

# Первичный рынок жилья: предложение VS спрос

Анастасия Голлай, САРН, аналитик ГК «Метро»



# Увеличение спроса на новые квартиры на вторичном рынке

	2014	2015	2016
хрущевка	22%	21%	23%
брежневка	23%	27%	24%
ПГ, сталинка	3%	2%	3%
УП (80-90-е гг.)	33%	36%	27%
Новые	10%	8%	<b>17%</b>
малосемейки	8%	5%	6%



## Снижение ипотечных ставок усиливает конкуренцию

Что заставляет покупателя из года в год выбирать «вторичку»?

# Желания покупателей

По данным договоров на покупку/обмен, 2016-2017 гг.

- Район 71% (81%)
- Число комнат - 74% (57%)
- Этаж – 59%(41%)
- Микрорайон – 44% (41%)
- Стоимость – 36% (17%)
- Наличие балкона, лоджии – 29% (26%)
- Состояние и тип дома 21% (24%)
- Площадь 8% (20%)

Не старое  
Не высотное  
Небольшой площади  
С балконом  
В нужном месте!  
Недорого

**Новостройка - 22%**

Новый дом – 17,5%

**УП – 22%**

Не выше (5-9) -14,5%

Не ниже– 4%



В среднем 1,8 – 2,2 млн.

1-2 комнаты  
«Однушки» около 30-35 кв. м  
«двушки» – 45-55 кв. м

# Первичный рынок жилья: этажность

- Наибольший объем предложения приходится на высотные дома!



**Вторичный рынок:**

**Дома 80-90-х гг.**

**Не выше 12-16 этажей**

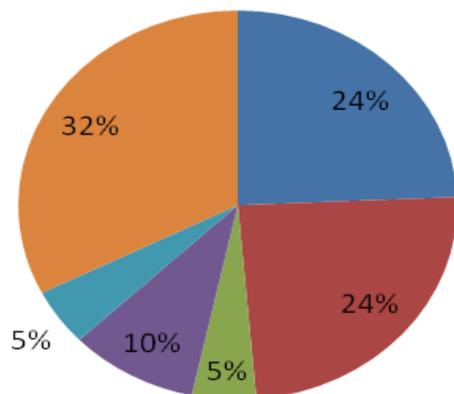
**Остальные типы – не выше 9**

высотные	от 17 этажей
многоэтажные	9-16 этажей
среднеэтажные	5-8 этажей
малоэтажные	до 4 этажей

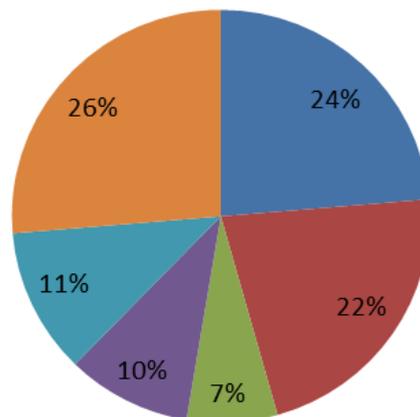


# Районы

Предложение первичного рынка



Предпочтения покупателей



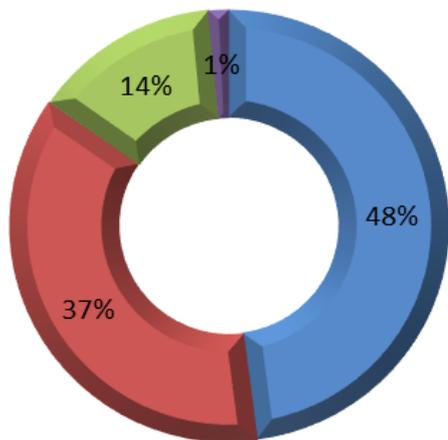
- Дзержинский
- Заволжский
- Кировский
- Красноперекоский
- Ленинский
- Фрунзенский

**Недостаток предложения на первичном рынке в центральных районах города**

**Низкий ассортимент предложения по востребованным микрорайонам  
Красноперекоского и Заволжского районов**

**48% потенциальных покупателей не готовы сменить район проживания**

# «Царство «однушек» на первичном рынке



- 1-комнатные
- 2-комнатные
- 3-комнатные
- 4 и более комнат

- Избыток «однушек» на первичном рынке
- Их высокая стоимость при продаже от застройщика
- Избыточные площади не отвечают запросам покупателей
- Избыточные площади сводят на нет выгоду в стоимости 1 кв. м

## Сделки

	УП	Первичка
1-комнатные	36	39
2-комнатные	52,5	60
3-комнатные	66	86

## Готовое новое жилье

