

Российское общество социологов
Агентство «СВОИ»



V рейтинг добросовестных застройщиков г. Перми – 2020

www.svoi.org

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

Особенности инвестиционного поведения

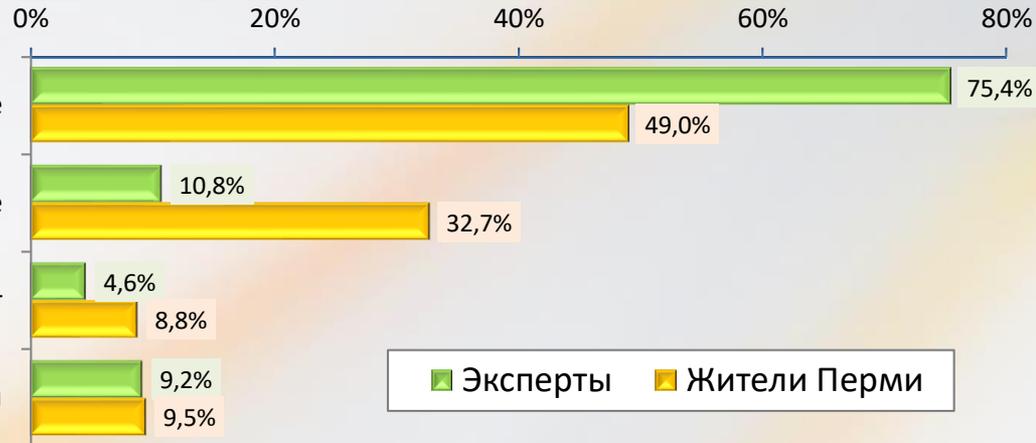
Как Вы считаете, что лучше покупать – квартиру в новостройке или вторичное жилье?

Считаю, что лучше покупать квартиру в новостройке

Считаю, что лучше покупать вторичное жилье

Считаю, что разницы между новостройками и вторичным жильем нет

Покупка недвижимости не годится для инвестиционных целей



51,1%

Как Вы считаете, куда в условиях кризиса надежнее вкладывать деньги?

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

ДА, 67,7%

НЕТ, 23,1%

19,6%

9,8%

7,7%



Прежде чем мы начнём говорить непосредственно о рейтинге застройщиков, я оглашу сколько любопытных моментов, которые мы замерили в этом году. Мы решили узнать об особенностях инвестиционного поведения пермяков, и насколько оно связано с недвижимостью.

Эксперты и горожане сошлись во мнении, что лучше приобретать квартиру в новостройке, нежели вторичное жильё. Но Вы видите, что горожане более благосклонно смотрят на вторичку.

Господа застройщики используйте экспертное сообщество для вразумления своих потенциальных покупателей. Надо пояснять, что новостройка лучше, например быстрее растёт в цене, чем вторичное жильё.

При этом 67,7% экспертов стали бы покупать квартиру в инвестиционных целях в ближайший год, а 51,1% опрошенных жителей Перми считают недвижимость наиболее надёжным активом в условиях кризиса.

Прогноз спроса пермяков на недвижимость

Динамика общего прогнозного спроса на жилье



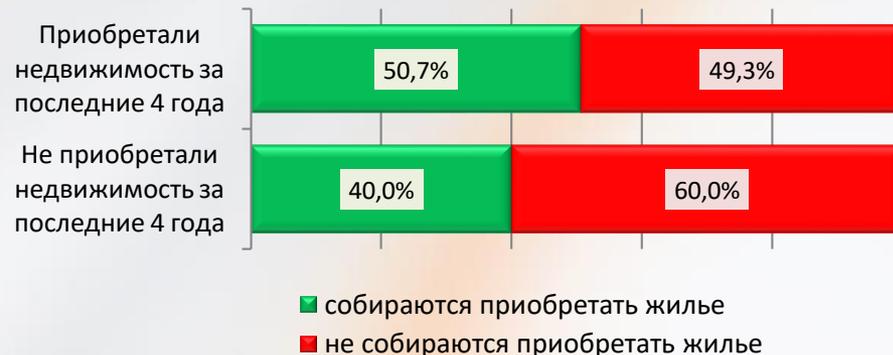
18-30 лет = 67,3%
 31-45 лет = 63,8%
 Высшее и неоконченное высшее образование = 45,9%
 Снимают квартиру (комнату) = 69,1%
 Живут с родителями = 68,4%



Желание улучшить жилищные условия в ближайшие 4 года



Прогнозный спрос на жилье в группах по опыту приобретения жилья



	В 2020	В 2021	В 2022	В 2023	Не скоро
Собираюсь купить квартиру	3,0%	4,7%	3,5%	4,4%	17,0%

Планы пермяков по приобретению жилья в 2020-м году оказались на уровне между 2015-м и 2018-м годами: **35,1% опрошенных пермяков, чуть более трети, ориентированы на покупку жилья.**

Социальный портрет планирующих приобрести жилье – это, прежде всего, молодежь, население трудоспособного возраста, проживающие в родителями или съемной квартире. Интересно также, что чаще планируют приобретение недвижимости те, кто за последние 4 года уже приобретал какую-либо недвижимость (50,7%). Видимо, вложения в недвижимость затягивают. Класс народных спекулянтов на недвижимости (или профессиональных перепродавцов) полезен и поддерживает застройщиков.

Не планируют приобретение нового жилья две трети опрошенных пермяков (64,9%). Стоит отметить, что за 10 лет пристального внимания к рынку недвижимости впервые зафиксирована хоть и незначительная, но отрицательная динамика спроса на жилье: доля желающих приобрести жилье в тот или иной период времени снизилась с 2018 года на 6,6%.

Также печальная новость для застройщиков состоит в том, что более половины опрошенных пермяков, планирующих купить квартиру (32,5%), собираются это сделать «не скоро» (17%), в 2020-21-м годах – 7,7%, в 2022-23-м годах – 7,9%. Спрос имеется у трети населения, но он сильно отложенный.

С учетом какой дефицитный будет бюджет следующего года, а также откат экономики после пандемии и в связи заявлениями Набиулиной об отмене льготной ипотеки мы вангуем серьезное охлаждение рынка недвижимости уже в второй половине 2021 года.

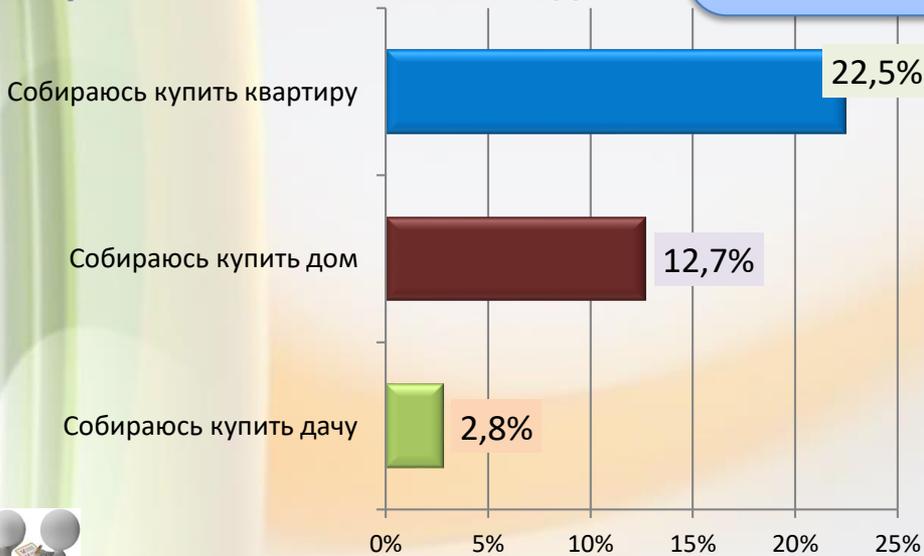
Это значит, что застройщикам продавать активно надо сейчас и в том числе продавать будущие проекты, активно используя свое доброе имя.

Планы пермяков и реальность

Желание улучшить жилищные условия в ближайшие 4 года

2015 год:
33,6% собирались купить жильё в ближайшие 4 года

2020 год:
28,2% приобрели жильё за последние 4 года



Вторичное жильё – 14,9%
Новостройка – 9,3%

Дом – 2,5%
Дача – 3,2%



2020 год:
35,1% собираются купить жильё в ближайшие 4 года

2024 год - ?
Предположительно – 29,5% приобретут жильё за 4 года

Чаще приобретали жильё:

 31-45 лет – 41,5%

Высшее образование – 35,2% 

Интереснейший ретроспективный слайд о прогнозах на основе соц.опросов. Давайте посмотрим, как же планы пермяков воплотились в жизнь. В 2015-м году 33,6% пермяков собирались приобрести жильё в ближайшие 4 года. И вот прошло чуть больше 4-х лет у нас конец 2020 года и 28,2% пермяков приобрели жилую недвижимость. Около 5% пока не смогли осуществить свою мечту. А смогли – чаще жители города среднего активного возраста и респонденты с высоким уровнем образования.

Покупали в основном квартиры на вторичном рынке (14,9%), но почти каждый десятый стал обладателем квартиры в новостройке (9,3%). Самые большие мечтатели, это те кто хотел купить дом в 2015 году. Их было 12,7%, а по факту купили только 2,5%.

Однако мы допускаем, что эти люди перестали быть пермяками, и мы их уже не опрашиваем. В этом году напомним, уже 20% заявили о том, что хотят купить дом возможно пермский район и другие окрестности еще больше увеличат численность населения, а потом неизбежно станут частью города Пермь.

Методика составления Рейтинга. Основные этапы

I этап

- **Опрос экспертов** (опрос 66 экспертов, которые заполняли онлайн-анкету)



II этап

- **Кабинетное исследование + бенчмаркинг** (сбор информации из открытых источников и от самих застройщиков)



III этап

- **Опрос жителей города Перми** методом уличного опроса (опрошено 790 респондентов в 7 районах города)



IV этап

- **Опрос жителей новостроек по месту жительства** методом face-to-face (опрошено 872 респондентов)



В нашем очередном рейтинге 2020 года мы отталкивались от методики наших предыдущих рейтингов застройщиков образца 2015 года: мы так же провели все 4 этапа для отбора и оценки пермских застройщиков, несмотря на все тяжести этого года. Именно из-за короны мы делали этот проект полгода, все надеялись, что она закончится. Но скорее год закончится или люди.

В этот раз мы опросили еще больше экспертов. Собрали больше анкет от застройщиков, потому что их по факту стало больше – 18ть компаний изначально. Опросы проводили на планшетах в формате личных интервью. Да изначально мы хотели собрать анкеты в режиме онлайн, потратили много времени и денег на рекламу в интернете и собрали только 4-ре анкеты и завязали с онлайн-опросами и вам их не советуем. Обратите, пожалуйста, внимание на иконки. Далее в презентации Вам будет легко понять, по итогам какого из этапов получена та или иная цифра, нарисована та или иная диаграмма. Иконка «Кирпичи и мастерок» говорит о том, что это данные от самих застройщиков. «Человек с большой лупой в руках» означает экспертные данные. «Человек, опрашивающий другого» указывает на цифры, полученные в ходе уличника. А «Кран и многоэтажка» - это данные опроса жителей новостроек.

Участники рейтинга

Традиционные участники	Новые участники	Участники без новостроек
            	   <div data-bbox="1058 861 1439 1001" style="background-color: #76a532; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> <p>Вернувшиеся участники</p> </div>  	  <div data-bbox="1474 743 1850 993" style="background-color: #76a532; color: white; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Исключены после экспертного опроса</p> </div>    

За два года, прошедших с момента проведения предыдущего рейтинга добросовестных застройщиков, строительный рынок претерпел некоторые изменения.

«Дедал», «Инвесткомплекс» и «Перспект» исключили эксперты. «ПИК-регион» и «Главстройиндустрия» не заполнили анкеты.

Кроме того, компания «ПИК-регион» уже не строит на территории Перми. Жаль но Краснокамский «ЖБК-Инвест» построил один небольшой дом в Перми и мы попытались, но не смогли опросить достаточного количества участников опроса в нем.

Помимо застройщиков, участвующих в Рейтинге уже не первый год, в этот раз в исследование были включены новые компании: ГК «Альфа», «Ингрупп» и «УралДомСтрой». А вернулись в этом году в рейтинг «ПАН Сити Групп» и «Ясно Девелопмент» (новый бренд компании «ОСТ-дизайн»).

Таким образом, в этом году в итоговый рейтинг вошли 18 строительных компаний, ведущих строительство на территории Перми.

Критерии составления Рейтинга



№	Наименование критерия	Иконка	Процент	Вес	Источник	Величина
1	Соблюдение сроков сдачи объектов		63,1%	21,26%	Опрос населения и экспертов	Балл/ Процент
2	Наибольшая устойчивость финансового ресурса		32,3%	10,88%	Опрос экспертов	Балл
3	Общее качество возводимых домов		30,8%	10,38%	Опрос населения и экспертов	Процент/ Балл
4	Отсутствие жалоб со стороны жильцов новостроек		29,2%	9,84%	Опрос жителей новостроек	Процент
5	Удовлетворенность своими квартирами жителей новостроек		27,7%	9,33%	Опрос жителей новостроек	Балл
6	Соблюдение сроков возведения строящихся сейчас домов		21,5%	7,24%	Опрос экспертов	Балл
7	Количество объектов, введенных в эксплуатацию за 11 лет		18,5%	6,23%	Бенчмаркинг	Штук
8	Информационная открытость		16,9%	5,69%	Опрос жителей новостроек	Балл
9	Стаж работы на рынке		13,8%	4,65%	Бенчмаркинг	Лет
10	Адекватная цена квадратного метра		13,8%	4,65%	Опрос жителей новостроек	Процент
11	Деловая репутация		12,3%	4,14%	Опрос экспертов	Процент
12	Количество активных строек		7,7%	2,59%	Бенчмаркинг	Штук
13	Количество построенных м2 жилья за 11 лет		4,6%	1,55%	Бенчмаркинг	Штук
14	Уровень доверия от жителей г. Перми		4,6%	1,55%	Опрос населения	Процент
ИТОГО			296,8%	100%		

Как мы считали? Для построения Рейтинга Добросовестных Застройщиков были выделены 14 основных критериев, значимость которых определили эксперты.

В итоге на окончательный балл на 38% влияют эксперты, на 30% жители новостроек, на 17% население и на 15% анкеты застройщиков.

В этот раз из критериев, определяющих итоговую оценку, эксперты исключили «Известность компании среди жителей Перми» и «Участие в социальных жилищных программах».

Но известность брендов мы все же замеряли. Наиболее известными строительными брендами являются ПЗСП (слышали о них 62,5%), Сатурн-Р (46,4%) и СтройПанельКомплект (37,6%).

По сравнению с опросом 2018 года зафиксировано катастрофическое снижение уровня известности у всех участников Рейтинга. Наиболее существенное снижение уровня известности у Петростроя (-25,9%), Сатурн-Р (-22,8%), Пермглавснаб (-21,2%), ПЗСП (-17,6%), СтройПанельКомплекта (-17,6%). Иными словами в пандемию еще и здоровье у брендов сильно пошатнулось.

Факторы выбора застройщика



Какая информация сейчас в кризисный период является определяющей при выборе надежного застройщика?, в % от всех опрошенных жителей Перми



■ 2015
■ 2020

Жители Перми вообще мыслят по-другому, чем эксперты. И поэтому важно регулярно получать обратную связь от своих покупателей.

Для жителей Перми, принявших участие в опросе, основными показателями надежности строительных организаций являются

адекватная цена квадратного метра (40,7%), но этот показатель существенно понизился. Так что коллеги не конкурируйте только по цене, население, напуганное обманутыми дольщиками, не оценит демпинг.

немножко просела **своевременность сдачи домов (38,5%)**, но зато вырос показатель **соблюдение сроков возведения строящихся сейчас домов (21,1%)**, выросла значимость **деловая репутация (31,4%)**, а наш рейтинг это тоже часть вашей репутации

собирайте рекомендации со стороны жителей ваших домов их значимость растет.

Мониторьте соц.сети в текущем режиме, отвечайте на неудобные вопросы, но не разводите дискуссии. Просите своих покупателей оставить отзывы на яндекс- и гугл-картах и в 2 гисе.

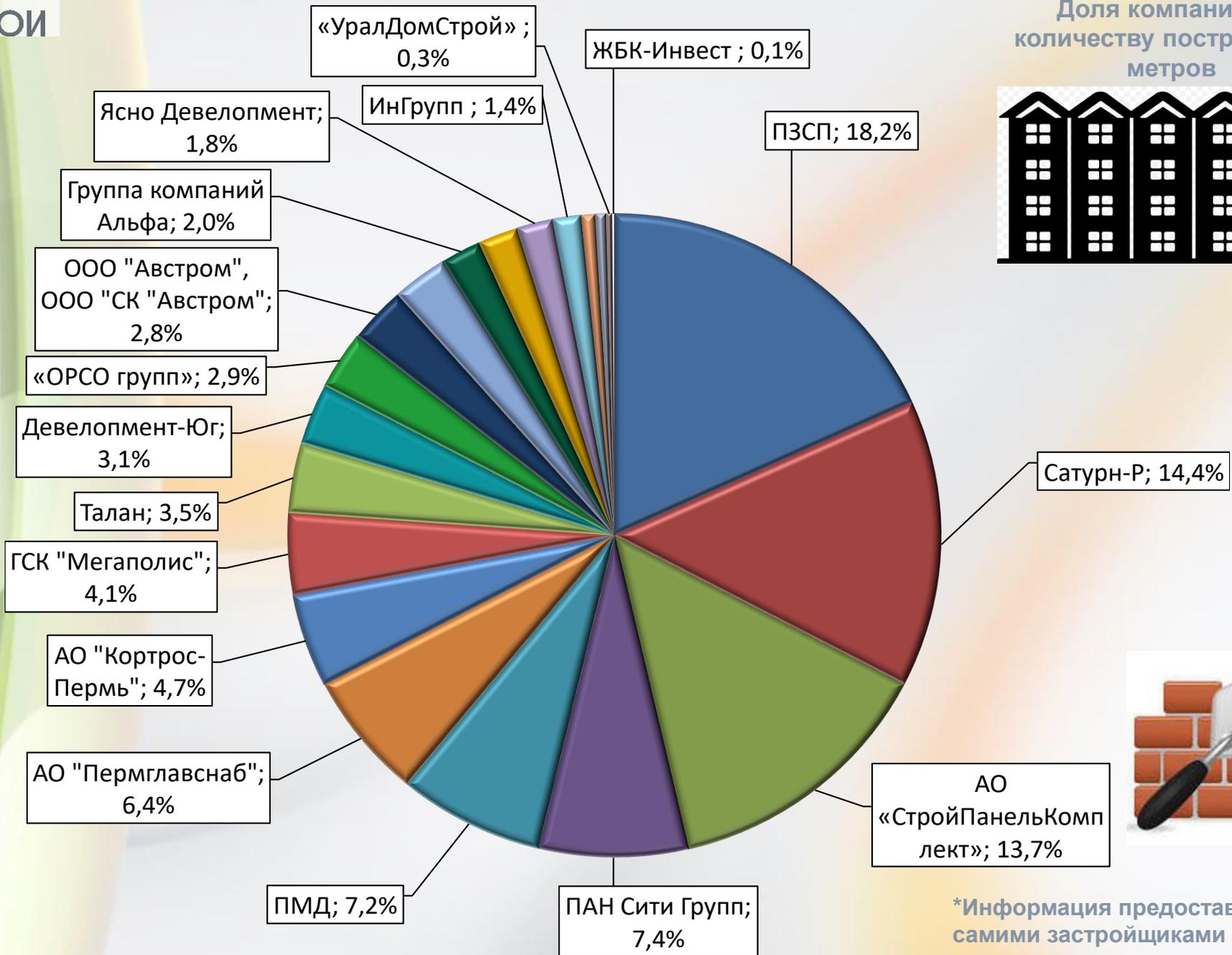
Более значим стал стаж **работы на рынке (26,1%)**. Тоже связываем с фобиями по недостроям. Так что не стесняйтесь указать и доказать свой преклонный возраст. Как сбербанк, который обидел полстраны в 90-х, но основан в 1841 году)

В рекламе мы рекомендуем застройщикам уделить внимание – соблюдению сроков сдачи объектов. Можно прямо с примерами на сайте. Последний дом сданный дом – обещали сдать в таком-то квартале и сдали такого-то числа. С риэлторами и профессиональными покупателями можно и нужно поделится секретами о вашем устойчивом финансовом положении (прирост выручки, оборот, уставной капитал).

Работать сейчас надо не столько с хорошими отзывами и рекомендациями, сколько с устранением жалоб со стороны жильцов новостроек. Пока еще никто не оседлал конёк клиент ориентированности.

Основные характеристики участников рейтинга

Доля компании по количеству построенных метров



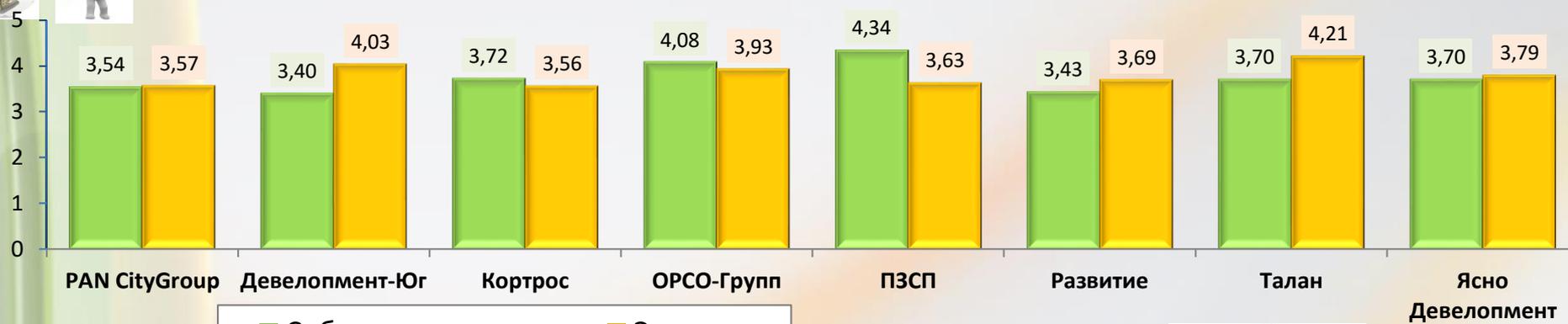
*Информация предоставлена самими застройщиками

Тройка лидеров застройщиков **по объемам строительства** выглядит следующим образом: ПЗСП (602 тыс.), Сатурн-Р (476 тыс), СтройПанельКомплект (453 тыс). Последний построил в Пермском крае вообще рекордной количество домов = 65 и стал лидером края по количеству возведенных квадратных метров, но в зачет пошли только 30 домов построенные в Перми. Потому что мы не можем нарушать методику сбора информации. Кроме того этот показатель влияет на итоговый рейтинг всего на 6%. Общее количество построенных компаниями-участниками рейтинга квадратных метров за указанный период составило 3,3 млн кв. м. но это всего 330 тыс. кв.м в год. Мечты о миллионе квадратных метров в год остались мечтами.

Мы вообще хотели поделить застройщиков на количеству построенных кв.м. на две или даже три лиги. Однако, у нас в самой младшей лиге находятся сразу три компании, которые вошли в пятерку.

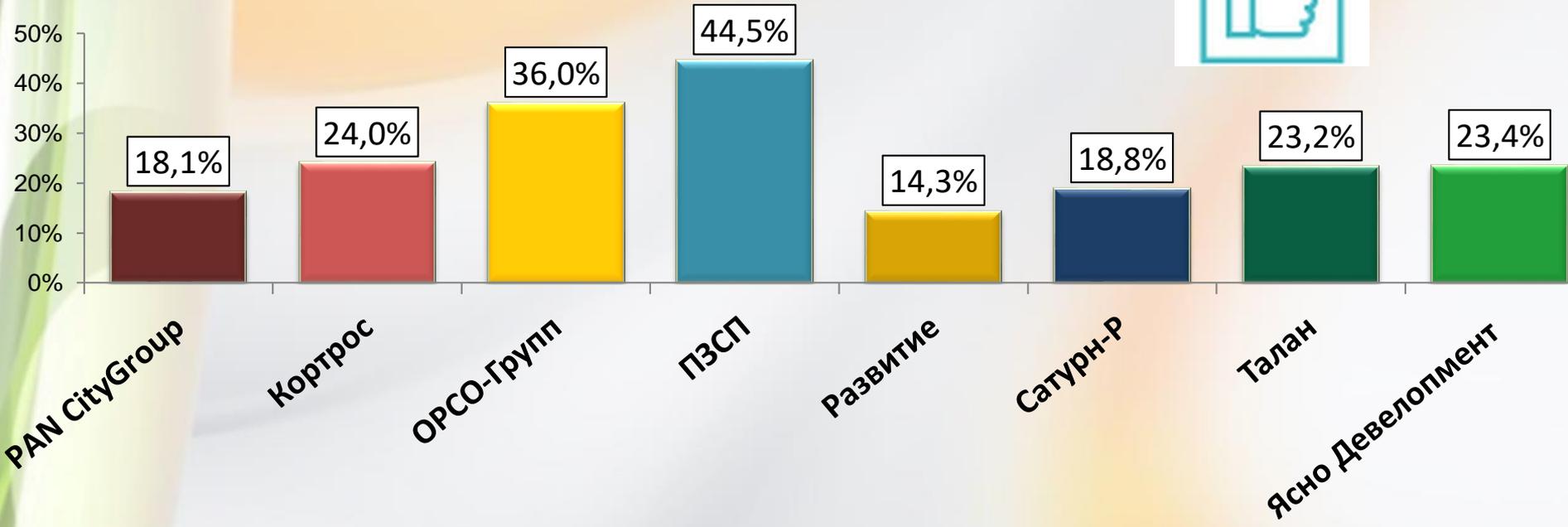
Качество возводимых домов

Оценка качества возводимых домов, средний балл среди опрошенных экспертов и собственников жилья



■ Собственники жилья ■ Эксперты

Оценка качества возводимых домов пермяками (в % от числа знающих застройщика пермяков)



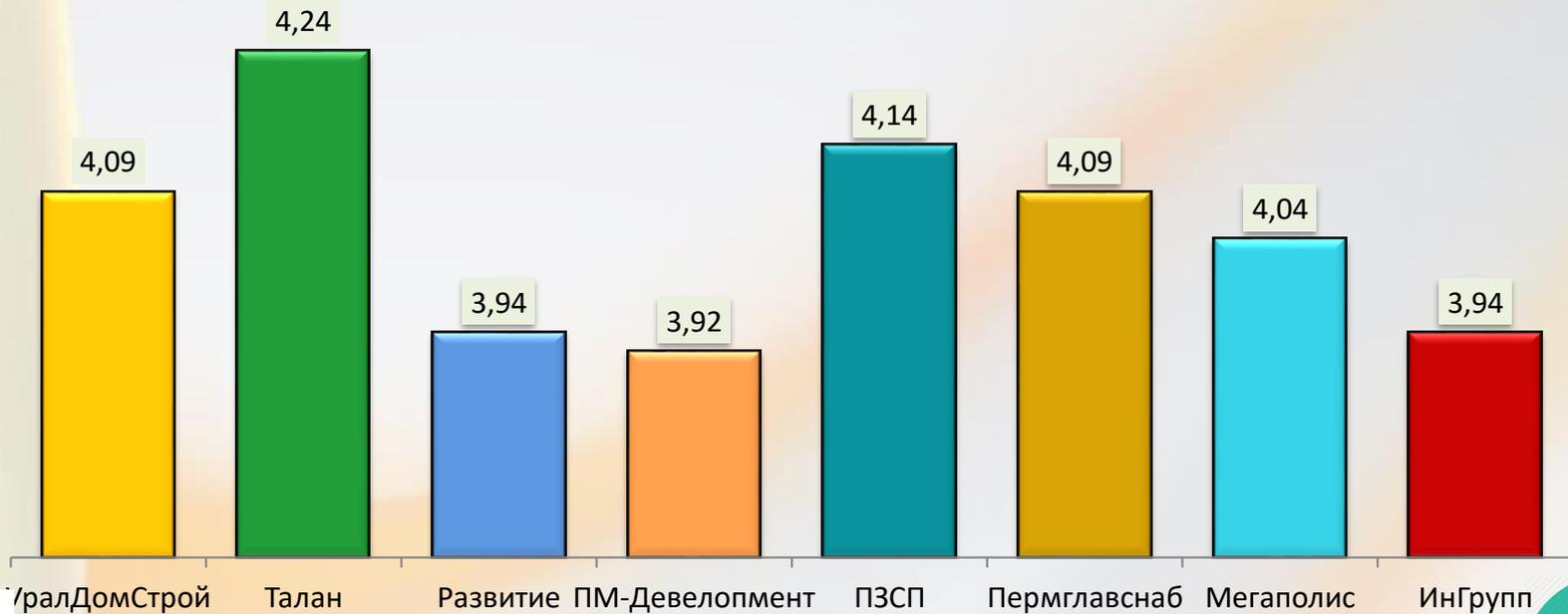
Лидеры рейтинга по оценке качества жилья по мнению экспертов и по мнению собственников жилья в новостройках частично совпадают. Так, собственники жилья высоко оценивают качество домов ОРСО-Групп (4,08 балла), ПЗСП (4,34 балла), Кортрос (3,72 балла). Эксперты особенно выделяют по качеству жилья Талан (4,21 балла), Девелопмент-Юг (4,03). Это говорит о том, что одним первым застройщикам надо поработать по имиджу с риэлторами, а второй группе застройщиков обработать свои покупателей и собрать положительные отзывы. Хотя покупатель у Талана более капризный и взыскательный, чем например у ПЗСП и Сатурн-Р.

Отмечаем, что по качеству в целом выделилась в этом рейтинге ОРСО-Групп – качество домов оценивают высоко и эксперты и жильцы домов, а также знающее застройщика население. Около четверти респондентов, знающих застройщика, считают наиболее качественными дома таких компаний, как Кортрос, Талан, Ясно-Девелопмент.

Качество отделки квартир и работ по устранению проблем

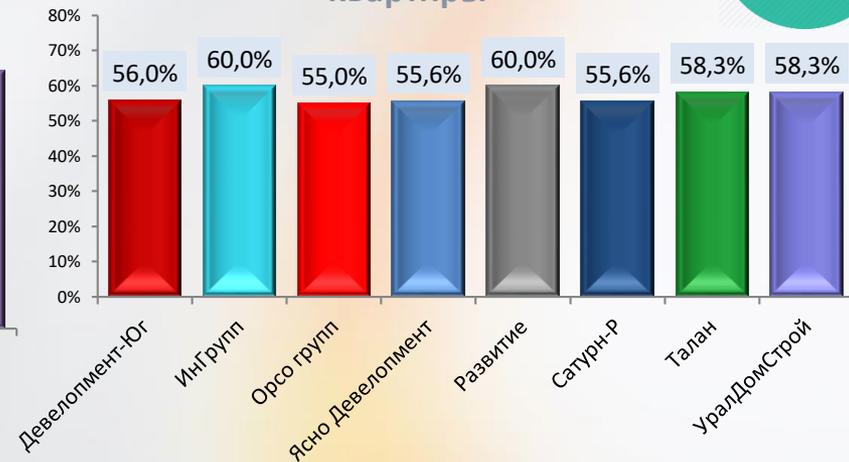
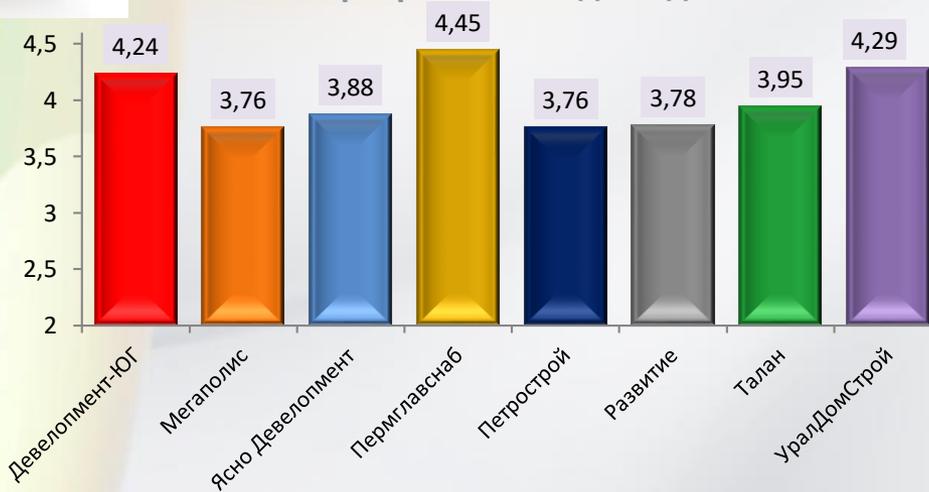


Оценка качества отделки квартир (в баллах), по оценкам жителей новостроек



Оценка качества устранения проблем в квартирах после сдачи дома

Отсутствие жалоб при приемке квартиры



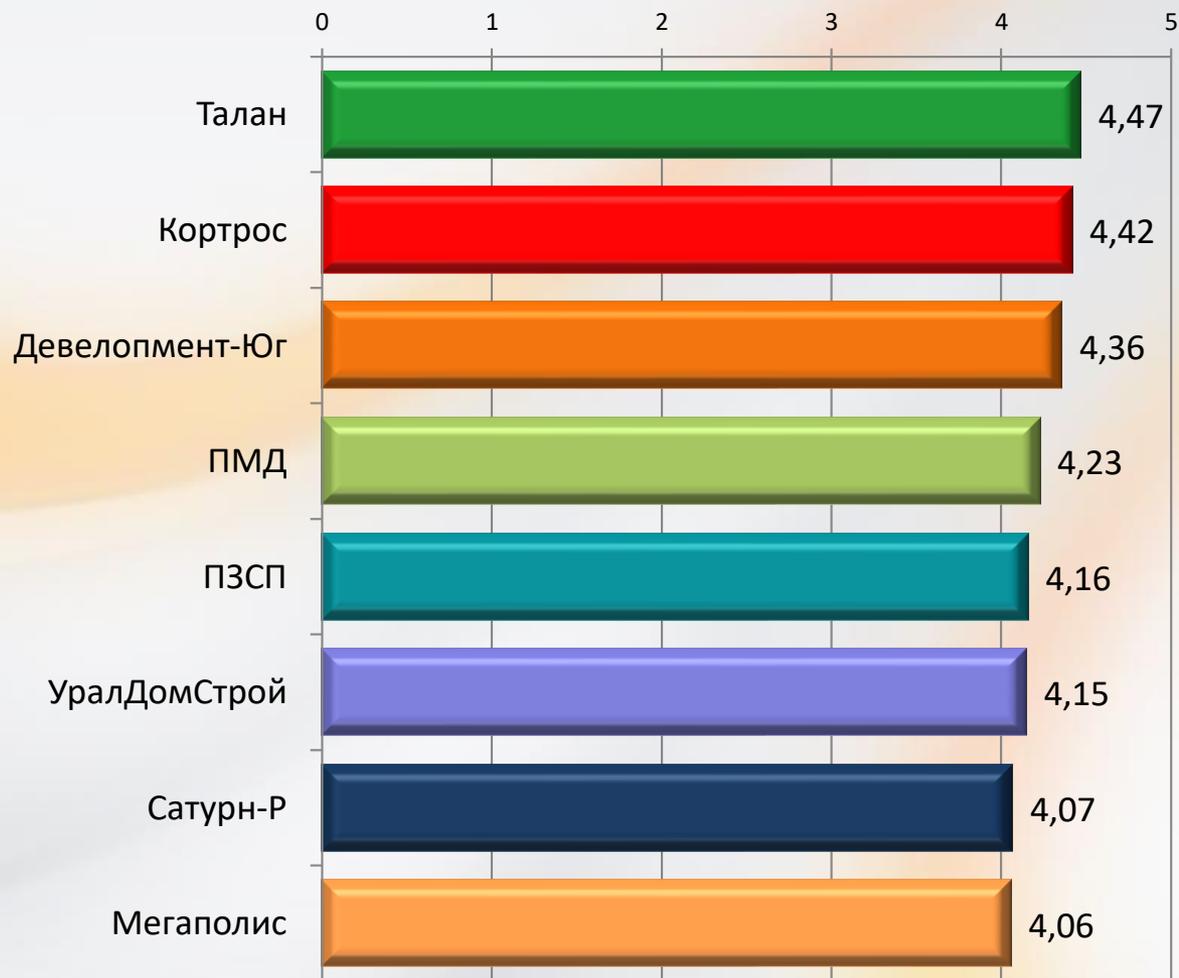
Показатели на этом слайде не учитывались в общем рейтинге. Потому что есть дома с разными уровнями отделки и вообще без оной. Когда мы начинали рейтинг – мы говорили рынку, что отделка — это ценность и продавать квартиры без нее можно только элитным группам. Прошло время и квартир без отделки на рынке практически нет.

По **качеству отделки квартир** лидером, по мнению жильцов новостроек, является компания Талан (4,24 балла). Выше 4-х баллов также оценили отделку компании ПЗСП (4,14), Пермглавснаб (4,09), УралДомСтрой (4,09), Мегаполис (4,04). Что касается **качества устранения проблем после сдачи дома**, то лучше всего с этой задачей, по оценкам жителей новостроек, справляются компании Пермглавснаб (4,45 балла), Девелопмент-ЮГ (4,24) и УралДомСтрой (4,29).

Максимальная доля жильцов новостроек, отмечавших, что при приемке квартиры жалоб застройщику не было отмечается среди жителей домов СГ «Развитие», Ингрупп (по 60%).

Оценка финансовых возможностей строительных организаций

Экспертная оценка финансовых возможностей застройщиков (в баллах)



Напомним, что финансовые возможности как критерий находится на втором месте по значимости и влияет на 11% итогового рейтинга.

В основу диаграммы на этом слайде легли данные экспертного опроса

Первые позиции по экспертным оценкам финансовых возможностей застройщиков занимают Талан, Кортрос, Девелопмент-Юг, ПМД, ПЗСП, УралДомСтрой и Мегаполис.



Какую из этих строительных организаций вы бы порекомендовали своим клиентам, друзьям?

(в % от числа опрошенных, 8 лидирующих компаний)

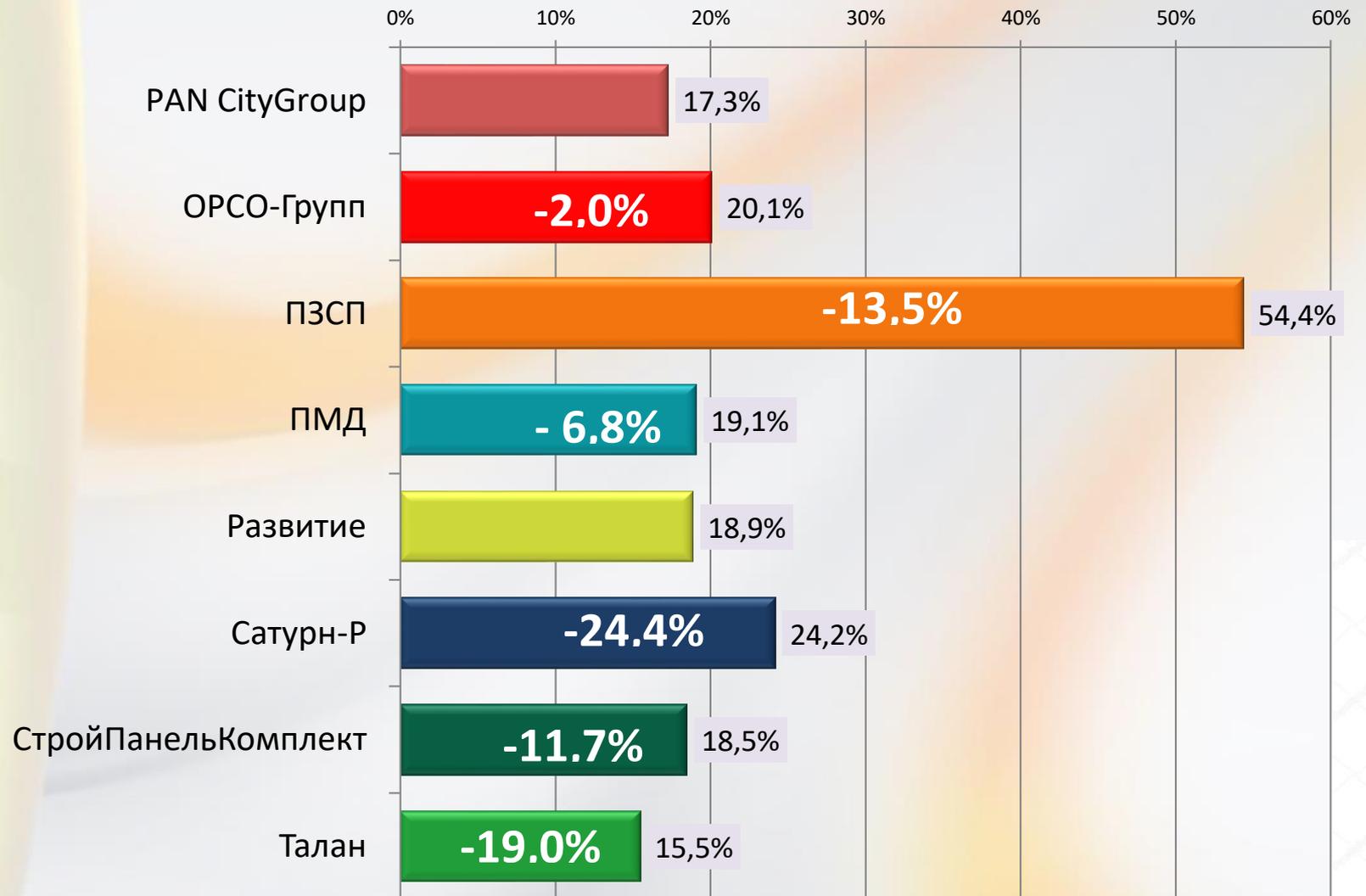


В рекомендациях экспертов первую лидирующую пятерку составляют компании Талан (60,0%), ОРСО-групп (53,8%), Девелопмент-ЮГ (52,3%), УралДомСтрой (41,5%) и ПЗСП (40,0%). Высокие значения данного показателя имеют также ГК Альфа (36,9%), ЖБК-Инвест (32,3%), ОСТ-Дизайн (32,3%) и Развитие (30,8%).

Доверие строительным организациям среди жителей Перми



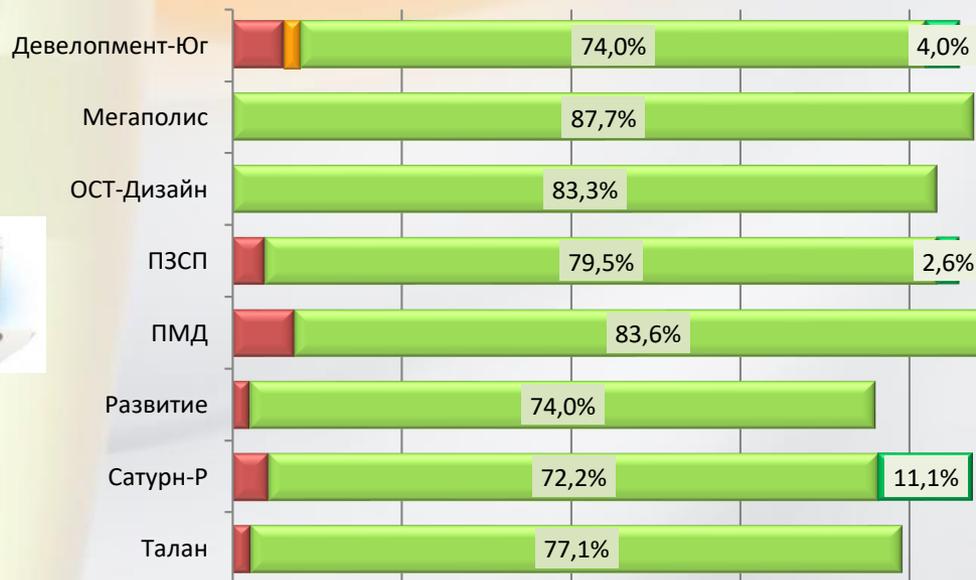
Каким строительным организациям можно доверять?
(в % среди знающих застройщика)



Этот слайд как раз самый негативный. Может застройщики не перестроились на онлайн и быстро свернули всю наружную рекламу и в принципе рекламную компанию из-за того что спрос на квартиры и так был высокими. Но как видим здоровье наших брендов не важное, просадки от 10 до 25%. Требуется лечение имиджевой рекламой и глубоким проникновением в массы. По уровню доверия со стороны информированных о застройщике жителей города на первом месте со значительным отрывом от остальных участников рейтинга находится ПЗСП (54,4%). Вторую позицию по данному показателю с результатом 24,2% занимает Сатурн-Р. Третье место занимает ОРСО-Групп (20,1%). Около 20% доверяющих фиксируются также у ПМ-Девелопмент, СГ Развитие и СтройПанельКомплект.

Соблюдение сроков сдачи объектов

Экспертная оценка соблюдения сроков возведения строящихся сейчас домов (в баллах)



Соблюдение сроков сдачи объектов

(по оценкам жителей новостроек, без учета затруднившихся с ответом)

- Сроки нарушены по вине застройщика
- Сроки нарушены не по вине застройщика
- Сроки не были нарушены
- Дом сдан раньше обещанных сроков

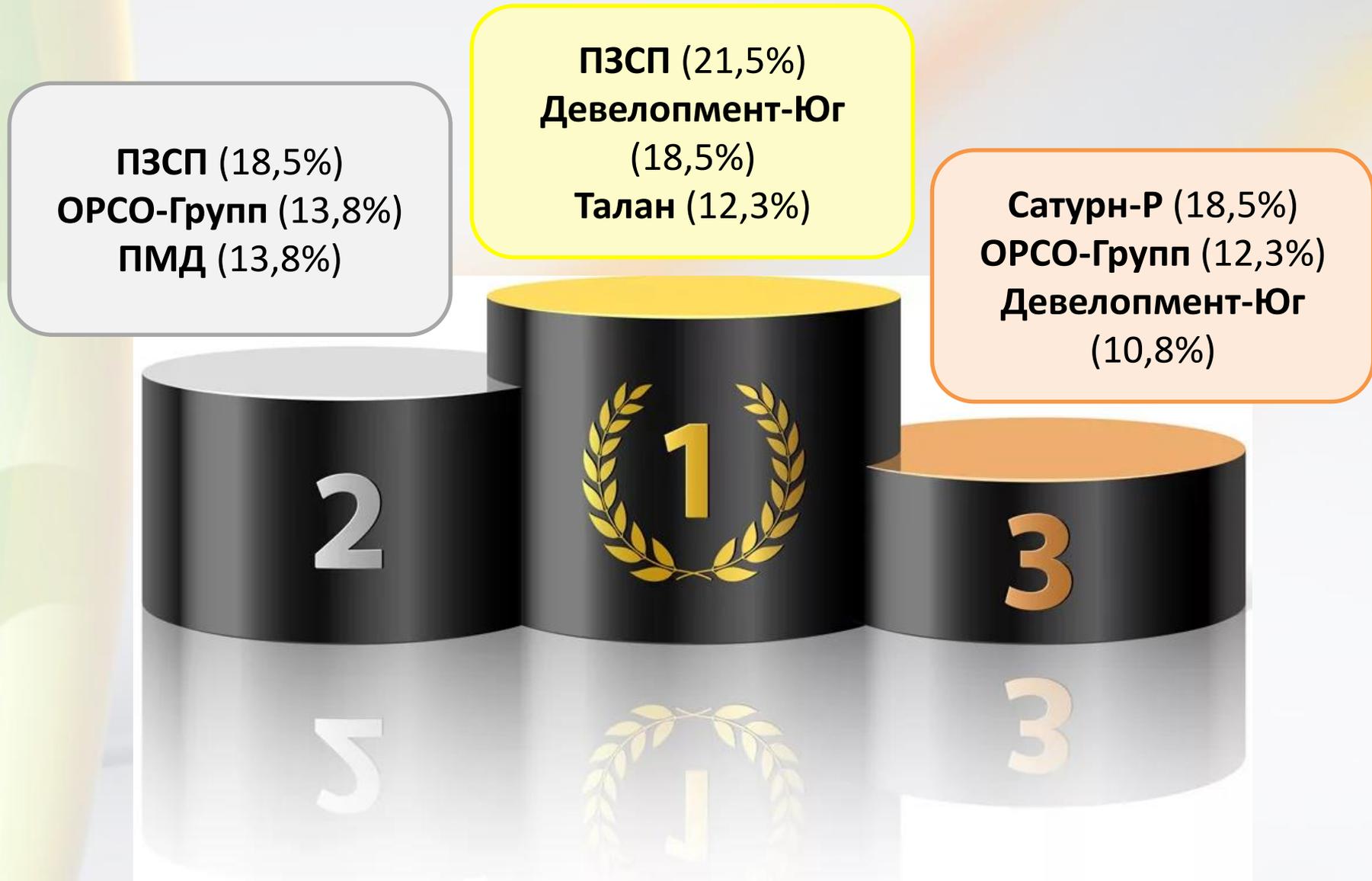


Напомню, что критерий соблюдение сроков сдачи объектов уже второй год подряд имеет самый большой вес по мнению и экспертов, и покупателей. Потребители по-прежнему готовы переплачивать за стабильность и уверенность в том, что они получат свои ключи в срок (да и хотя бы вообще получат). По критерию **соблюдения обещанных сроков** мнения представителей экспертного сообщества и жителей новостроек сходятся не во всем.

Так, эксперты высоко оценили по данному показателю таких застройщиков как Талан, Девелопмент-Юг, ПЗСП.

А по оценкам жителей новостроек в лидерах оказались Сатурн-Р, Девелопмент-Юг и ПЗСП – от 3% до 11% жителей новостроек отметили, что эти строительные компании сдают объекты даже раньше обещанного срока.

Прогноз итогов Рейтинга добросовестных застройщиков по мнению экспертов



Сейчас на экране вы можете видеть прогноз результатов нашего Рейтинга по мнению экспертов.

Так, пятая часть экспертов поставили на первое место ПЗСП или Девелопмент-Юг, около 10% экспертов считают, что первое место достанется Талану.

На второе место эксперты чаще ставили тот же ПЗСП, ОРСО-Групп или ПМД.

Третье место эксперты отдали Сатурн-Р, ОРСО или Девелопмент-Юг.

Посмотрим же, оправдались ли прогнозы экспертов.



ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ г. ПЕРМИ – 2020

СВОИ

Австром



3,91

Альфа



3,90

Девелопмент-Юг



4,31

Ингрупп



3,95

Кортрос



4,04

Мегаполис



4,06

ОРСО-Групп



4,17

Пермглавснаб



4,15

Петрострой



3,77

ПЗСП



4,70

ПМД



4,04

Развитие



4,14

Сатурн-Р



4,31

СПК



4,10

Талан



4,20

УралДомСтрой



3,76

Ясно Девелопмент (ОСТ-Дизайн)



4,13

PAN CityGroup



4,10

Как и в предыдущие годы мы отразили рейтинг надежности застройщиков в формате «звезд».

Итоги текущего рейтинга: 13 предприятий получили пять неполных звезд, 5 организаций получили по 4 неполных звезды. Предприятий с тремя неполными звездами в этом году не было, вернее они или выбыли или не вошли в рейтинг. Стоит отметить, что по сравнению с 2018 годом у всех участников рейтинга из тех, что замерялись 2 года назад, итоговый балл вырос (наибольший прирост рейтинга фиксируется у СтройПанельКомплекта +0,59 балла, Пермглавснаб +0,44 балла, СГ Развитие +0,4 балла, ПЗСП +0,31 балла).

Звезды есть в пресс-релизах и у нас на сайте можно скачать все данные. Если застройщики захотят получить отдельные данные по себе из каждого исследования, то мы их сделаем по запросу.

Пользуясь случаем хочу поблагодарить 66 экспертов, которые помогли заложить основу нашего рейтинга – список застройщиков и критерии оценки, самих застройщиков, которые добросовестно заполняли анкеты, а также присутствующему не в полном составе команду СВОИх – Юля, Мария, Оксана, Александра, Ольга, Анастасия, а также большой коллектив операторов колл-центра во главе со Светланой и интервьюеров во главе с Эльмирой и Надеждой, опросивших жителей Перми и новостроек в жестких коронавирусных условиях. Мы очень рады, что смогли закончить этот рейтинг в этом 2020 году, я очень хотим верить, что следующий год будет уж куда лучше текущего. Но это вряд ли. Тем не менее хороших вам продаж, отзывчивых и преданных покупателей и трепетного отношения к своему доброму имени.

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



СВОИ

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