

MACON

Real Estate Consultant

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРА



ИТОГИ 2017 ГОДА

ИЛЬЯ ВОЛОДЬКО

генеральный директор консалтинговой компании MACON



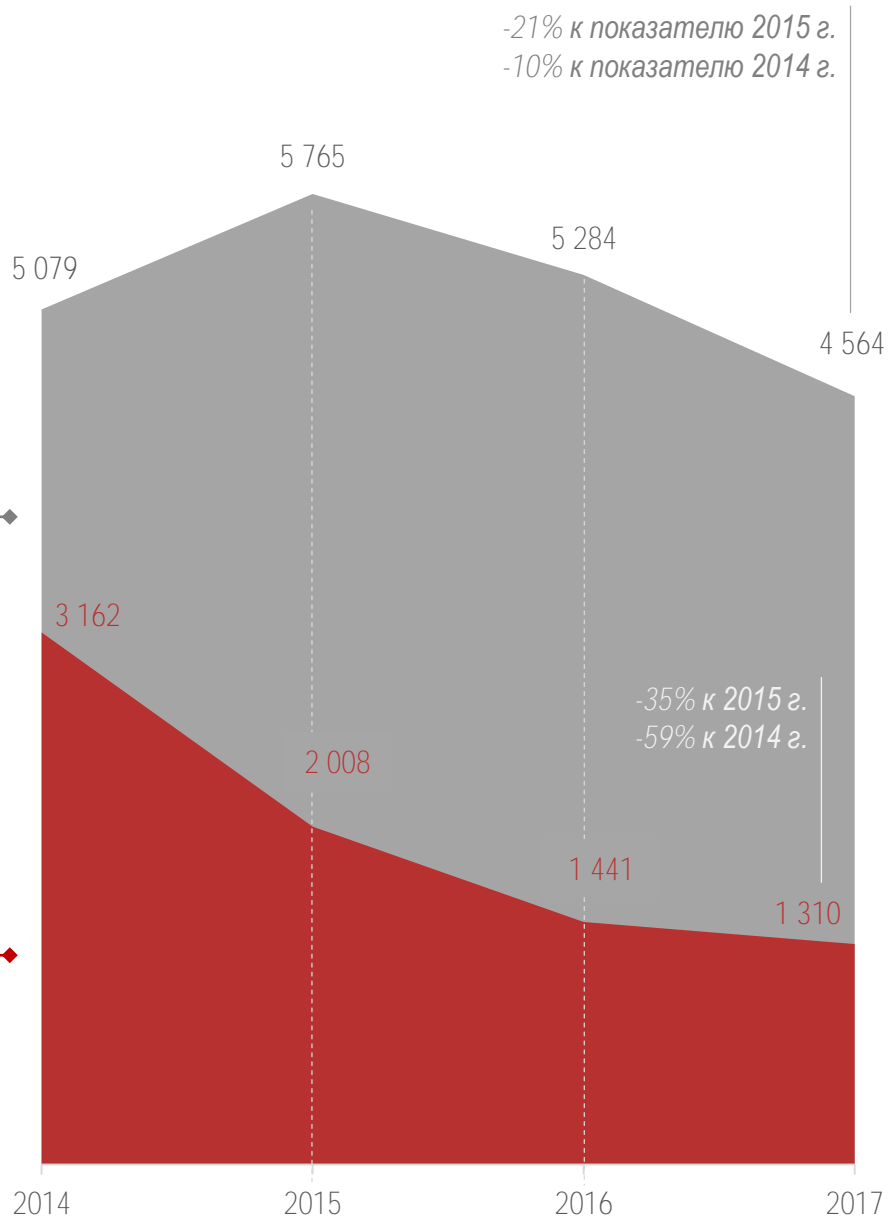
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ГОРОДА СТАБИЛЬНО СОКРАЩАЕТСЯ, ЧЕМУ СПОСОБСТВУЕТ СНИЖЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

общая площадь строящихся на конец года объектов МЖС, тыс. кв. м

ОБЪЕМ ВЫХОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ

общая площадь вышедших на рынок за год новых объектов МЖС, тыс. кв. м



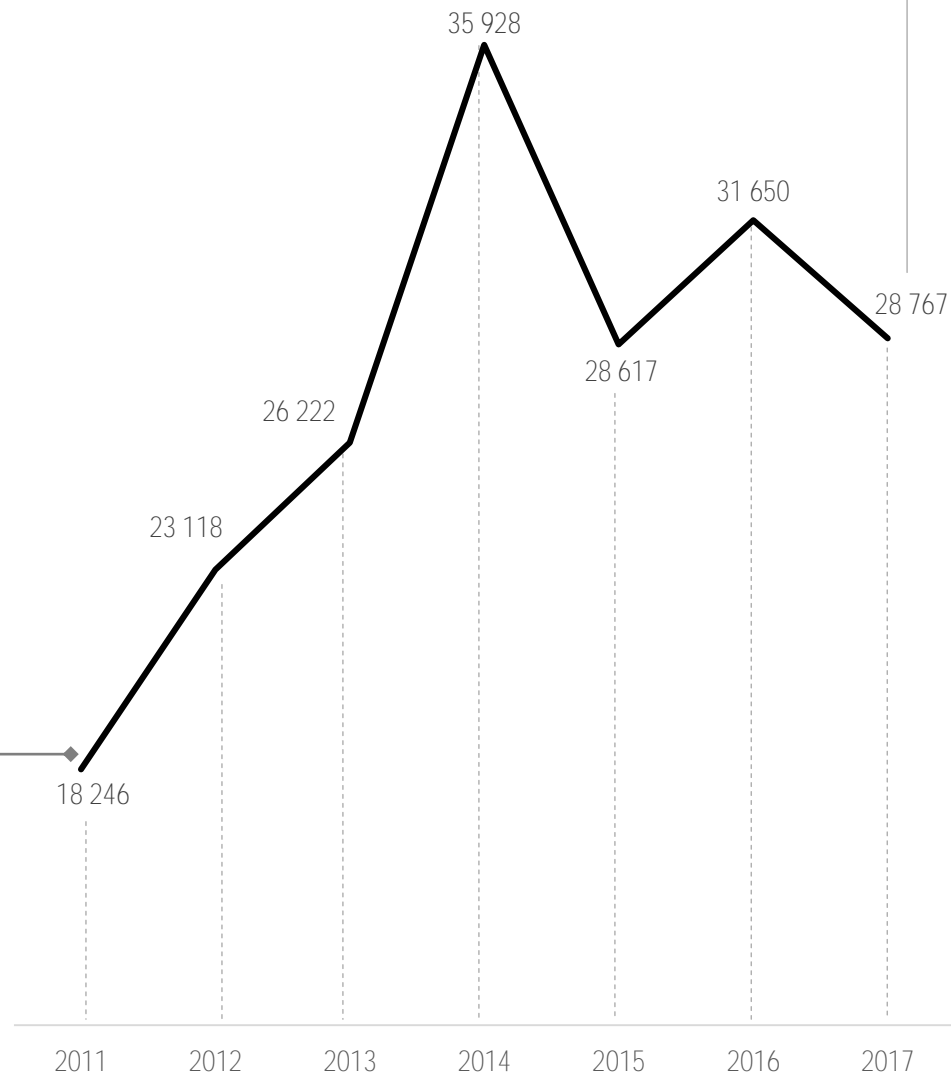
**СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ВО МНОГИХ
ТИПАХ КВАРТИР НА РЫНКЕ ДОСТИГЛА
МИНИМУМА И ФАКТИЧЕСКИ БОЛЕЕ НЕ
СНИЖАЕТСЯ, ОДНАКО, ДОЛЯ
НАИБОЛЕЕ КОМПАКТНЫХ КВАРТИР -
РАСТЕТ**

ТИП КВАРТИР	ДОЛЯ НА 4Q2016	ДОЛЯ НА 4Q2017	ИЗМЕНЕНИЕ	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР ДАННОГО ТИПА, КВ. М	
				4Q2016	4Q2017
студии	11,9%	14,2%	+2,3%	25-27	25-27
1-комн.	53,8%	50,8%	-3,0%	36-44	36-44
2-комн.	27,5%	27,7%	+0,2%	57-65	57-65
3-комн.	6,5%	6,9%	+0,4%	85-96	84-94
остальные	0,3%	0,4%	+0,1%	160-178	154-169
Итого:	100,0%	100,0%	-	47,6	47,4

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ОСТАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНО НИЖЕ ДОКРИЗИСНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

+0,5% к показателю 2015 г.
-19,9% к показателю 2014 г.

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК
*общее количество сделок на первичном рынке города за год,
ед.*



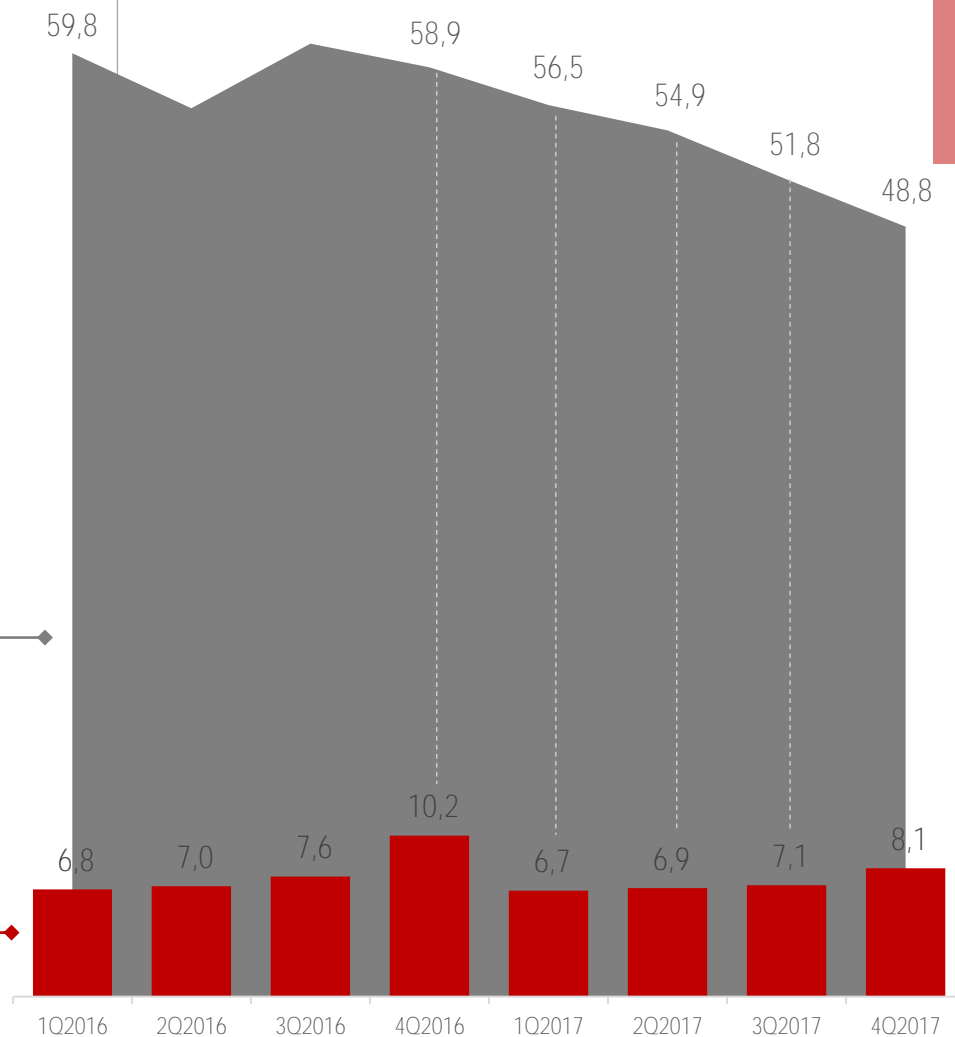
СНИЖЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ ПРИВОДИТ К СОКРАЩЕНИЮ КОЛИЧЕСТВА НЕРАСПРОДАНЫХ КВАРТИР НА РЫНКЕ

за прошедшие два года **объем остатков снизился на 18%, а количество сделок – на 9%** (2017 г. к 2016 г.)

ОБЪЕМ ОСТАТКОВ
общее количество нераспроданных квартир на первичном рынке,
тыс. ед.

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

общее количество сделок на первичном рынке города за год,
тыс. ед.

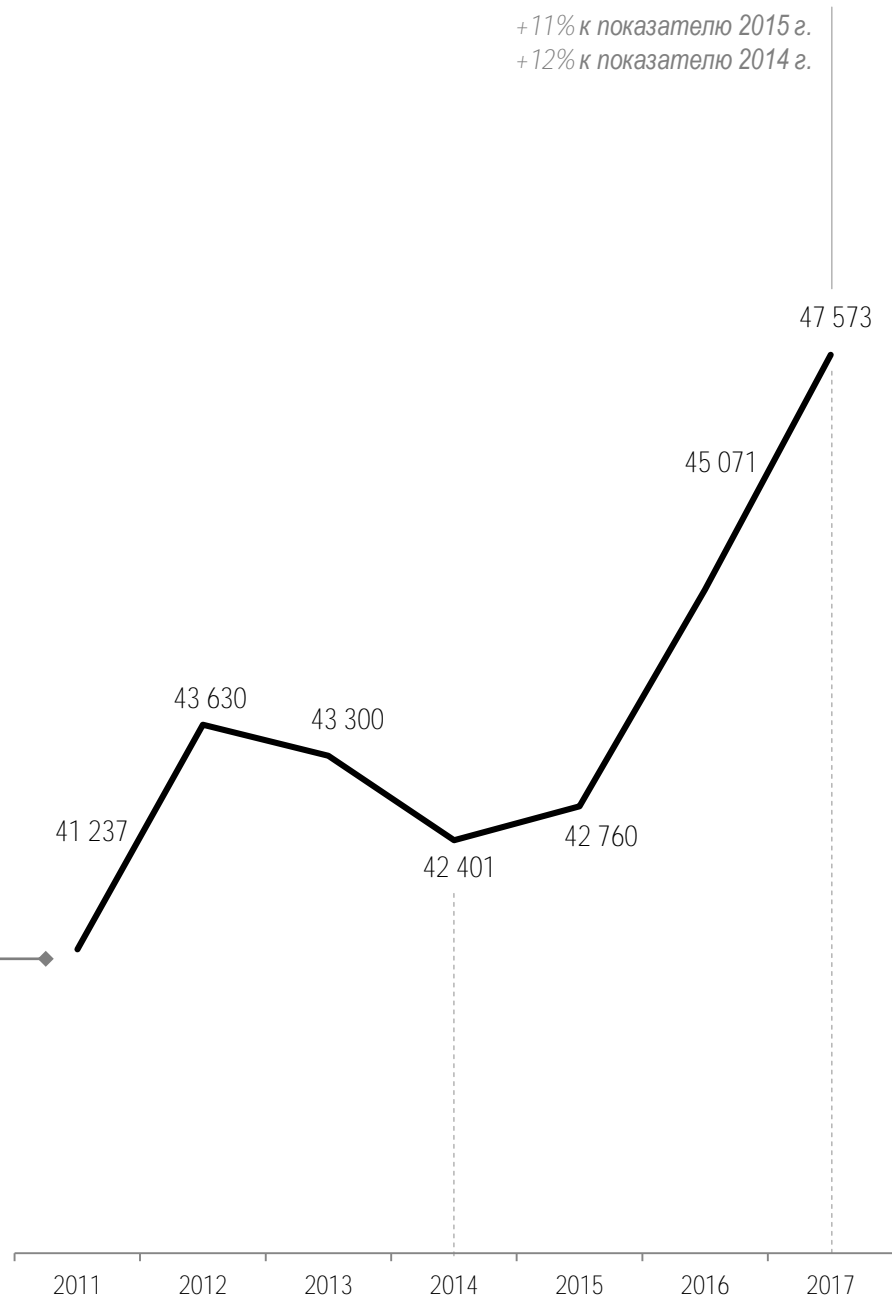


СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СПОСОБСТВУЮТ ПОСТЕПЕННОМУ РОСТУ СРЕДНИХ ЦЕН

- уход с рынка наиболее «дешевых» объектов
- фактическая невозможность политики демпинга
- распространение студий и квартир евро-формата
- рост доли предложений с высокой стадией готовности

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН

руб. за 1 кв. м



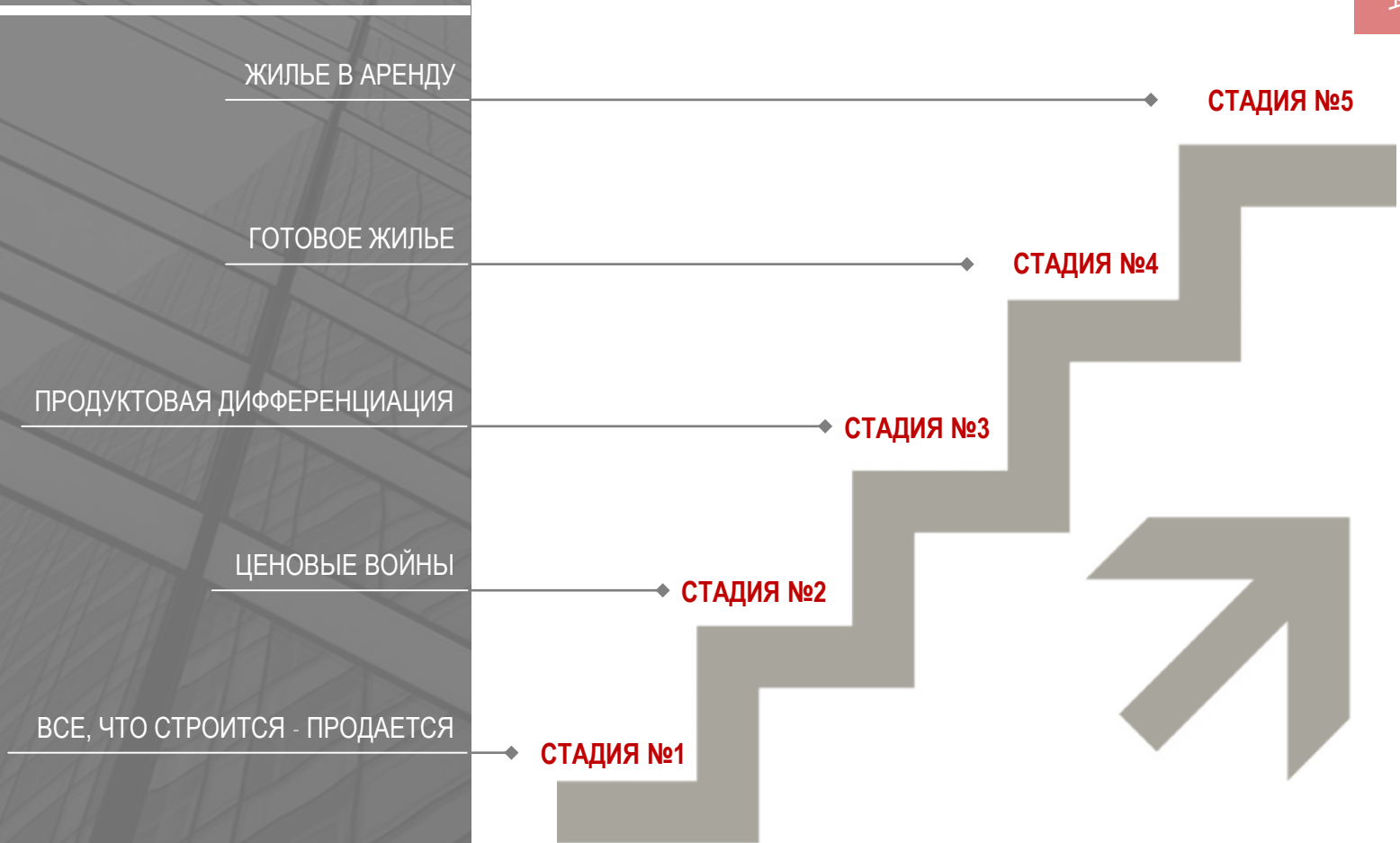
РОСТ СРЕДНИХ ЦЕН БЫЛ ХАРАКТЕРЕН ДЛЯ ВСЕХ КЛАССОВ ЖИЛЬЯ НА РЫНКЕ В ПОСЛЕДНИЙ ГОД

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН ПО КЛАССАМ

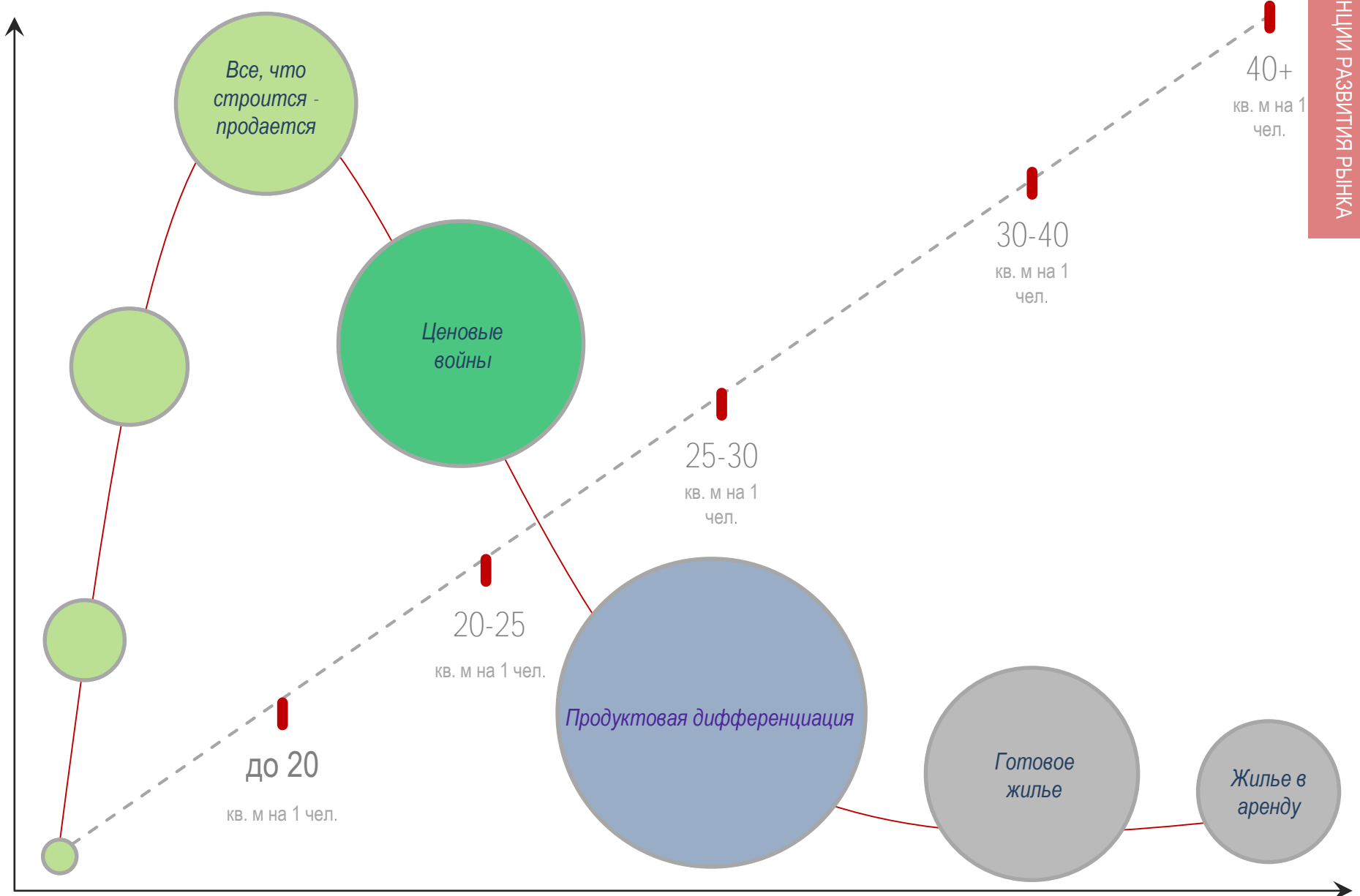
руб. за 1 кв. м

Класс	4Q2016	1Q2017	2Q2017	3Q2017	4Q2017
ЭКОНОМ	36 325	36 771	37 988	37 776	38 127
СРЕДНИЙ	44 356	44 574	44 548	44 893	45 662
БИЗНЕС	67 768	68 673	67 008	66 911	68 060
ЭЛИТНЫЙ	69 000	85 871	79 359	82 142	91 439
MID	45 071	45 764	46 944	46 951	47 573

ЭВОЛЮЦИЯ ДОМИНИРУЮЩИХ СТРАТЕГИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТА НА РАЗЛИЧНЫХ СТАДИЯХ РАЗВИТИЯ РЫНКА



Ось X - время; Ось Y - цена 1 кв. м, руб. за 1 кв. м;
Величина диаметра окружности - общее количество сделок, ед.



— - естественная траектория развития рынка недвижимости

- - - - - обеспеченность населения жильем

СТАДИЯ №1

ВСЕ, ЧТО СТРОИТСЯ - ПРОДАЕТСЯ

Индикаторы:



до 20
кв. м / чел.

ОСОБЕННОСТИ:

Большое число новых проектов

Объем проектов важнее себестоимости

Наращивание производственной базы

СТАДИЯ №2

ЦЕНОВЫЕ ВОЙНЫ

Индикаторы:



20-25
кв. м / чел.

ОСОБЕННОСТИ:

Формирование эффективного земельного банка

Контроль за себестоимостью

Эффективная маркетинговая и рекламная стратегия

СТАДИЯ №3

ПРОДУКТОВАЯ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ

Индикаторы:



25-30
кв. м / чел.

ОСОБЕННОСТИ:

Максимальный учет потребительских предпочтений

Акцент на концептуальные свойства проектов

Архитектура и планировочные решения

СТАДИЯ №4

ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ

Индикаторы:



35-40
кв. м / чел.

ОСОБЕННОСТИ:

Эффективная схема проектного финансирования

Максимальное снижение сроков строительства

Внедрение эффективных материалов и технологий

СТАДИЯ №5

ЖИЛЬЕ В АРЕНДУ

Индикаторы:



40+
кв. м / чел.

ОСОБЕННОСТИ:

Управление недвижимостью

Формирование собственного пула
недвижимости

Проектное управление - аутсорсинг

MACON

Real Estate Consultant

+7 (495) 789-84-24

+7 (861) 210-11-55

mail@macon-realty.ru

www.macon-realty.ru