие проблемы на сегодняшний день?

«Камская долина»/KD-Group, (Гладиков А.В.)

«УралСервис» (Лейфер Л.Я.)

«Проспект» (Тютиков А.В.)

«СтройПанельКомплект» (Суетин В.П.)

«Австром» (Оносов С.А.)

«Дедал» (Якушев В.И.)

«ГлавСтройИндустрия» (Рычков В.В.)

«Пик-регион» (Басов Н.Я.)

«Сфера» (Казанцев Н.С.)

«Петрострой» (Класс А.И.)

«Сатурн-Р» (Репин А.А.)

«ПЗСП» (Дёмкин Н.И.)

«Инвесткомплекс» (Арапов Н.И.)

«Петрокоминвест» (Крепак Л.Ш.)

«ПМ-Девелопмент» (Стародубцев О.А.)

«Мегаполис» (Крепак Л.Ш.)

«Орсо групп» (Бесфамильный М.А.)

«Талан» (Макаров К.М.)

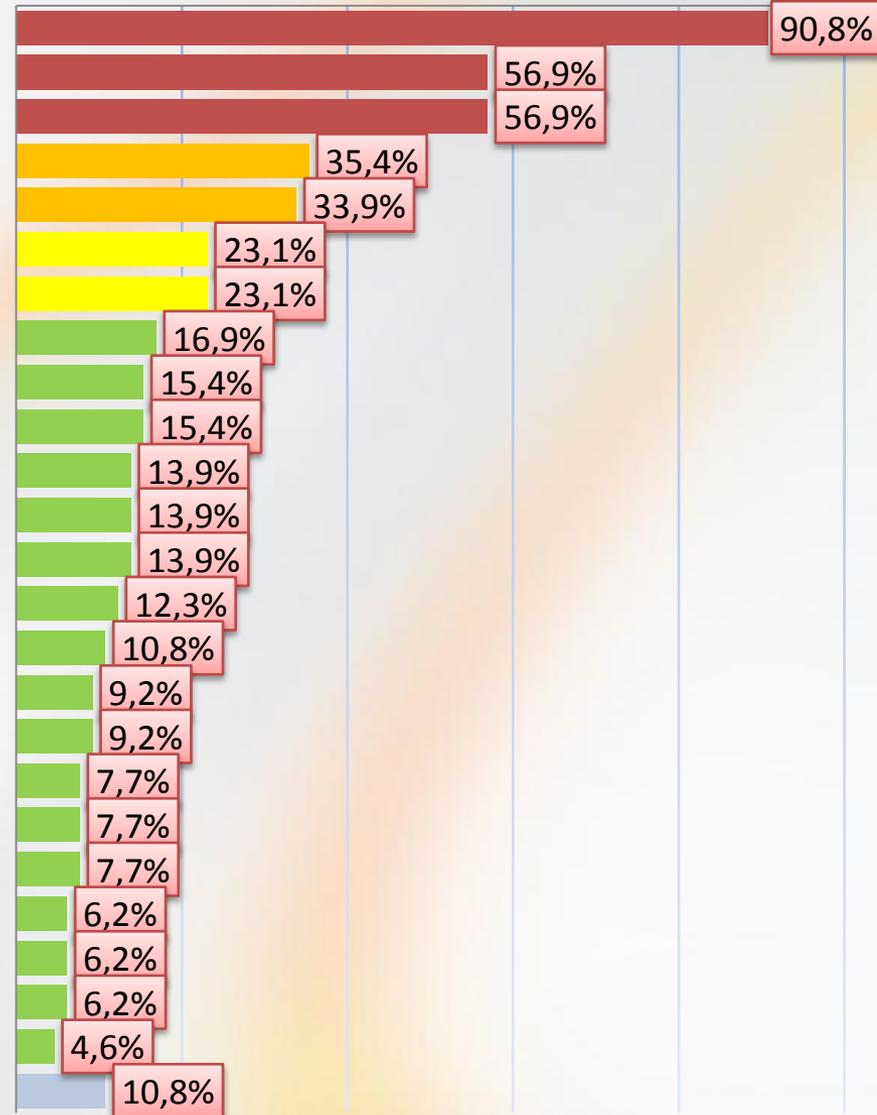
«Развитие» (Кажин М.В.)

«ОСТ-Дизайн» (Юношев П.В.)

«Пермглавснаб» (Занин В.П.)

«Кортрос» / РеноваСтройГрупп (Киселев С.В.)

Свой вариант



Мнение экспертов о целесообразности включения в рейтинг «Камской Долины» и «Уралсервис»

-Они доказали, что они не надежные
 -Они находятся в процедуре банкротства, много обманутых дольчиков
 -Любые сдвиги по срокам-риски. Имя и срок работы на рынке здесь не причем. Проблемы у этих застройщиков налицо.
 -Рискуете собственным рейтингом (репутационные риски)
 -Сроки сдачи домов - это один из ключевых факторов по которым определяется добросовестность застройщика
 -Наличие большого количества проблемных объектов не позволяет застройщика отнести к добросовестным
 -Очень большие долги по выплате неустоек
 -Нет уверенности в дальнейшей сдаче объектов
 -Следует вернуть их в рейтинг лишь после сдачи проблемных объектов
 -Не боитесь, что новый покупатель, ориентируясь на рейтинг, станет новым обманутым дольщиком? Я бы на себя такую ответственность не взяла, конечно

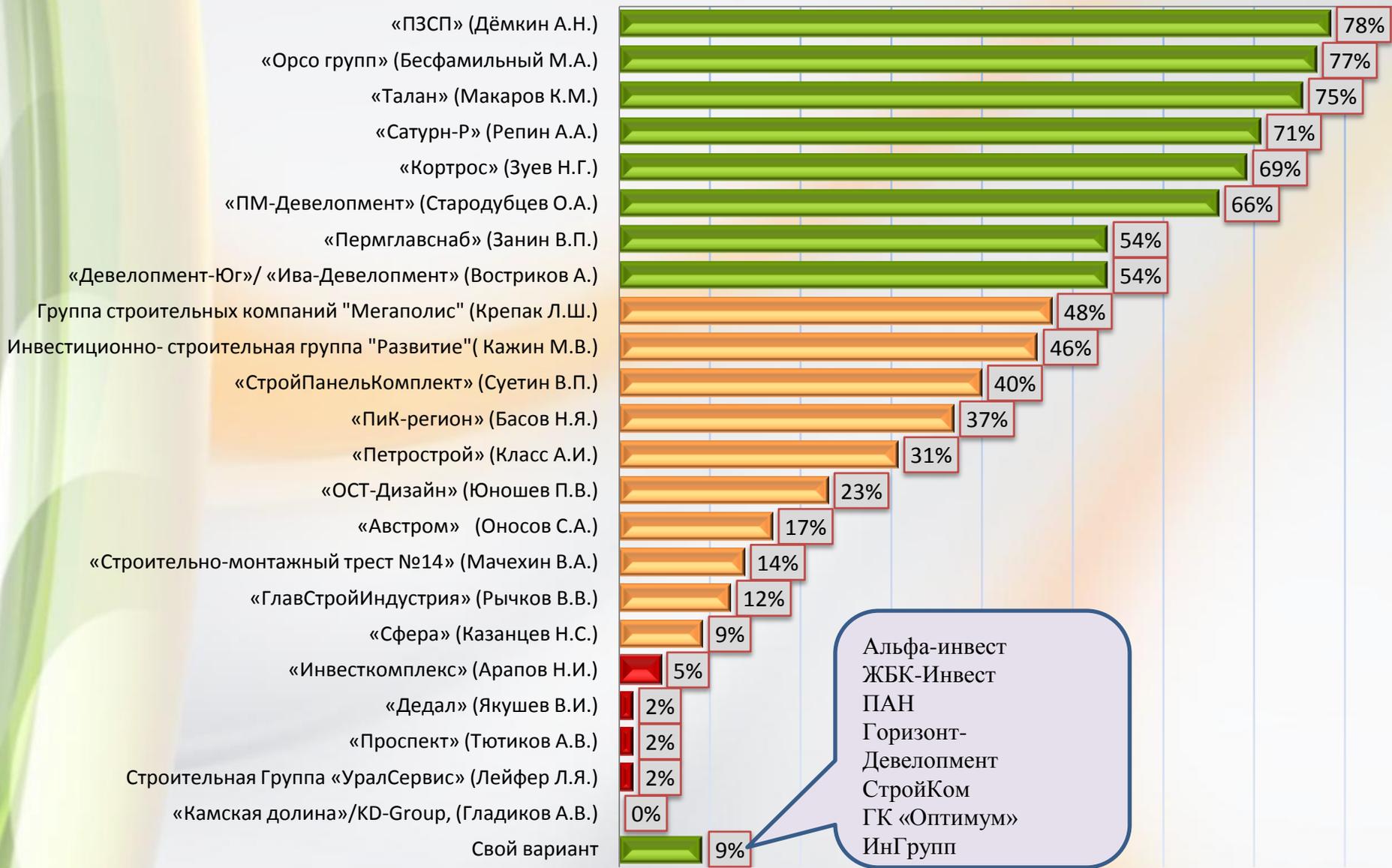
Строительные компании "Камская долина" и "УралСервис" имеют объекты, задержка сроков сдачи по которым превышает 12 месяцев. Как вы считаете, стоит ли включать эти компании в список застройщиков нашего рейтинга для оценки их добросовестности?



-Задержка сроков не по всем объектам
 - Чтобы потенциальные дольчики видели ситуацию на рынке
 -- Они часть рынка
 -- Оценивать надо всех застройщиков, которые возводят объекты в настоящее время, но не признаны банкротами
 -- Рейтинг должен отражать реальную оценку застройщиков и не исключать негативные примеры
 -- Ни тот ни другой не уходят с рынка, не скрываются и пытаются решить вопросы с достройкой домов
 -Камская долина занимает третье место в Пермском крае по объемам текущего строительства. УралСервис - 22-е место и три ЖК. Это довольно много
 -Пусть профессиональное сообщество даст оценку, можно ли считать таких застройщиков добросовестными

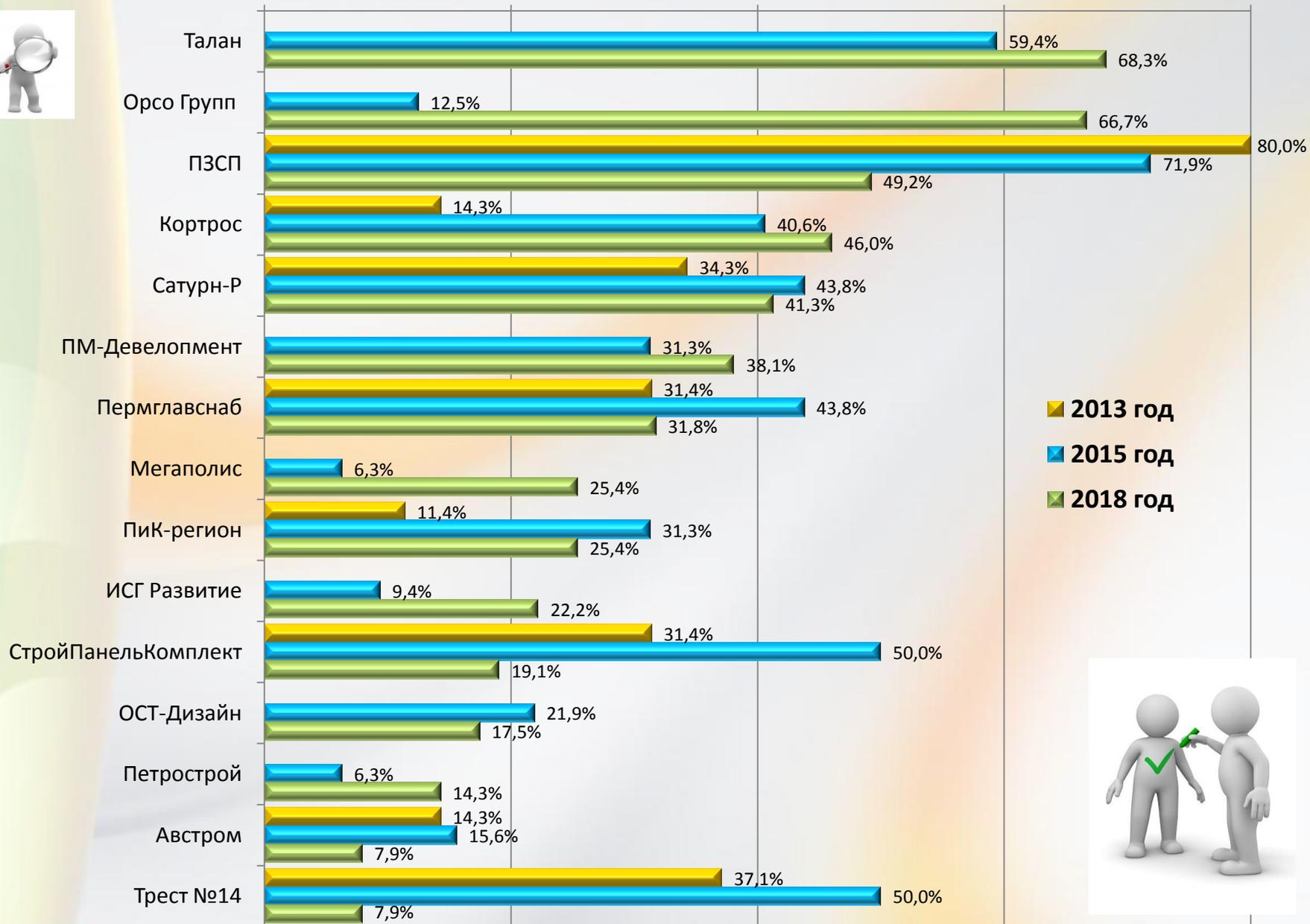
Выбор добросовестных застройщиков

Какие строительные организации, на Ваш взгляд, можно отнести к ДОБРОСОВЕСТНЫМ ЗАСТРОЙЩИКАМ и включить в Рейтинг надежности застройщиков-2018?

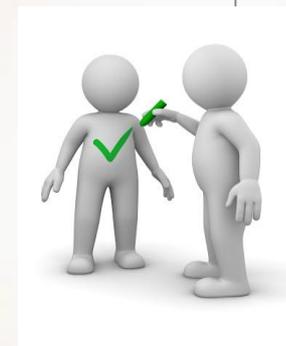


Рекомендуемая экспертами строительная компания

(в % от числа опрошенных)



■ 2013 год
■ 2015 год
■ 2018 год



Причины рекомендации лидеров рейтинга

Группировка основных причин рекомендации

- I • Качество строительства объектов
- II • Срок сдачи объектов
- III • Хорошее месторасположение объектов
- IV • Интересные, индивидуальные проекты

Наиболее яркие цитаты о лидерах рекомендаций



Орсо-групп и Талан - безусловные лидеры по качеству продукта, неординарные проекты, отличная локация стройплощадок.



ПЗСП - Добросовестная компания, выполняет обязательства, строит тот уровень качества, который заявляет.



Кортрос - крупный федеральный девелопер, с относительно невысоким земельным банком в Перми, но мощным финансовым ресурсом, а также высокими требованиями к качеству строительства в самом широком смысле - стратегия на комплексное освоение, пространственно-ландшафтное разнообразие.



Сатурн-Р - надежный застройщик, хорошо диверсифицированный бизнес, свое производство, современная команда.

Не рекомендуемая экспертами строительная компания



• У застройщиков, помеченных звездочкой (*), уровень недоверия в 2015 году не фиксировался.

процедура банкротства
задержка в сдаче домов, иски о банкротстве
в стадии банкротства
компания больше мертва, чем жива
проблемы, банкротство
общественный факт и объекты заброшены
Камская долина
Заморожено строительство
Большое количество иском по банкротству к головной компании и уже признанных банкротами компании, их

Банкрот
стадия банкротства
на грани банкротства, есть недостроенные объекты
Средств сдачи дома в эксплуатацию нет
финансовая несостоятельность
состояние предбанкротства
почти банкрот

Банкротство
Все плохо, дома не достраиваются
без комментариев :)

В состоянии банкротства
Стройки стоят

Банкроты
наличие долгов, судебные разбирательства
большие убытки при огромном по местным меркам наличии строящихся (в разной степени готовности) объектов
много заморожено объектов
Очень большие проблемы
Сильные проблемы

есть недостроенные жилые дома
компания задерживает сроки сдачи объектов
все объекты задерживают

банкротство компаний
Компания находится в стадии банкротства, "замораживает" не позволяет быстро восстановить результат
Выплаты неустоек, дольщикам за несвоевременную сдачу объектов
серьезные просрочки по сдаче объектов, плохое качество строительства

Причины негативного отношения к «Камской долине»

Причины негативного отношения к компании «УралСервис»

Приостановки строительства, недострой, суды
Задержки при строительстве
есть срывы по срокам.
на грани банкротства, есть недостроенные объекты
Задержки сроков ввода
Банкроты

Систематический срыв сроков, недострой
проблемы с вводом неск объектов
Наличие проблемного объекта: Верба
срыв сроков сдачи по всем объектам, смешивание финансовых потоков по объектам, удешевление проектов
задержка по срокам строительства, сложная финансовая ситуация

Задержки сроков сдачи
есть долгострой и претензии дольщиков
Перенос сроков строительства, руководители компании не хотят общаться со СМИ
есть замороженные объекты.
значительное отставание по срокам
никакие риски сбыта, правильно выбрана аудитория,
нет доверия
Банкротство
проблемы, не сдают дома (Верба не сдана, Подвоиников сорвали сроки сдачи, Автозаводская сорвали срок
Не выдерживает сроки

нарушают сроки сдачи по всем объектам. Объект Окулова, 61, 62 должен быть сдан по изначально заявленным
Песьювременная сдача объектов, долгострой
есть проблемы
задержка ввода домов в эксплуатацию более года
Изменили юрлицо. Проблемы есть!

Причины негативного отношения к компании «Прспект»

несвоевременная сдача, банкротство
компания в стадии банкротства
у них нет проектов

Еще живы?
низкая финансовая обеспеченность, были задержки по срокам
деятельность не ведется
давно не слышно
уже были объекты с задержкой сроков
Проблемы, были переносы сдачи домов
нет интересных объектов

входит в Мегapolis (нельзя отделять)
не в курсе их деятельности
не чего не строят, на рынке их нет

Затрудняюсь ответить
мутный застройщик. назначен конкурсный управляющий
не знаком с их новыми объектами
Отсутствие новых участков

Причины негативного отношения к «Трест -14»

тяжелое финансовое положение, нет новых проектов
низкая финансовая обеспеченность

есть проблемы по отставанию в сроках строительства

есть проблемы, задерживают сроки сдачи

спору в арбитраже с контрагентами, в том числе заявления о банкротстве
разная касса (невозможность вовремя рассчитываться с контрагентами)

значительные риски

приостановление строительства, слухи о непростом финансовом положении

Банкротство

Задержки сроков ввода

Сокращение персонала, задержка по выплате зарплаты, нет интересных объектов

На грани банкротства, ходят тревожные слухи

нарастающее количество замороженных объектов, судебные разбирательства о невыплате заработной платы

Задержка по срокам сдачи

финансовые сложности ((

по словам риэлторов, компания испытывает проблемы, нарушает сроки строительства, есть замороженные о

Большой объем строительства кредитного плеча

есть небольшие задержки и объекты больше в сегменте эконо и в отдаленных районах с точки зрения про

Есть проблемы

Устаревшие технологии

срывы сроков сдачи домов, начало строительства объектов при неполученном разрешении на строительство

Задержки при строительстве

Суды с застройщиком на большую сумму

Финансовое положение оставляет желать лучшего

строек нет, только подрядные работы

Проблемы, меняли проект дома на Екатерининской

вообще не слышно

По объекту Екатерининская 188а (бывшая Грузинская,18) проектная декларация опубликована в октябре 20

Низкая финансовая обеспеченность

Отсутствие земельный банка, практически нет предложений

Замороженная стройка ЖК "Екатерининский"

Заморозили стройку на Екатерининской не смотря на центровой положение застройки

Вопросы по ЖК "Екатерининский"

Заморожены проекты

Приостановка строительства, расторжение ранее заключенных ДДУ

Они еще живы?

уже были объекты с задержкой сроков

Причины негативного отношения к компании «Дедал»

Сильные проблемы

Сроки сдачи домов в эксплуатацию нарушены

Есть проблемы Устаревшие технологии, плохое качество

Много квартир отдают подрядчикам, роют сами себе яму

Устаревшие технологии

Эффект масштаба производства, значительные риски

Сдают не вовремя, большие опоздания, вопросы по качеству строительства

Большой объем строительства и кредитного плеча

Разрыв кассы (невозможность вовремя рассчитываться с контрагентами)

Перенос сроков ввода домов

Думаю тоже есть сложности так как большие производственные мощности

У компании накопилось большая задолженность перед подрядчиками, серьезно задерживает срок сдачи объе

Задержки зп работникам

Низкая финансовая обеспеченность

Строят много, но качество не самое хорошее.

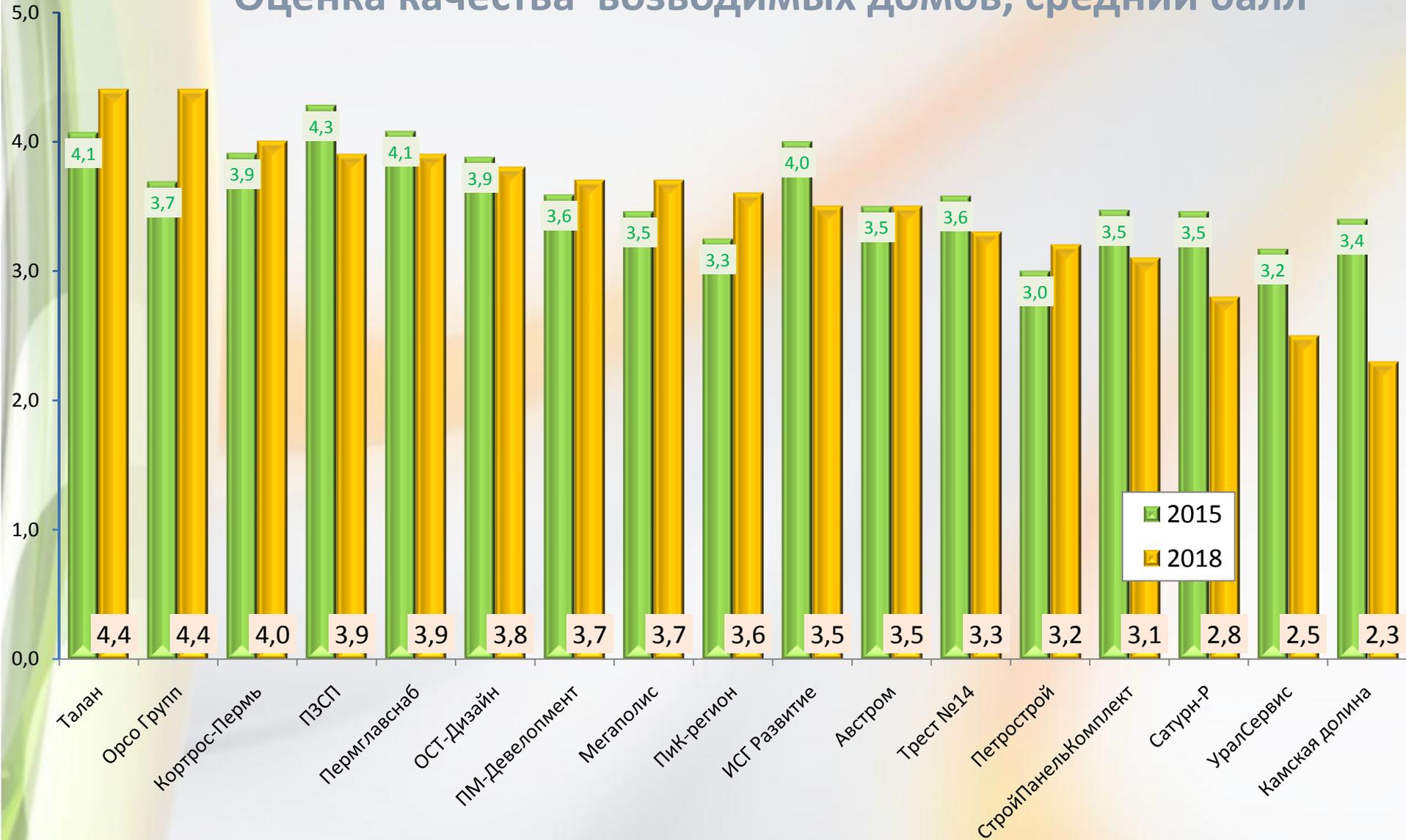
Сложности с реализацией

Просроки

Причины негативного отношения к «СПК»

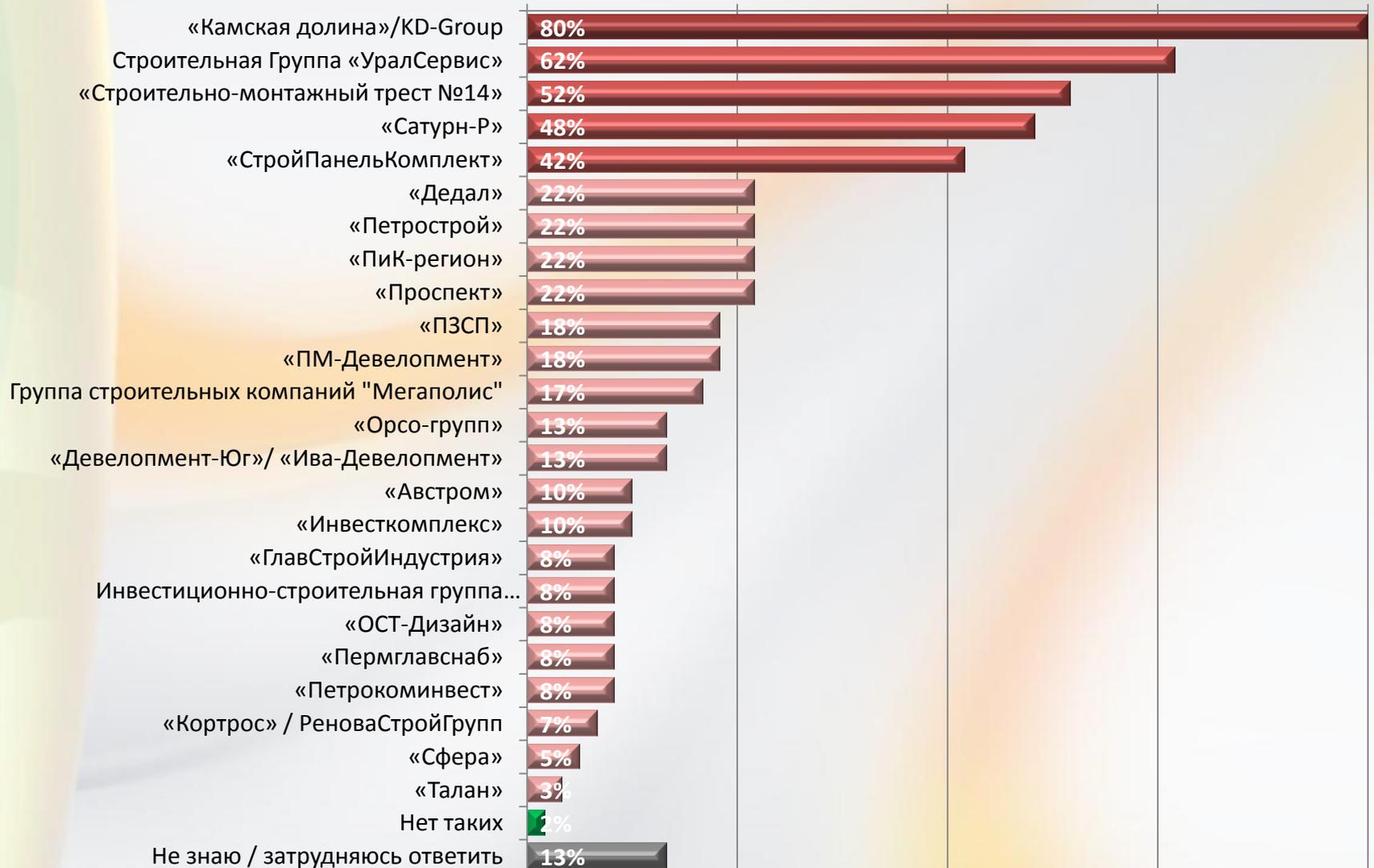
Качество возводимых домов

Оценка качества возводимых домов, средний балл

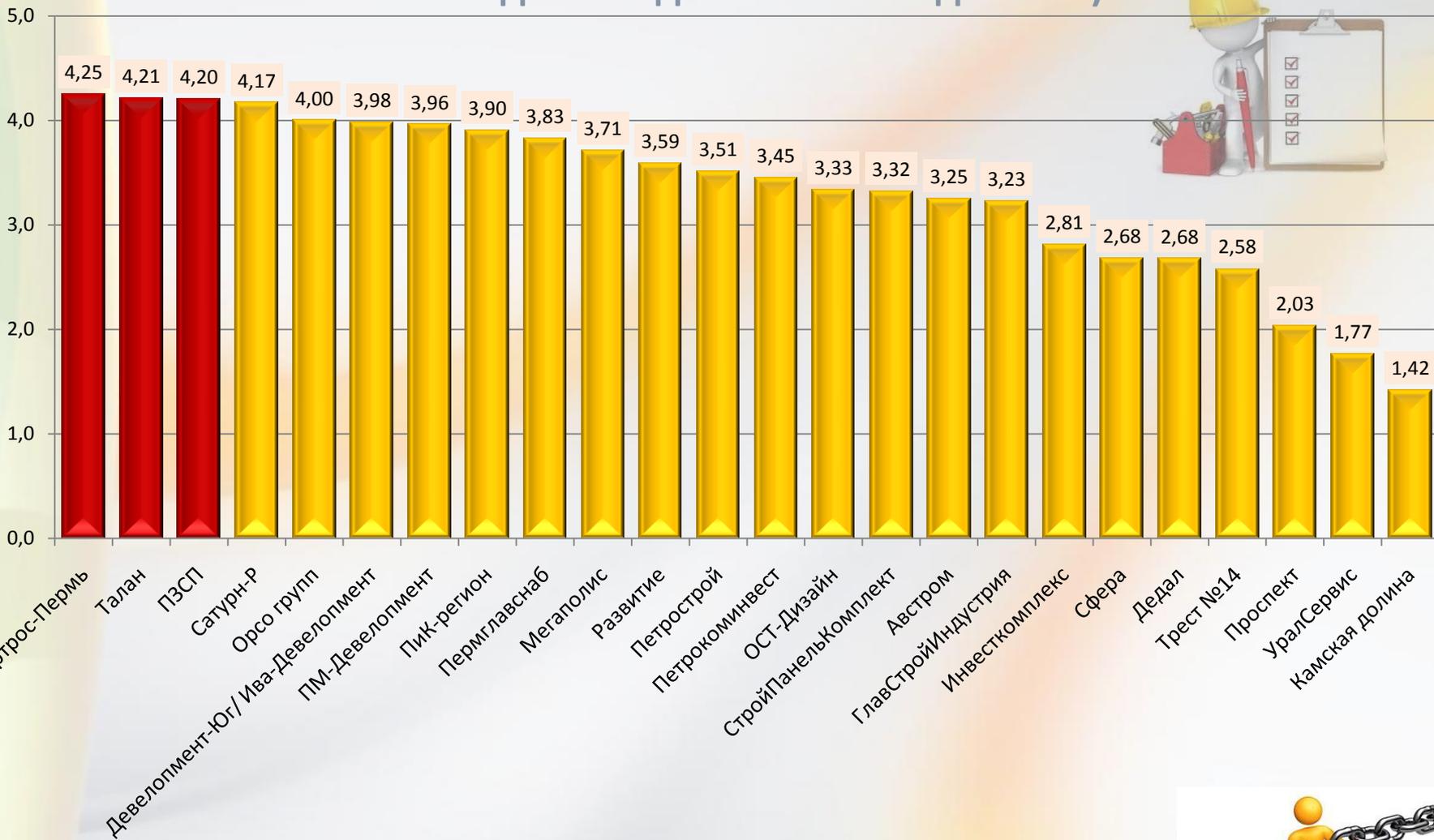


Жалобы и нарекания в адрес строительных компаний

В отношении каких строительных компаний Вы слышали любые жалобы, нарекания, недовольство жильцов?



Экспертная оценка надежности строительных компаний (в баллах от 1 - очень ненадежная до 5 - очень надежная)

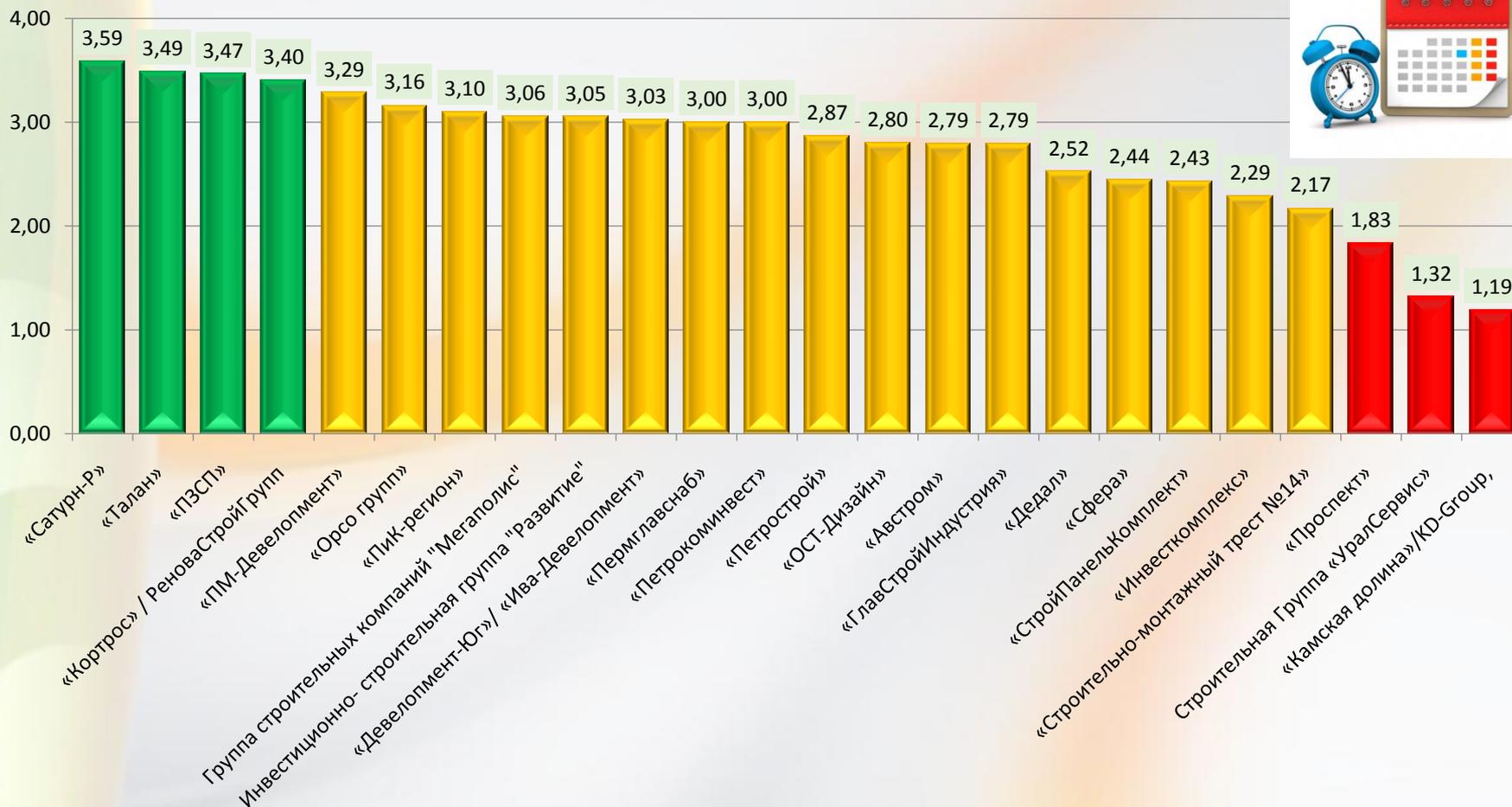


Экспертная оценка финансовых возможностей строительных компаний (в баллах от 1- очень ограниченные возможности до 5- очень широкие возможности)



Соблюдение сроков сдачи объектов

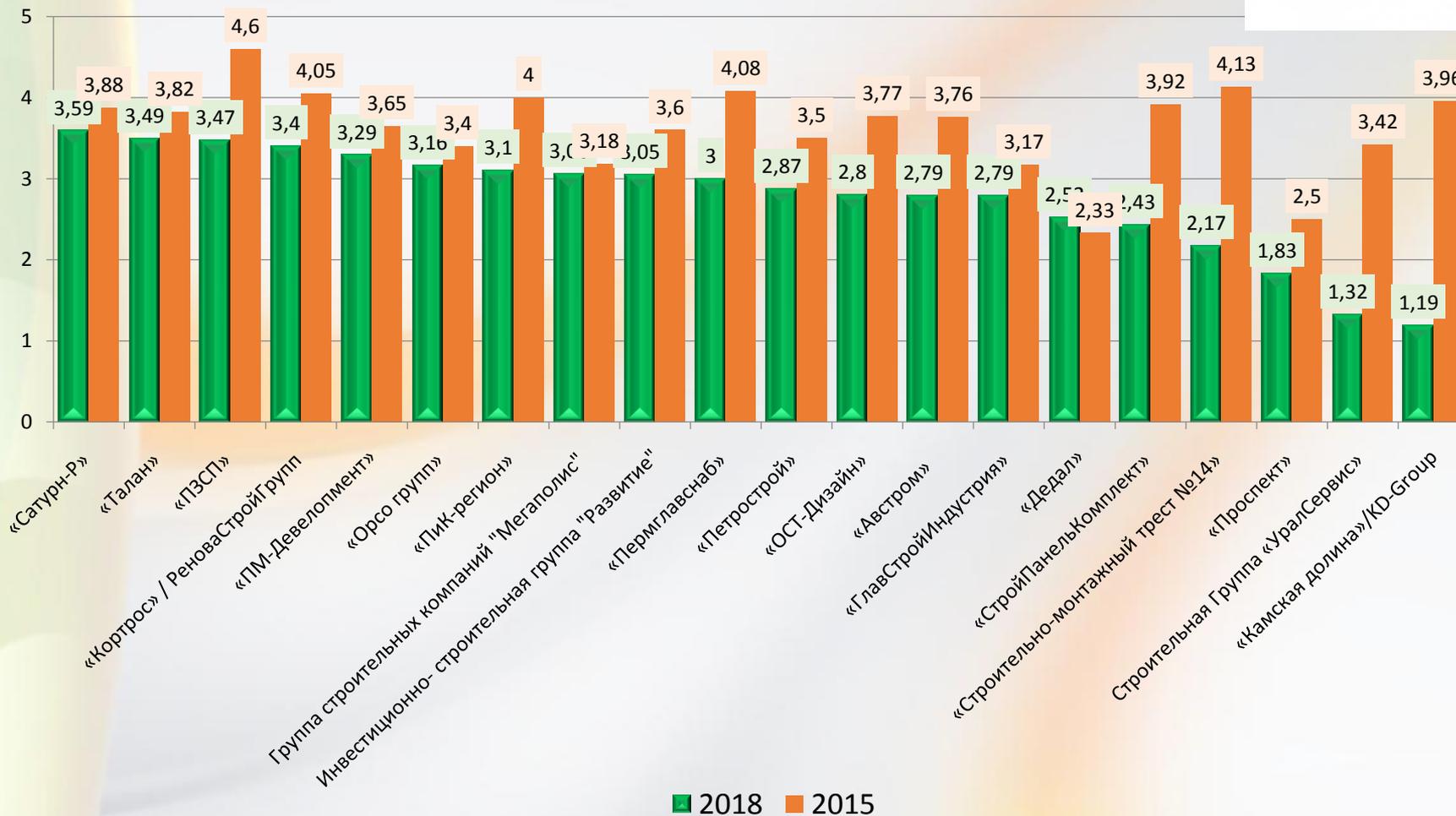
Экспертная оценка соблюдения сроков сдачи объектов по 5-ти балльной шкале (в баллах)



Соблюдение сроков сдачи объектов



Динамика экспертной оценки соблюдения сроков сдачи объектов по 5-ти балльной шкале (в баллах)



Значимые критерии при оценке надежности застройщика

Какие три критерия Вы считаете наиболее значимыми при оценке именно надежности застройщика? (в % от числа опрошенных)





Что для Вас лично как для покупателя значимо при выборе застройщика для Вашей квартиры?



Предполагаемые призеры «Рейтинга добросовестных застройщиков»

1-е место (количество назвавших экспертов)



2-е место (количество назвавших экспертов)



3-е место (количество назвавших экспертов)



«Рейтинг добросовестных застройщиков - 2018». Что дальше?

Опрос застройщиков (бенчмаркетинг)

- Определяет на $\approx 15\%$ РДЗ

Опрос населения

- Определяет на $\approx 20\%$ РДЗ

Опрос жителей новостроек

- Определяет на $\approx 50\%$ оценок РДЗ

Опрос экспертов (уже проведен)

- Определяет на $\approx 15\%$ оценок РДЗ

НАШИ КОНТАКТЫ:

Адрес Агентства «СВОИ»:

614016, г. Пермь, ул. Механошина, 17; 1-й этаж, офис 2

Тел.: +7 (342) 270-00-99

+7 (342) 293-33-21



www.svoi.org
svoi.org@bk.ru