

MACON

Real Estate Consultant

КТО УПРАВЛЯЕТ РЫНКОМ?

ТРИ НЕВЫДУМАННЫЕ ИСТОРИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



ИЛЬЯ ВОЛОДЬКО

генеральный директор консалтинговой компании MACON

Подготовлено по материалам собственных исследований консалтинговой компании MACON, посвященных анализу и прогнозам развития первичных рынков многоквартирной жилой недвижимости городов РФ



ЦЕНА

*Стоимость
квadrатного метра
представляет собой
один из важнейших
индикаторов
на любом локальном
рынке
недвижимости,
отражая текущее
состояние этого
рынка*



ПОЧЕМУ ЦЕНА – ЭТО ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ИНДИКАТОРОВ НА ЛЮБОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ?

1

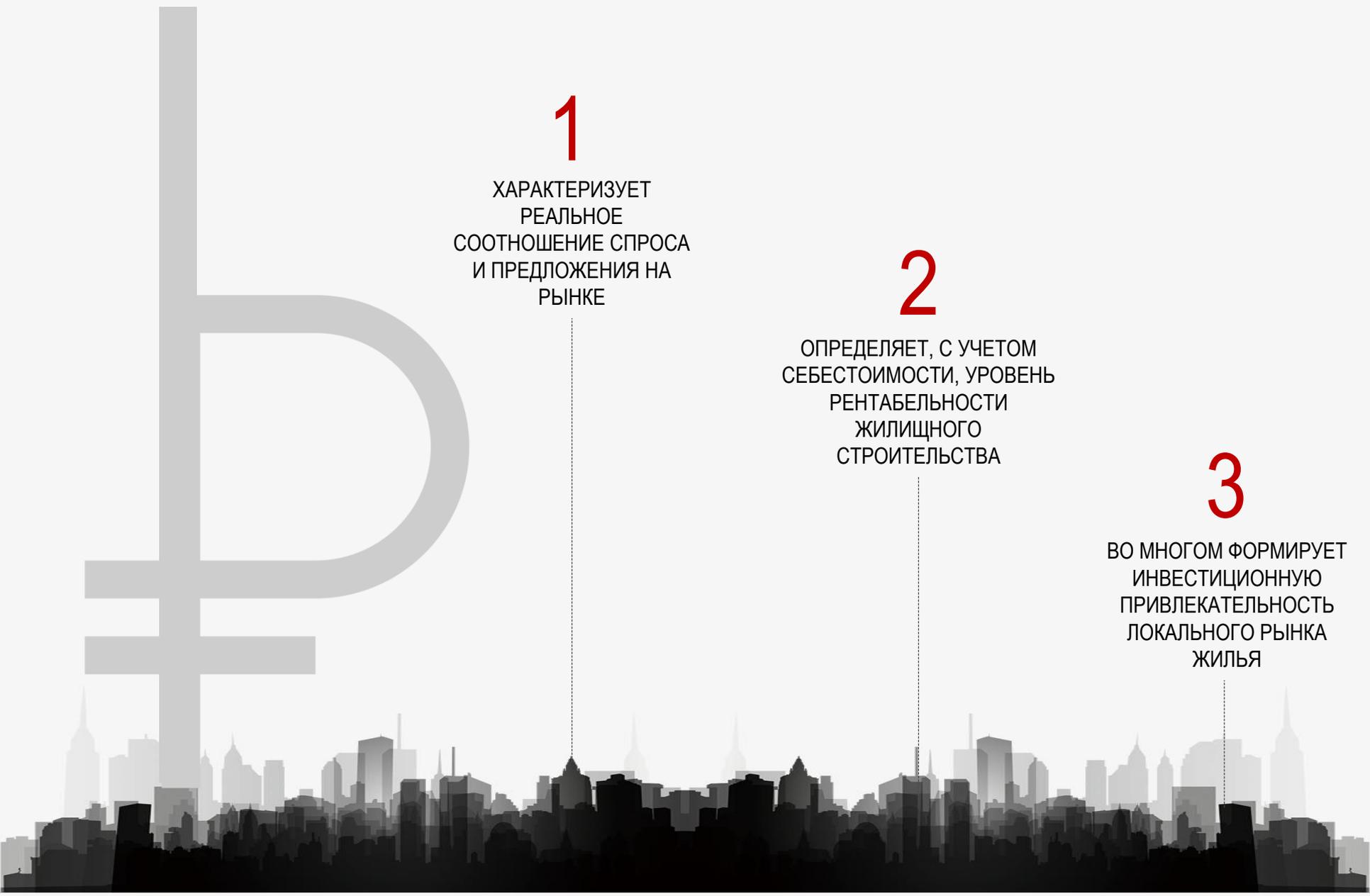
ХАРАКТЕРИЗУЕТ
РЕАЛЬНОЕ
СООТНОШЕНИЕ СПРОСА
И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА
РЫНКЕ

2

ОПРЕДЕЛЯЕТ, С УЧЕТОМ
СЕБЕСТОИМОСТИ, УРОВЕНЬ
РЕНТАБЕЛЬНОСТИ
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

3

ВО МНОГОМ ФОРМИРУЕТ
ИНВЕСТИЦИОННУЮ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ
ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА
ЖИЛЬЯ



УРОВЕНЬ ЦЕН В РАЗНЫХ РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ МОЖЕТ ОТЛИЧАТЬСЯ В НЕСКОЛЬКО РАЗ

~100+

тыс. руб. / кв. м

СОЧИ 143

ВЛАДИВОСТОК 98

51-67

тыс. руб. / кв. м

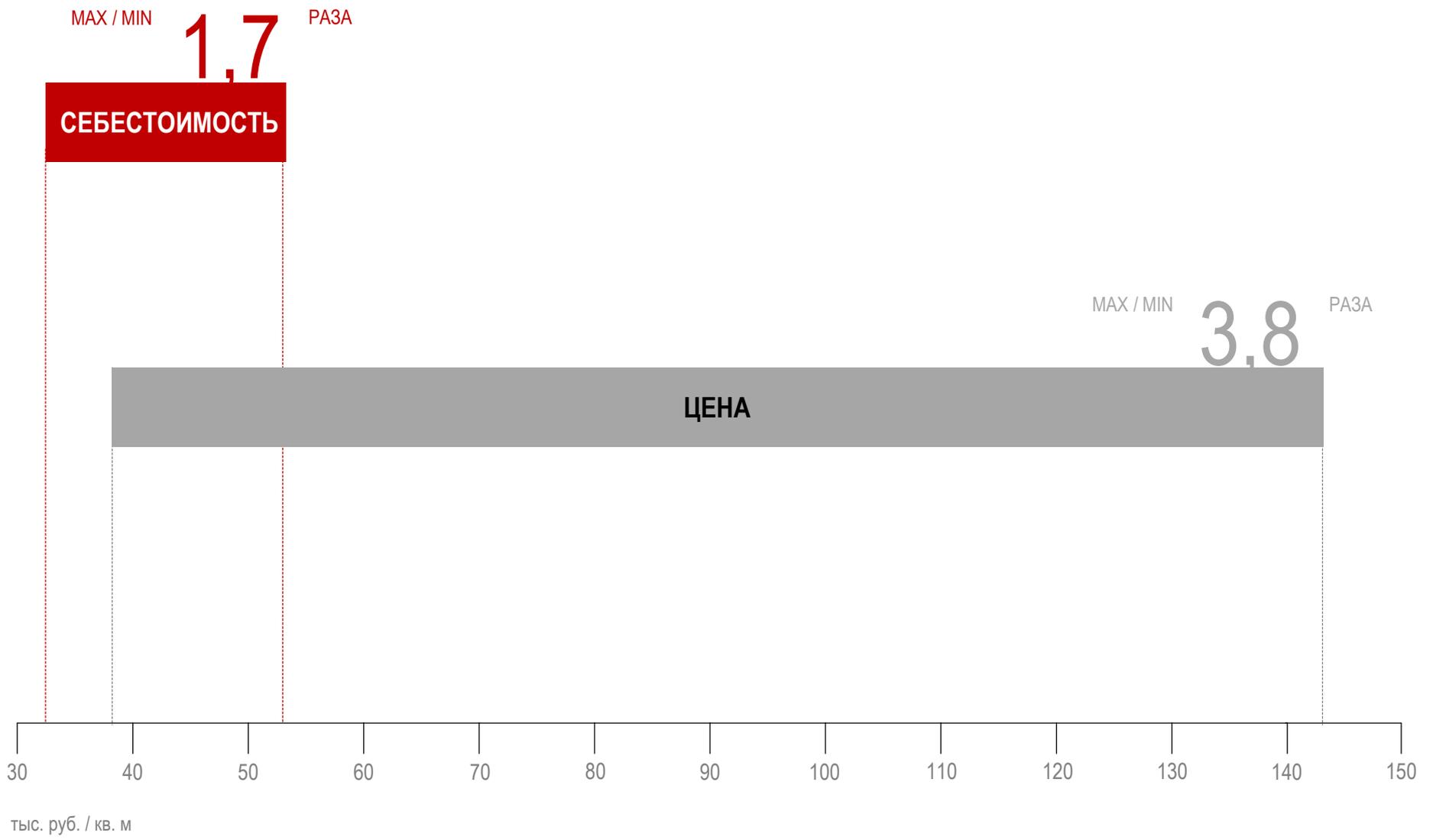
67	КАЗАНЬ	НОВОСИБИРСК	60
64	ХАБАРОВСК	ТЮМЕНЬ	57
63	ЕКАТЕРИНБУРГ	РОСТОВ-НА-ДОНУ	55
62	Н. НОВГОРОД	ПЕРМЬ	53
61	УФА	КРАСНОЯРСК	52
61	СУРГУТ	КАЛИНИНГРАД	52

38-50

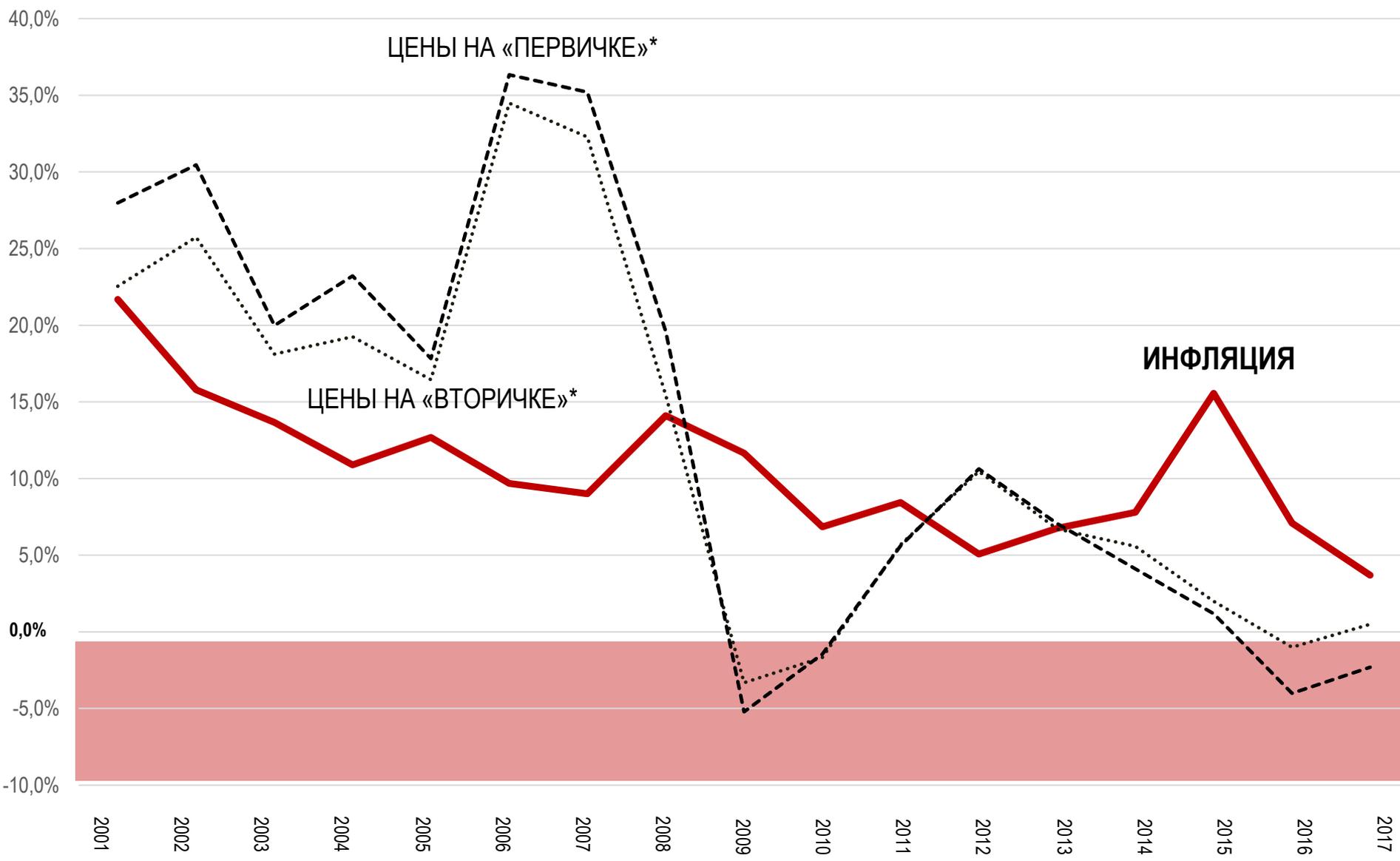
тыс. руб. / кв. м

49	ЯРОСЛАВЛЬ	ПЕНЗА	43
49	ИЖЕВСК	ЧЕБОКСАРЫ	42
48	КРАСНОДАР	ЛИПЕЦК	41
47	САМАРА	КИРОВ	41
44	ВОРОНЕЖ	РЯЗАНЬ	40
44	БАРНАУЛ	ЧЕЛЯБИНСК	38

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ ЭТОМ ТАКЖЕ ЗНАЧИТЕЛЬНО ОТЛИЧАЕТСЯ В РАЗНЫХ ГОРОДАХ, ОДНАКО, В ЗНАЧИТЕЛЬНО МЕНЬШЕЙ СТЕПЕНИ ПО СРАВНЕНИЮ С ЦЕНОЙ



**ВЗАИМОСВЯЗЬ МЕЖДУ ИНФЛЯЦИЕЙ И ДИНАМИКОЙ ЦЕН
НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЧАСТО ФАКТИЧЕСКИ ОТСУТСТВУЕТ**



* - среднероссийский показатель на конец каждого периода



ГЛАВНЫЙ ФАКТОР
ВЛИЯНИЯ НА УРОВЕНЬ
ЦЕН В КОНКРЕТНОМ
ГОРОДЕ

**- ЭТО ПОВЕДЕНИЕ
ИГРОКОВ РЫНКА И ИХ
ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ**

РЫНКИ ЖИЛЬЯ
В РАЗНЫХ ГОРОДАХ



ЭТО ВСЕГДА
УНИКАЛЬНЫЕ ИСТОРИИ



ИСТОРИЯ ПЕРВАЯ

**БОЛЬШИЕ
НАДЕЖДЫ**

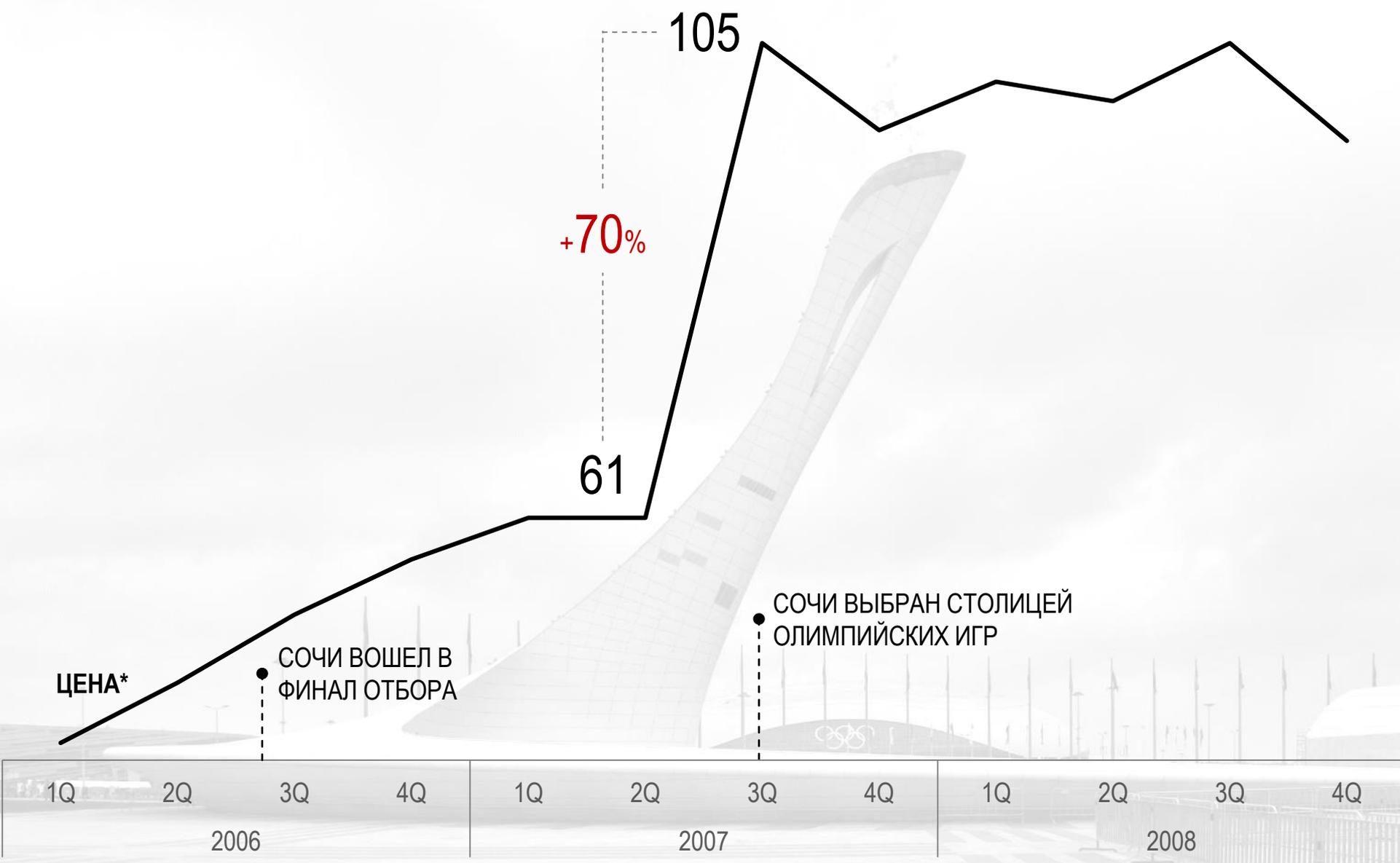
МЕЧТАЮТ ЛИ ДЕВЕЛОПЕРЫ О МОМЕНТАЛЬНОМ РОСТЕ ЦЕНЫ НА 70%?





ИМЕННО ЭТО ПРОИЗОШЛО В СОЧИ

В НОЧЬ С 4 НА 5 ИЮЛЯ 2007 Г. ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ СОЧИ РЕЗКО ВОЗРОСЛИ



* - средневзвешенный уровень цен на первичном рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Сочи

ДЕВЕЛОПЕРЫ НАСТОЛЬКО ПОВЕРИЛИ В «ОЛИМПИЙСКИЙ ФАКТОР», ЧТО ДЕРЖАЛИ МАКСИМАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ ДАЖЕ В УСЛОВИЯХ ОТСУТСТВУЮЩЕГО СПРОСА



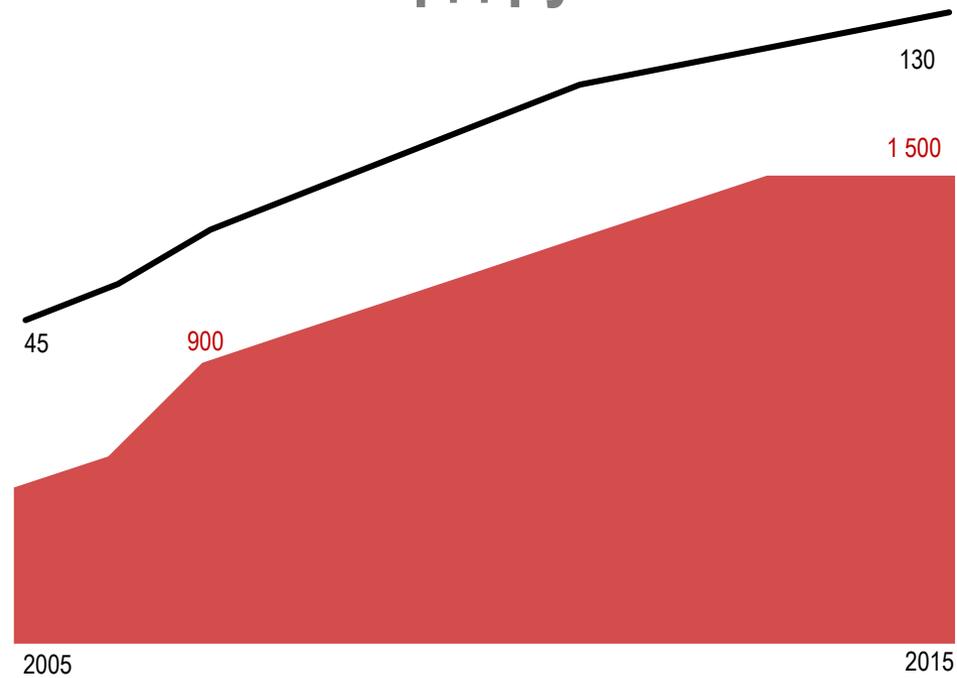
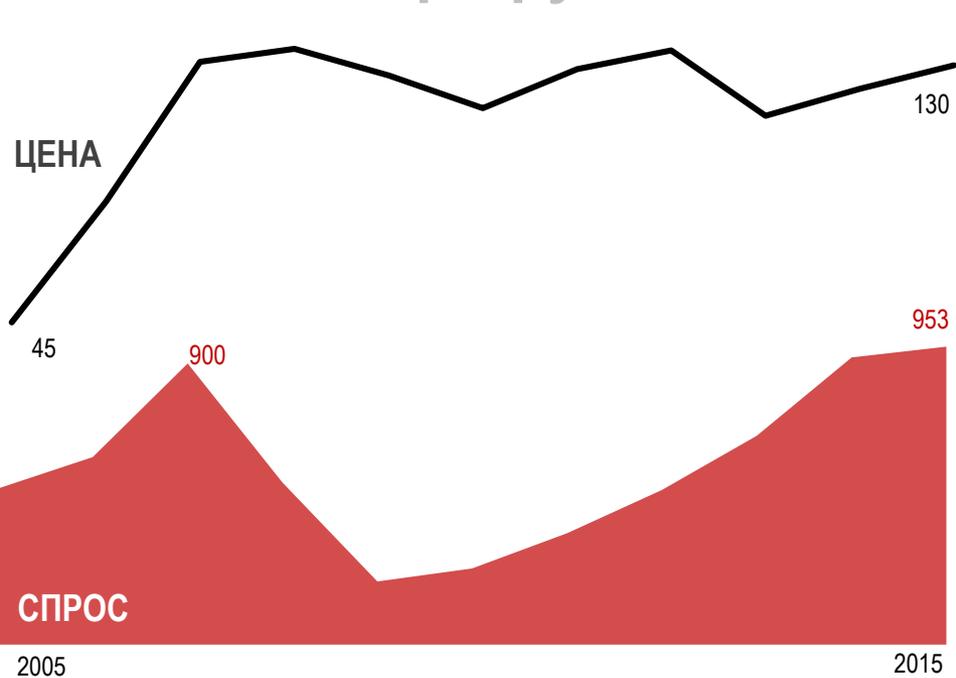
* - средневзвешенный уровень цен на первичном рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Сочи в сегментах бизнес- и элитного классов

** - количество сделок на первичном рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Сочи в сегментах бизнес- и элитного классов

ЕСЛИ БЫ ЦЕНА РОСЛА БОЛЕЕ ПЛАВНО,
ЭТО ПОЗВОЛИЛО БЫ ЗАРАБОТАТЬ СУЩЕСТВЕННО БОЛЬШЕ

ФАКТ
37
млрд руб.

ОЦЕНКА
64
млрд руб.



27

**ЦЕНА ОШИБКИ
ДЕВЕЛОПЕРОВ
СОЧИ**

МЛРД РУБ.



ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ В ПОСЛЕДУЮЩИЕ ГОДЫ НЕ ОКАЗЫВАЛИ СУЩЕСТВЕННОГО ВЛИЯНИЯ НА РЫНОК СОЧИ

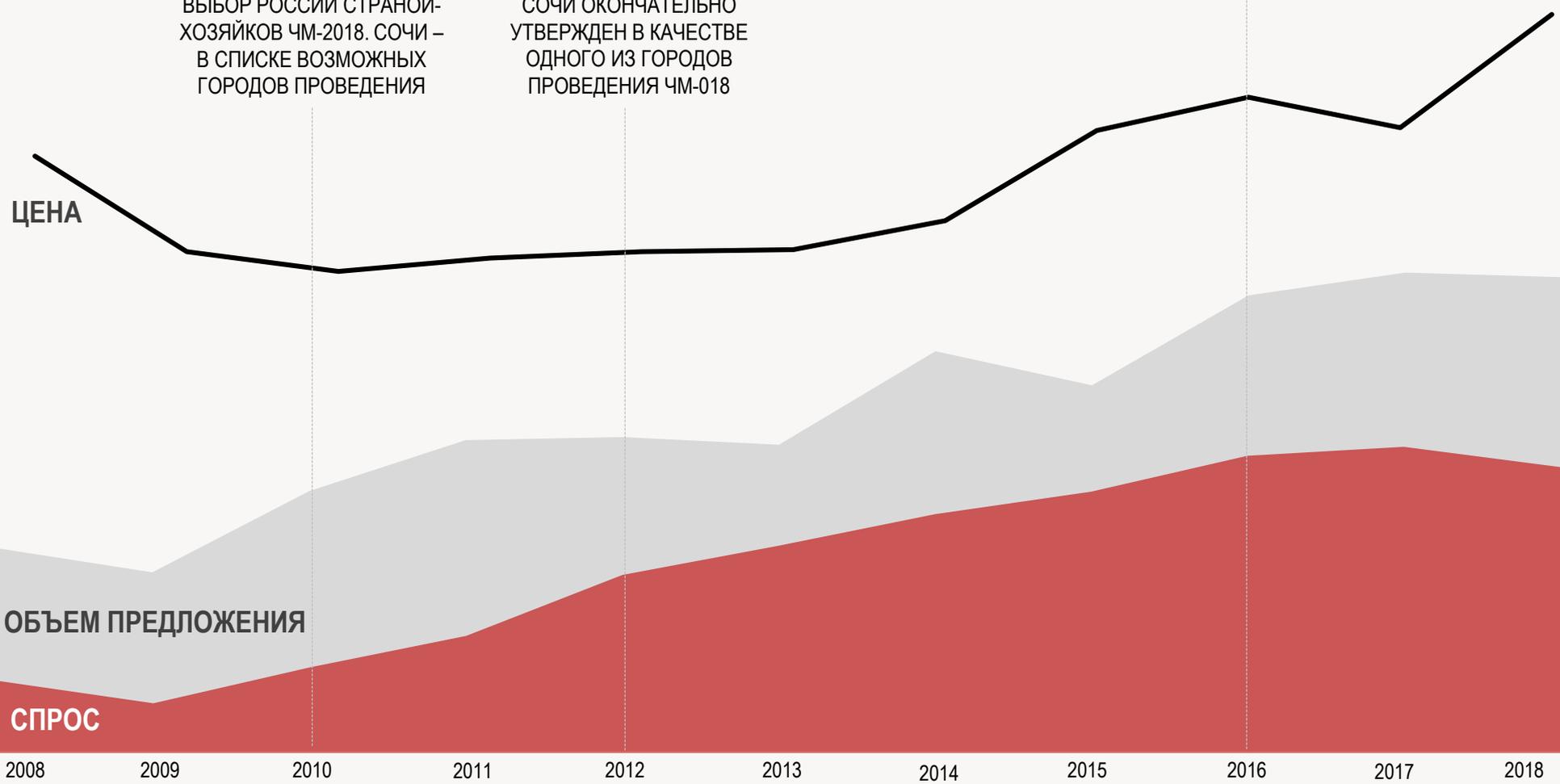


ВЫБОР РОССИИ СТРАНОЙ-ХОЗЯЙКОВ ЧМ-2018. СОЧИ – В СПИСКЕ ВОЗМОЖНЫХ ГОРОДОВ ПРОВЕДЕНИЯ



СОЧИ ОКОНЧАТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН В КАЧЕСТВЕ ОДНОГО ИЗ ГОРОДОВ ПРОВЕДЕНИЯ ЧМ-018

КАЗИНО СОЧИ
ОТКРЫТИЕ ИГОРНОЙ ЗОНЫ



О ЧЕМ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ
ОПЫТ СОЧИНСКОГО РЫНКА?

1 —

_____ РЕШЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ПРИНИМАЮТ ЛЮДИ

2 —

_____ ЗА РЕЗКИМ НЕОПРАВДАНЫМ РОСТОМ ВСЕГДА
СЛЕДУЕТ РЕЗКОЕ ПАДЕНИЕ

3 —

_____ ЛЮБОЕ ПОВЫШЕНИЕ ЦЕН ДОЛЖНО БЫТЬ
ОПРАВДАНЫМ И ПОСТЕПЕННЫМ

4 —

_____ ЛЮБЫЕ СЛУХИ ИЛИ ОЖИДАНИЯ МОЖНО
ИСПОЛЬЗОВАТЬ ГРАМОТНО

5 —

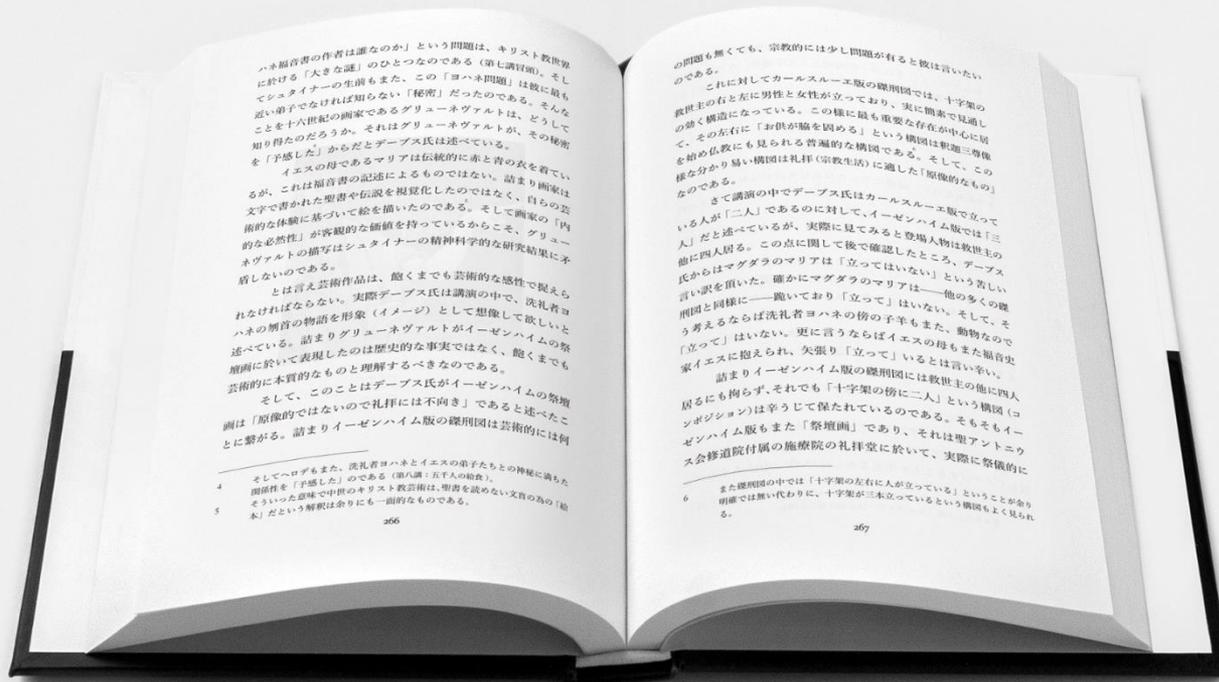
_____ ДЕВЕЛОПЕРАМ НУЖНО СЛЕДОВАТЬ ЗА СПРОСОМ,
А НЕ ВПЕРЕДИ НЕГО



**ТАК ВСЕ ЖЕ, СТОИТ ЛИ МЕЧТАТЬ
О МОМЕНТАЛЬНОМ РОСТЕ ЦЕНЫ НА 70%?**



ИСТОРИЯ ВТОРАЯ



ハネ福音書の作者は誰なのかという問題は、キリスト教世界に於ける「大きな謎」のひとつなのである(第七講冒頭)。そしてシュタイナーの生前もまた、この「ヨハネ問題」は彼に最も近い弟子でなければ知らない「秘密」だったのである。そんなことを十六世紀の画家であるグリュネヴァルトが、どうして知り得たのだろうか。それはグリュネヴァルトが、その秘術を「予感した」からだと言った。グリュネヴァルトは、その秘術を「イエスの母であるマリヤは伝統的に赤と青の衣を着ているが、これは福音書の記述によるものではない。つまり画家は文字で書かれた聖書や伝説を視覚化したのではなく、自らの芸術的な体験に基づいて絵を描いたのである。そして画家の「内的な必然性」が客観的な価値を持っているからこそ、グリュネヴァルトの描写はシュタイナーの精神科学的な研究結果に矛盾しないのである。

とは言え芸術作品は、随くまでも芸術的な感性で捉えられなければならない。実際グリュネヴァルトは講義の中で、洗礼者ヨハネの物語の物語を形象(イメージ)として想像して欲しいと述べている。つまりグリュネヴァルトがイーゼンハイムの祭壇画に於いて表現したのは歴史的事実ではなく、随くまでも芸術的に本質的なものと理解すべきなのである。そして、このことはグリュネヴァルトがイーゼンハイムの祭壇画は「原型的ではないので礼拝には不向き」であると述べたことと繋がる。つまりイーゼンハイム版の磔刑図は芸術的には何

4 そしてヘロデもまた、洗礼者ヨハネとイエスの弟子たちとの神秘に満ちた面影を「予感した」のである(第八講「五千人の飢饉」)。
5 そういった意味で中世のキリスト教芸術は、聖書を流さない文書の為の「絵本」だという解釈は余りにも一面的なものである。

の問題も無くとも、宗教的には少し問題があると彼は言いたいのである。

これに対してカールスルーエ版の磔刑図では、十字架の救世主の右と左に男性と女性を立てており、実に簡潔で見通しの効く構造になっている。この様に最も重要な存在が中心に居る。その左右に「お供が脇を助める」という構図は釈迦三尊像を拵めた仏教にも見られる普遍的な構図である。そして、この様な分かり易い構図は礼拝(宗教生活)に適した「原型的なもの」なのである。

さて講義の中でグリュネヴァルト氏はカールスルーエ版で立っている人が「二人」であるのに対して、イーゼンハイム版で立っている人が「三人」だと述べているが、実際に見てみると登場人物は救世主の他に四人居る。この点に関して後で確認したところ、グリュネヴァルト氏からはマクダラのマリヤは「立ってはいない」という苦しい言い訳を頂いた。確かにマクダラのマリヤは——他の多くの磔刑図と同様に——跪いており「立って」はいない。そして、そう考えるならば洗礼者ヨハネの傍の子羊もまた、動物なので「立って」はいない。更に言うならばイエスの母もまた福音史家イエスが抱えられ、矢張り「立って」いるとは言えない。

つまりイーゼンハイム版の磔刑図には救世主の他に四人居るにも拘らず、それでも「十字架の傍に二人」という構図(コンビポジション)は辛うじて保たれているのである。そもそもイーゼンハイム版もまた「祭壇画」であり、それは聖アントニウス会修道院付属の施療院の礼拝堂に於いて、実際に祭儀的に

6 また磔刑図の中では「十字架の左右に人が立っている」ということが余り明確では無い代わりに、十字架が三本立っているという構図もよく見られる。

НЕСОВЕРШЕНСТВО СОВЕРШЕННОЙ КОНКУРЕНЦИИ

КРАСНОДАР



THE WALL STREET

FRIDAY, SEPTEMBER 12, 2008 - VOL. CCLII NO.

04.79 1.3% NASDAQ 2758.22 +1.7% S&P 500 1101.50 +1.2% DOW JONES 1101.50 +1.2% SP-500 TREAS 4.572 1000 1422

What's News—

Finance World-Wide

actively shop-
potential
side bank of
/ after it an-
s to patch up
if estate-related
land Treasury
king with Leh-
times the bank's
ding talking to
its. Lehman's
of 42%. AI, AI4
Lehman and
l firms have pos-
negotiating with
take next. AI
players, includ-
ives, have now
ted \$10 billion
er wealth. CI
it have enough
spital to ride out
look, as it sought
retire. CI
re sold \$200 mil-
lions of bonds,
fused the banks
offload. CI
interests rose
to 1.3%, to

Lehman Races to

Bank of America Is Said to Be in Preliminary

The investment bank Lehman Brothers Holdings Inc. spent Thursday energetically shopping itself to potential buyers—among

By Matthew Karmel, Craig C. McDaniel, Investor-Only and America's Life

Bank of America Corp.—just a day after announcing it had found a way to patch up its massive real-estate-related losses.

Given the firm's deep financial troubles, a deal of any sort is far from certain, according to people familiar with the situation. In addition, prospective buy-

Credit Crisis Strains Government's Options

By Jim Haskins, David Enix and Deborah Solomon

A year into a credit crisis that started with troubled mortgage-backed securities, the financial system is making more

ЭТА ИСТОРИЯ НАЧИНАЕТСЯ С КРИЗИСА

↓
ФИНАНСОВЫЙ РЫНОК США

↓
МИРОВАЯ ЭКОНОМИКА

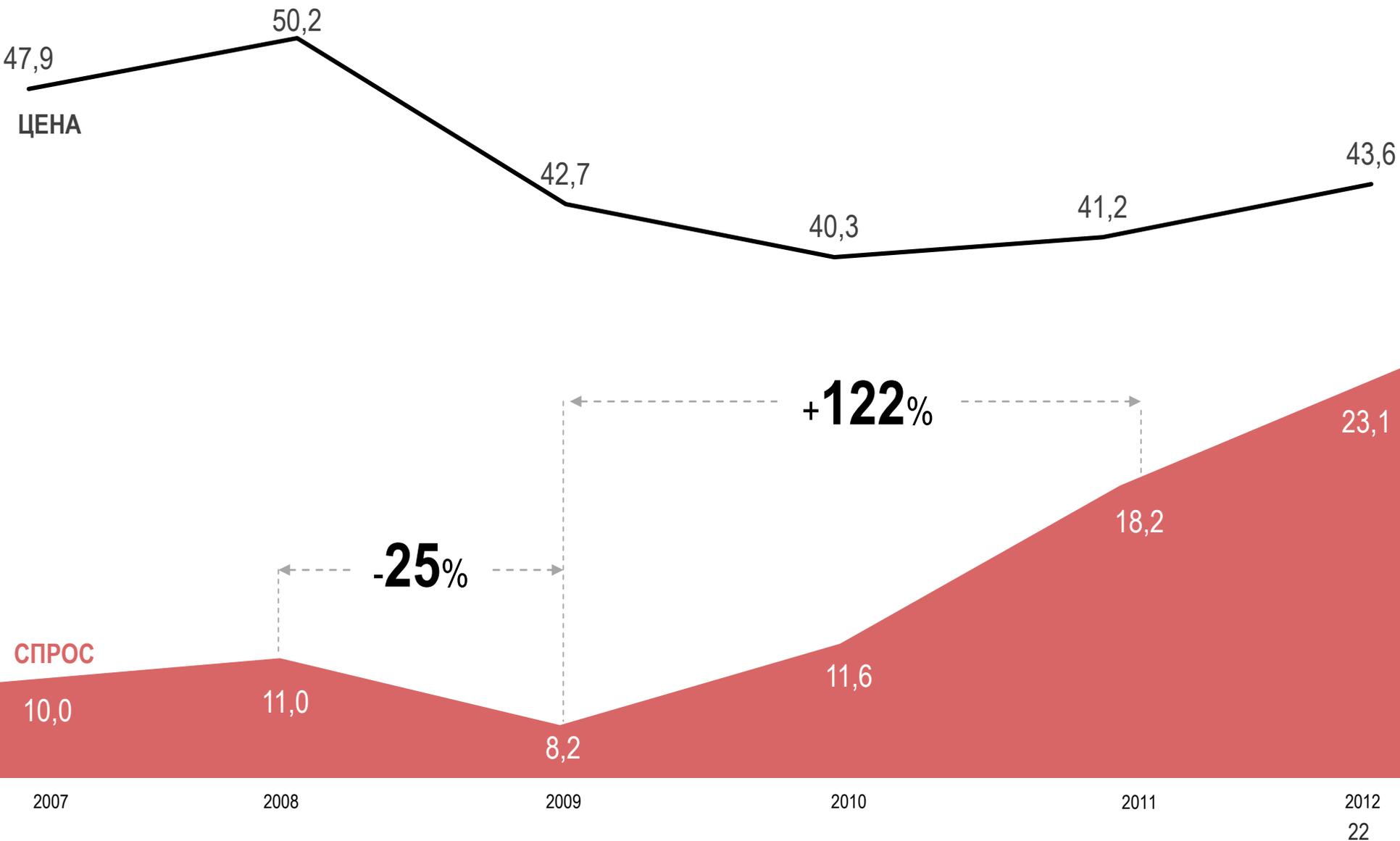
↓
РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА

↓
ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ

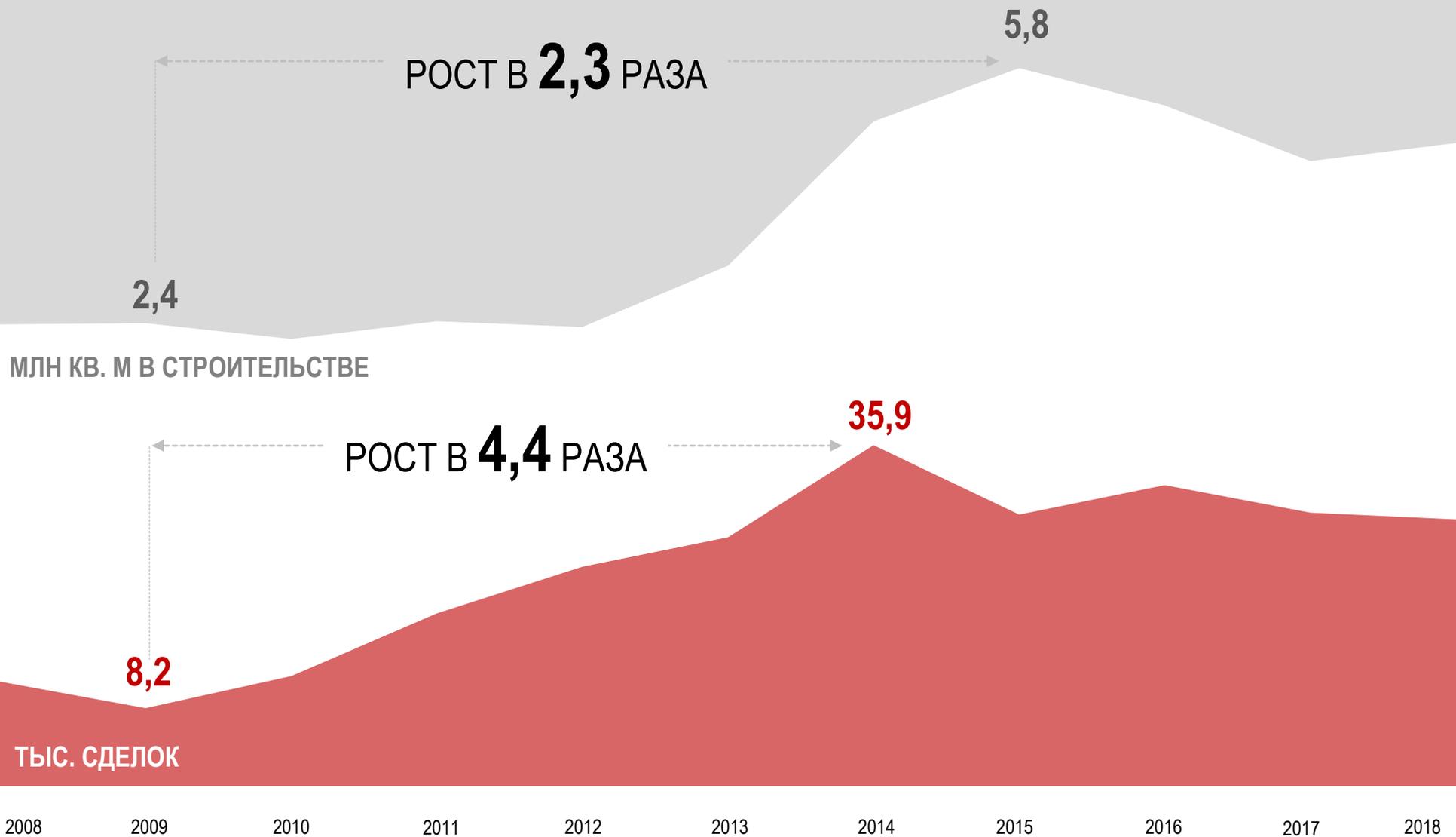
↓
РЫНОК ЖИЛЬЯ

↓
И ДА, ВО ВСЕМ ОПЯТЬ ВИНОВАТЫ США

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ КРАСНОДАРА ДОСТАТОЧНО БЫСТРО ВОССТАНОВИЛСЯ ПОСЛЕ КРИЗИСА



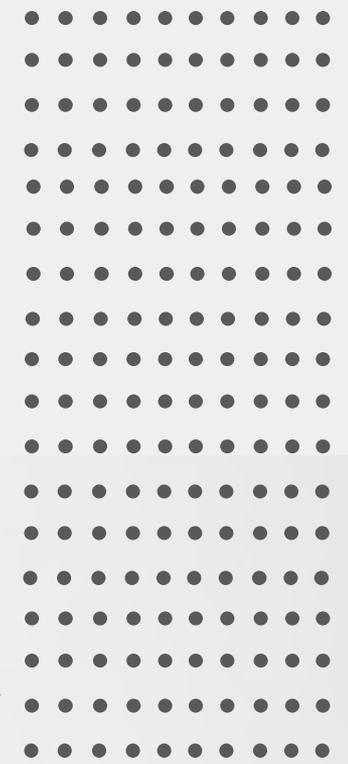
АКТИВНОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ РОСЛА И ДАЛЬШЕ, ЧТО
СПОСОБСТВОВАЛО НАРАЩИВАНИЮ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА



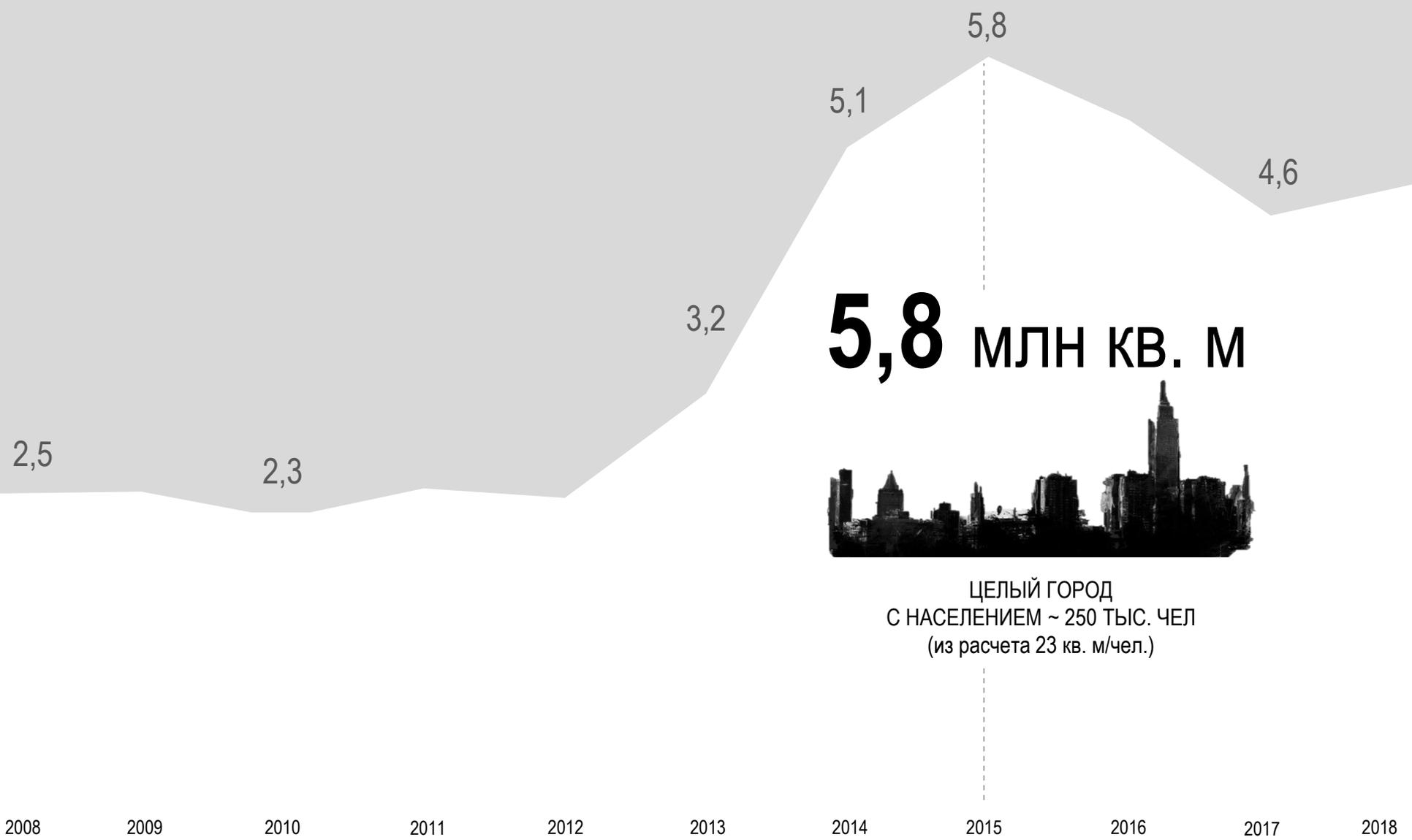
КОЛИЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ УВЕЛИЧИЛОСЬ В 4,5 РАЗА

40 180
ДЕВЕЛОПЕРОВ

2010 2014



**ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЭТОТ ЖЕ ПЕРИОД
БЫЛИ КОЛОССАЛЬНЫМИ**

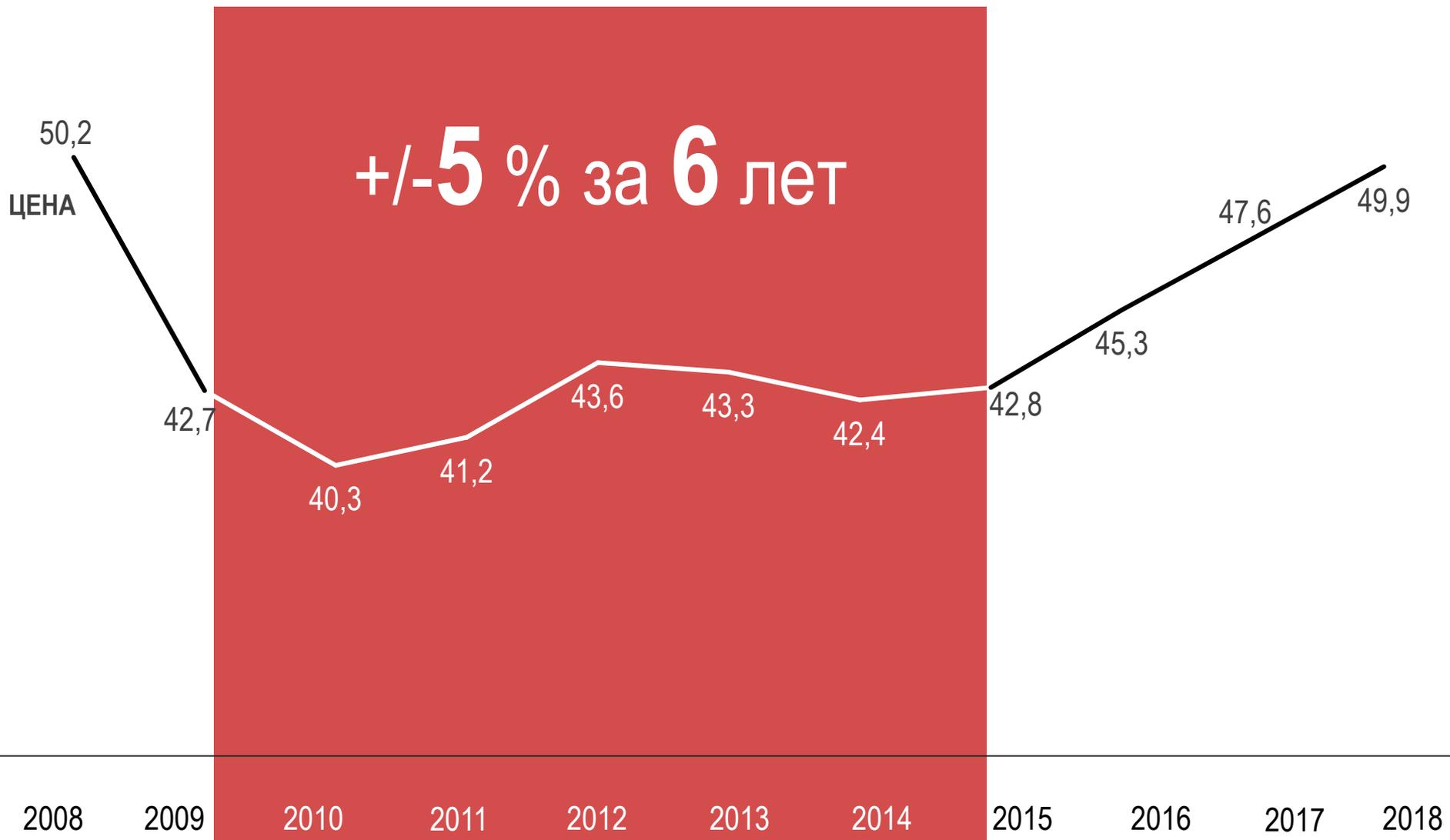


5,8 МЛН КВ. М

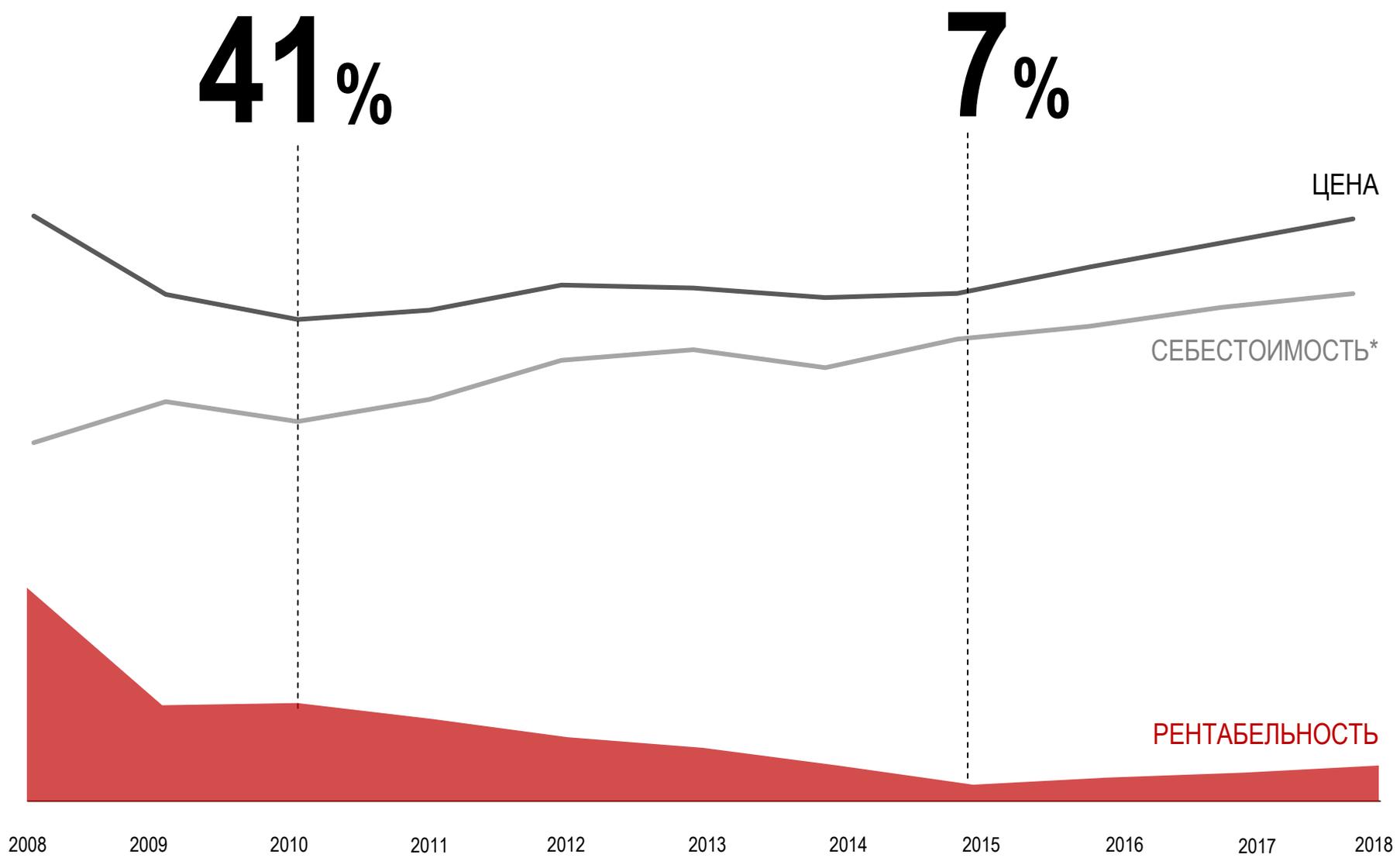


ЦЕЛЫЙ ГОРОД
С НАСЕЛЕНИЕМ ~ 250 ТЫС. ЧЕЛ
(из расчета 23 кв. м/чел.)

ЦЕНА В ТАКИХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ БЫЛА ОБРАЗЦОМ СТАБИЛЬНОСТИ



ДЕВЕЛОПМЕНТ СТАЛ РИСКОВАННЫМ И МАЛОПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ БИЗНЕСОМ



* -средняя стоимость строительства 1 кв. м многоквартирного жилого дома по данным ФСГС РФ по Краснодарскому краю

РЫНОК КРАСНОДАРА К 2014-2015 гг.

- 1 ОГРОМНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И БОЛЬШОЕ ЧИСЛО ЗАСТРОЙЩИКОВ
- 2 ВЫСОКАЯ КОНКУРЕНЦИЯ И РОСТ ОБЪЕМА НЕРЕАЛИЗОВАННОГО ЖИЛЬЯ
- 3 ЭКСТРЕМАЛЬНО НИЗКАЯ ЦЕНА И РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ (В ЭКОНОМЕ – ОКОЛО 7%)
- 4 ОТСУТСТВИЕ ОПЫТА И СРЕДСТВ У БОЛЬШОГО ЧИСЛА ЗАСТРОЙЩИКОВ



В 2015 Г. НА РЫНКЕ КРАСНОДАРА В СЕГМЕНТЕ ЭКОНОМ-КЛАССА, НА КОТОРЫЙ ПРИХОДИЛОСЬ ОКОЛО 50% СПРОСА, БЫЛИ ЗАФИКСИРОВАНЫ РЕКОРДНО НИЗКИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРОДАЖИ КВАРТИР

ПЛОЩАДЬ,
КВ. М

ЦЕНА,
ТЫС. РУБ. / 1 КВ. М

БЮДЖЕТ,
ТЫС. РУБ.

СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ

43

35

1 505

МИНИМАЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ

17

28

476

В ТАКИХ УСЛОВИЯХ ЛЮБЫЕ РЫНОЧНЫЕ КОЛЕБАНИЯ МОГЛИ СОЗДАТЬ УГРОЗУ СТАБИЛЬНОСТИ, ЧТО И ПРОИЗОШЛО ПОСЛЕ ПАДЕНИЯ СПРОСА В 2015 Г.

ДОЛЖНО БЫЛО БЫТЬ
ВВЕДЕНО В 2016 Г.

РЕАЛЬНО ВВЕЛОСЬ
ТОЛЬКО 53% ОБЪЕКТОВ



РОСТ КОЛИЧЕСТВА
ОБМАНТЫХ ДОЛЬЩИКОВ



2016

ПЕРЕНОСЫ СРОКОВ СДАЧИ СТАЛИ НОСИТЬ МАССОВЫЙ И СИСТЕМНЫЙ ХАРАКТЕР

47%

**ПРОЕКТОВ НА РЫНКЕ
КРАСНОДАРА В 2016 Г.
ПЕРЕНОСИЛИ СРОКИ СДАЧИ**

КТО ЖЕ ВЫИГРАЛ В ЭТОЙ СИТУАЦИИ?

ЗАСТРОЙЩИКИ?

ПОКУПАТЕЛИ?

МУНИЦИПАЛИТЕТ?

БЕНЕФИЦИАРОВ ЗДЕСЬ НЕ ОКАЗАЛОСЬ

ЗАСТРОЙЩИКИ

- ✗ для «ПЛОХИХ» ЗАСТРОЙЩИКОВ - РАЗРУШЕННЫЙ БИЗНЕС, ОТСУТСТВИЕ ПРИБЫЛИ И УГОЛОВНЫЕ ДЕЛА
- ✗ для «ХОРОШИХ» ЗАСТРОЙЩИКОВ - ПОДОРВАННОЕ ДОВЕРИЕ И НИЗКАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

ПОКУПАТЕЛИ

- ✗ МНОЖЕСТВО ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ
- ✗ для ПОЛУЧИВШИХ СВОИ КВАРТИРЫ – НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ И ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

МУНИЦИПАЛИТЕТ

- ✗ СОЦИАЛЬНОЕ НЕДОВОЛЬСТВО, СНИЖЕНИЕ НАЛОГОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ, БУДУЩИЕ ПРОБЛЕМЫ

О ЧЕМ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ
ОПЫТ КРАСНОДАРСКОГО
РЫНКА?

1 —

_____ СОВЕРШЕННАЯ КОНКУРЕНЦИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ НЕ ПРИВОДИТ К ОБЩЕМУ БЛАГУ

2 —

_____ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВХОЖДЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬНУЮ
ОТРАСЛЬ - ЭТО ХОРОШО

3 —

_____ РАЗУМНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И КОНТРОЛЬ СО
СТОРОНЫ ОРГАНОВ ВЛАСТИ - ЭТО ХОРОШО

4 —

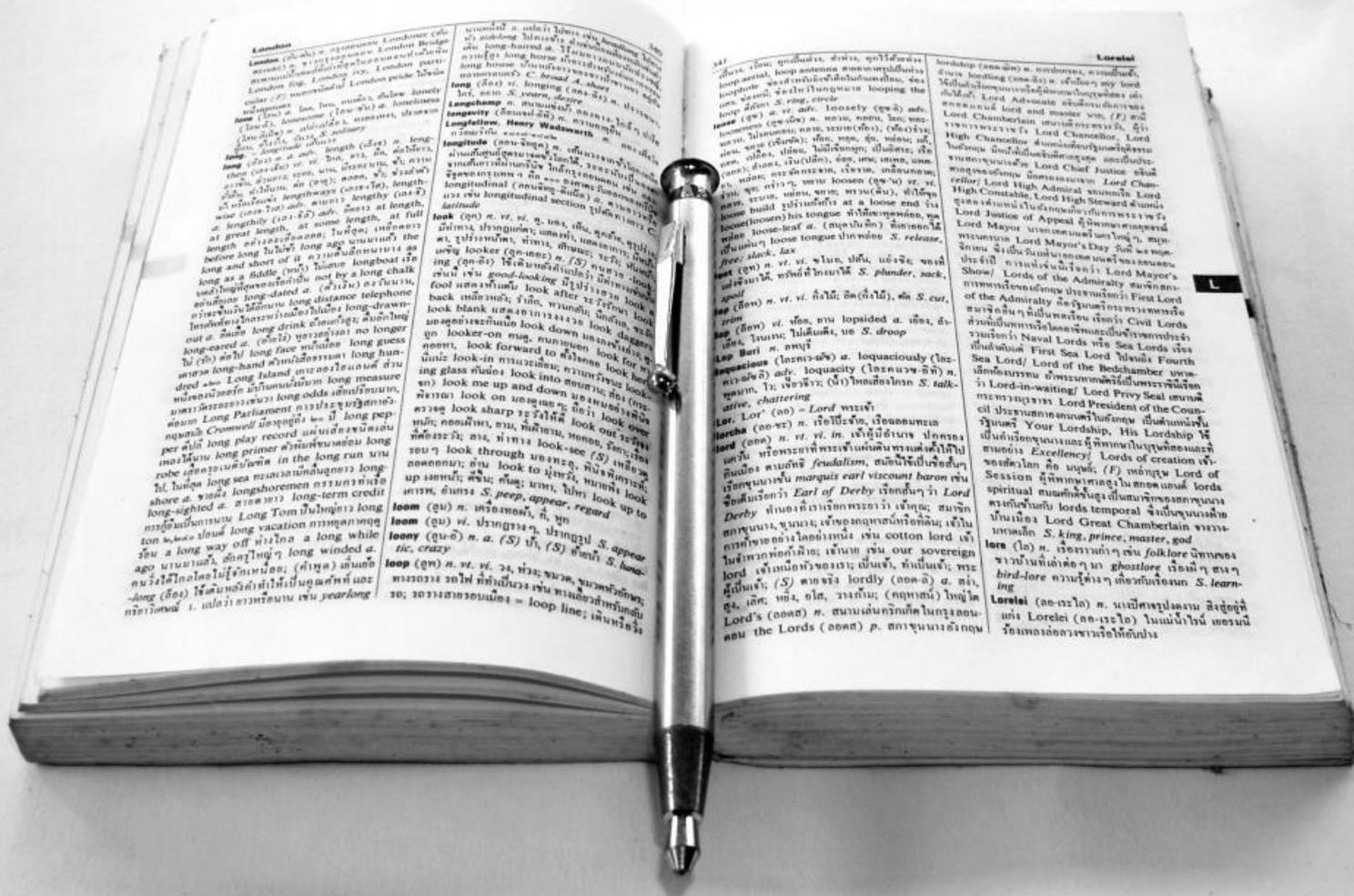
_____ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СИЛЬНЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
ОБЪЕДИНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

5 —

_____ КАПИТАЛ ПОДВИЖЕН И БЫСТРО ПЕРЕТЕКАЕТ В
ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ СФЕРЫ



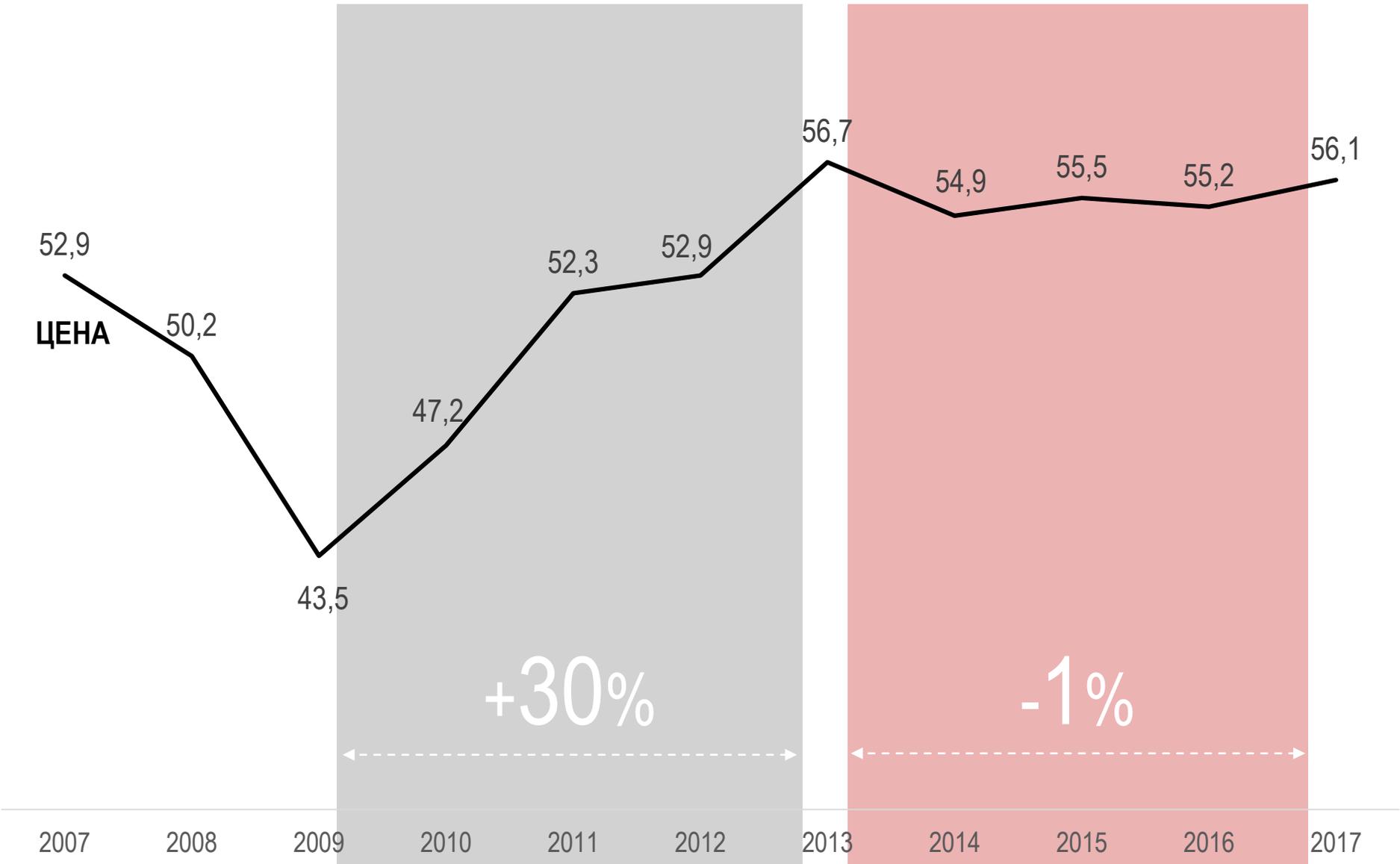
ИСТОРИЯ ТРЕТЬЯ



РОСТОВ-НА-ДОНУ

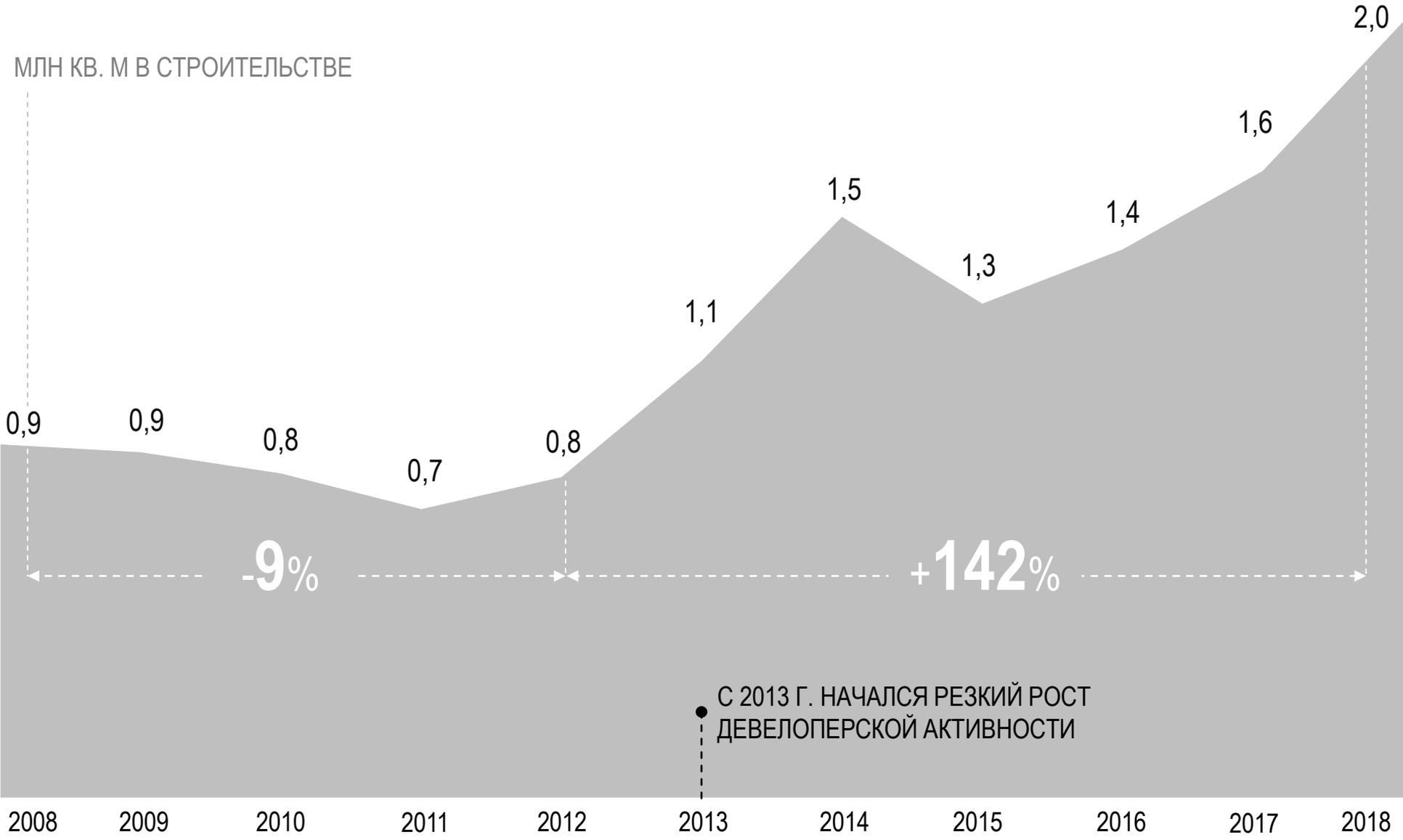


СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 КВ. М В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ ОСТАЕТСЯ ФАКТИЧЕСКИ НЕИЗМЕННОЙ С 2014 Г., ХОТЯ ДО ЭТОГО ИНТЕНСИВНО РОСЛА



**РЕЗКОЕ НАРАЩИВАНИЕ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОГРАНИЧИВАЛО РОСТ ЦЕН**

МЛН КВ. М В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



ЧТО ЖЕ СЛУЧИЛОСЬ НА РЫНКЕ РОСТОВА-НА-ДОНУ В 2013 Г.?



**КРАСНОДАРСКИЕ
ЗАСТРОЙЩИКИ**

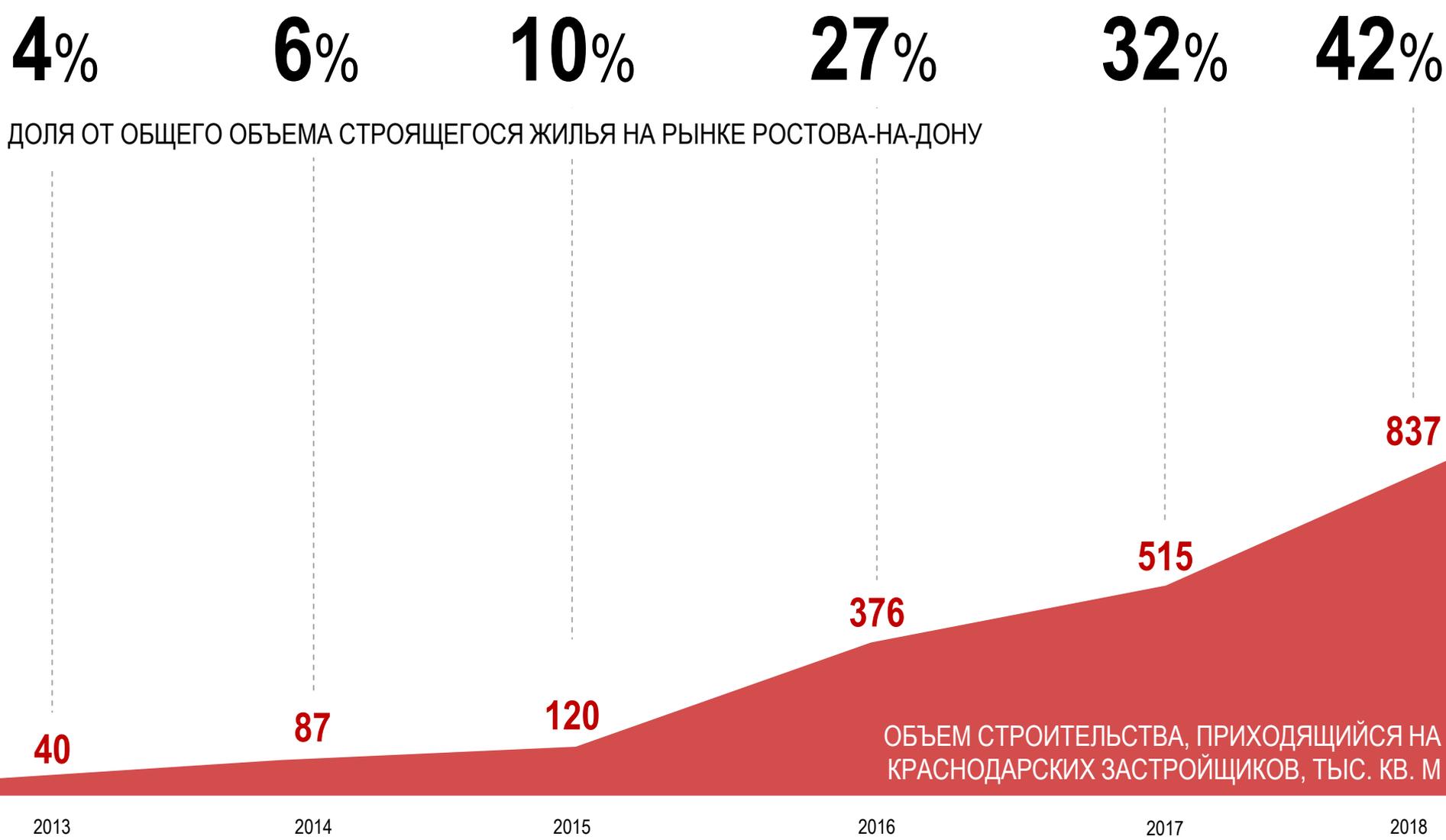


**РЫНОК
КРАСНОДАРА**

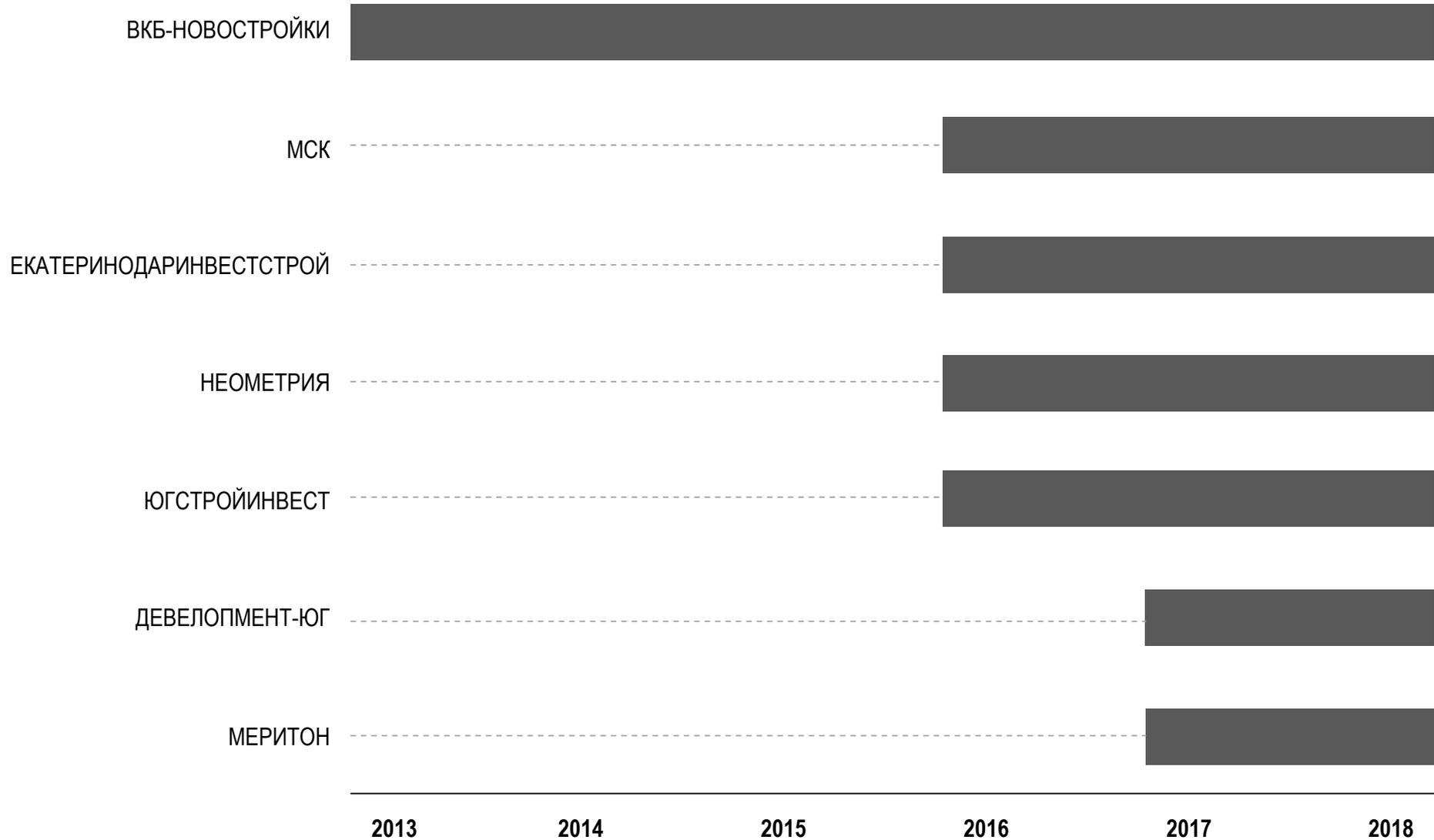


**РЫНОК
РОСТОВА-НА-ДОНУ**

ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ КРАСНОДАРСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ НАРАСТИЛИ ОБЪЕМ ПРИСУТСТВИЯ НА РЫНКЕ РОСТОВА-НА-ДОНУ В 21 РАЗ



НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ НА РЫНКЕ РОСТОВА-НА-ДОНУ РАБОТАЮТ 7 ДЕВЕЛОПЕРОВ, ДЛЯ КОТОРЫХ РАНЕЕ ОСНОВНОЙ ЗОНОЙ АКТИВНОСТИ БЫЛ КРАСНОДАР



✓	ГК «ЮГСТРОЙИНВЕСТ»	1	216 ТЫС. КВ. М 11% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
	ООО «10-ГПЗ»	2	156 ТЫС. КВ. М 8% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
✓	ООО «МСК»	3	140 ТЫС. КВ. М 7% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
✓	ГК «ВКБ-НОВОСТРОЙКИ»	4	127 ТЫС. КВ. М 6% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
✓	СК «ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТСТРОЙ»	5	122 ТЫС. КВ. М 6% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ



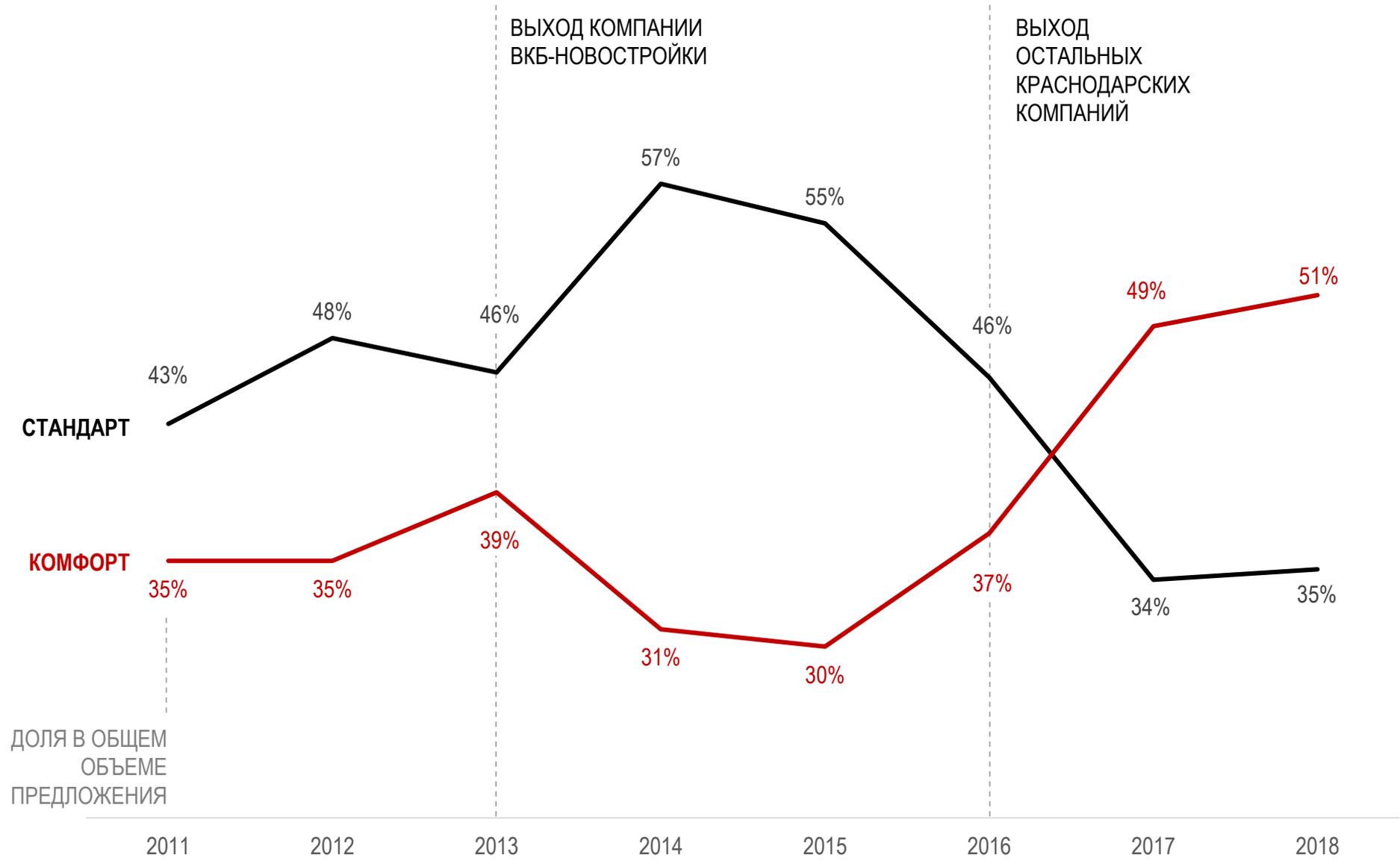
77

ЦЕНА БЕЗДЕЙСТВИЯ* ДЕВЕЛОПЕРОВ РОСТОВА-НА-ДОНУ

** - оценочная стоимость продажи всех квартир в уже сданных в эксплуатацию и строящихся литерах (без учета планируемых) в жилых комплексах, строительство которых ведется девелоперами, пришедшими на рынок Ростова-на-Дону из Краснодара.*

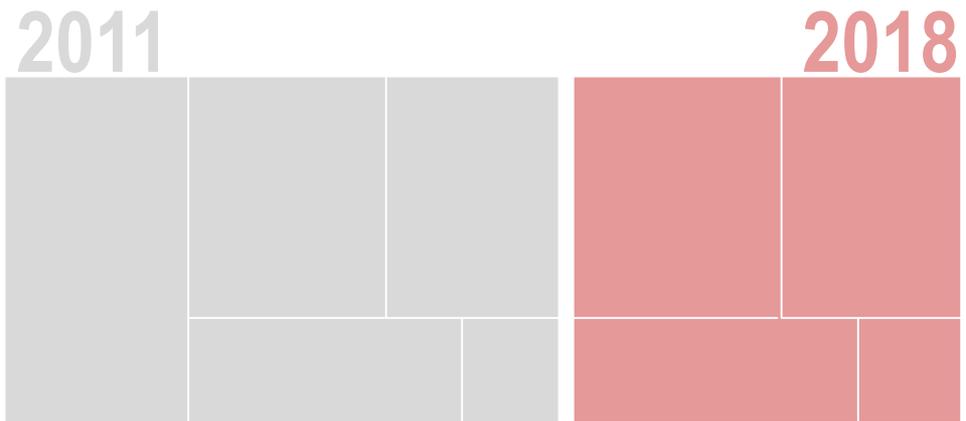
МЛРД РУБ.

КРАСНОДАРСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ В ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ СТЕПЕНИ ОПРЕДЕЛЯЛИ КАЧЕСТВЕННУЮ СТРУКТУРУ РЫНКА РОСТОВА-НА-ДОНУ

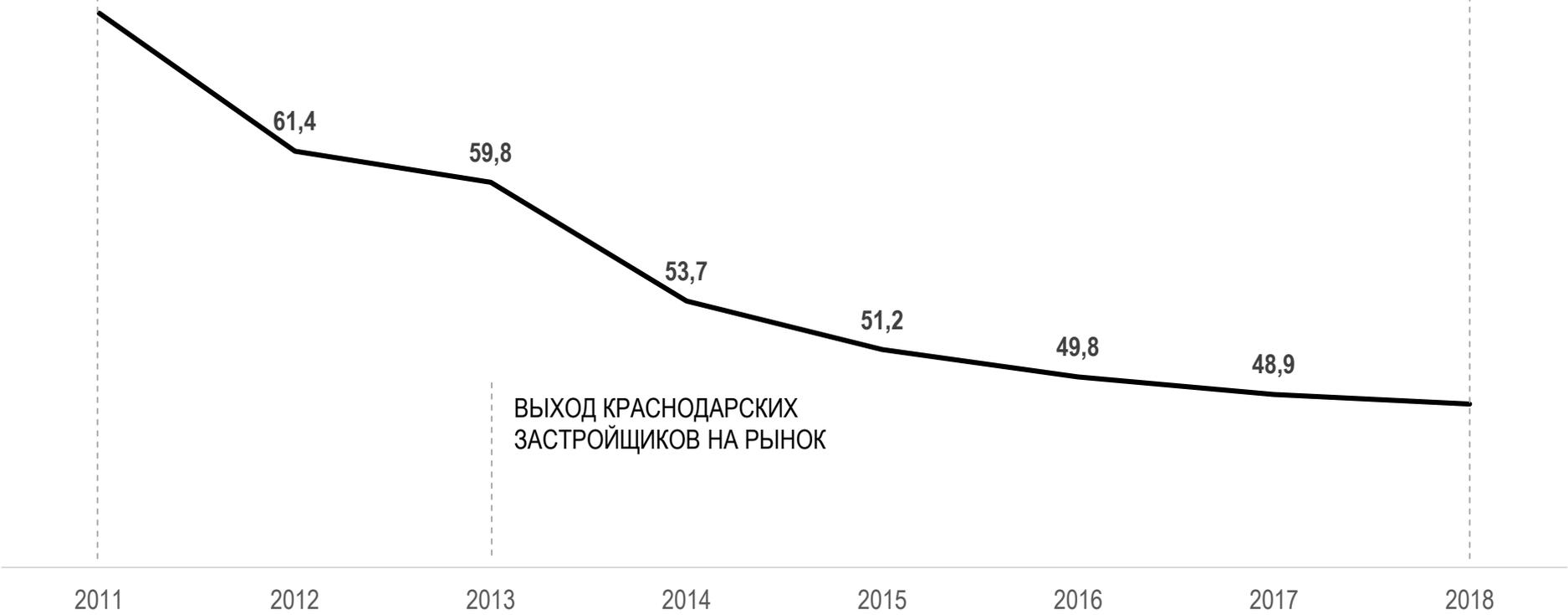


УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРОИСХОДИЛО
НА ФОНЕ ВЫРАЖЕННОГО СНИЖЕНИЯ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ СТРОЯЩИХСЯ КВАРТИР

68,5
КВ. М



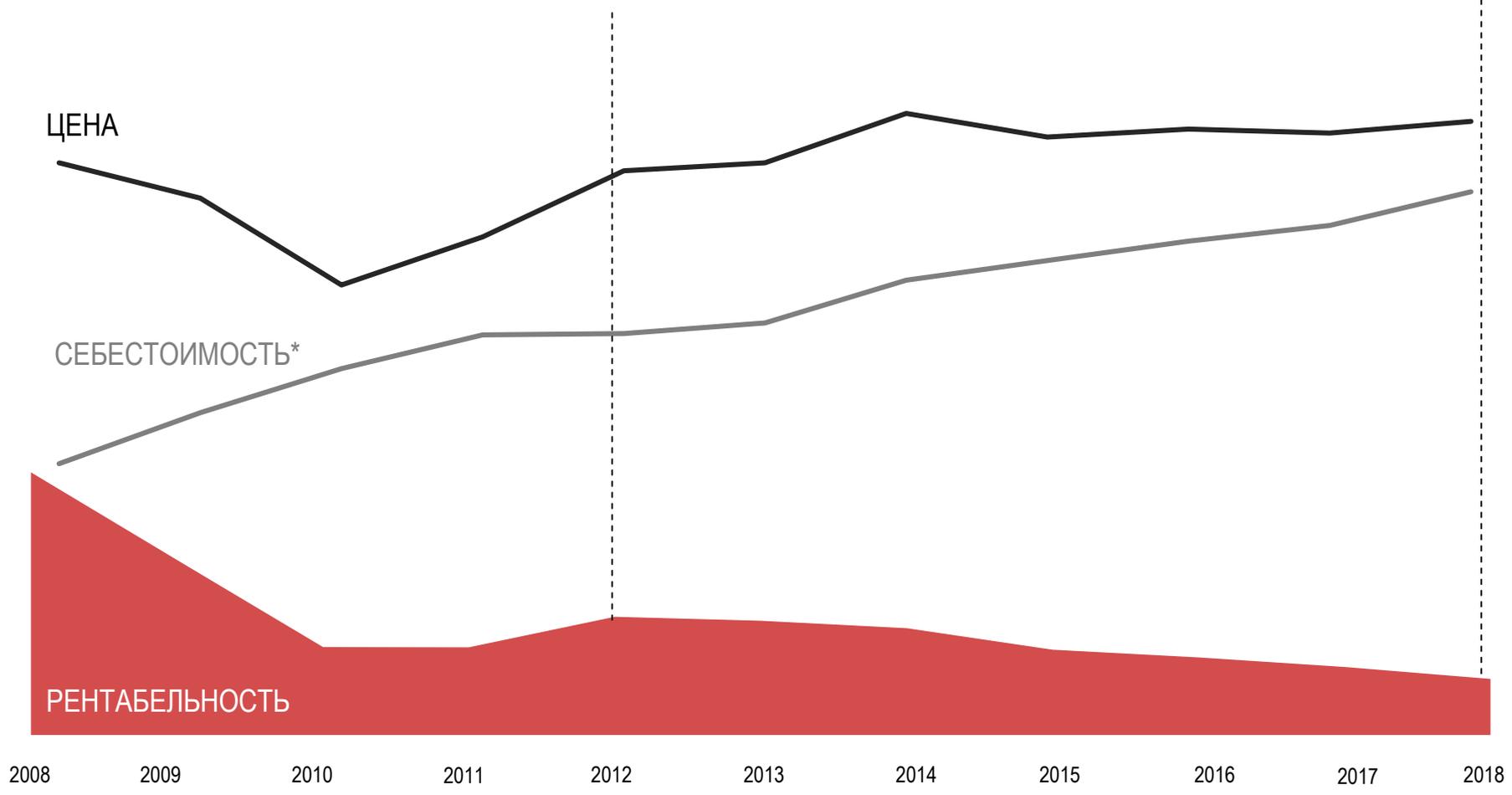
48,4
КВ. М



**ВМЕСТЕ С ТЕМ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ
СТРЕМИТЕЛЬНО СНИЖАЕТСЯ**

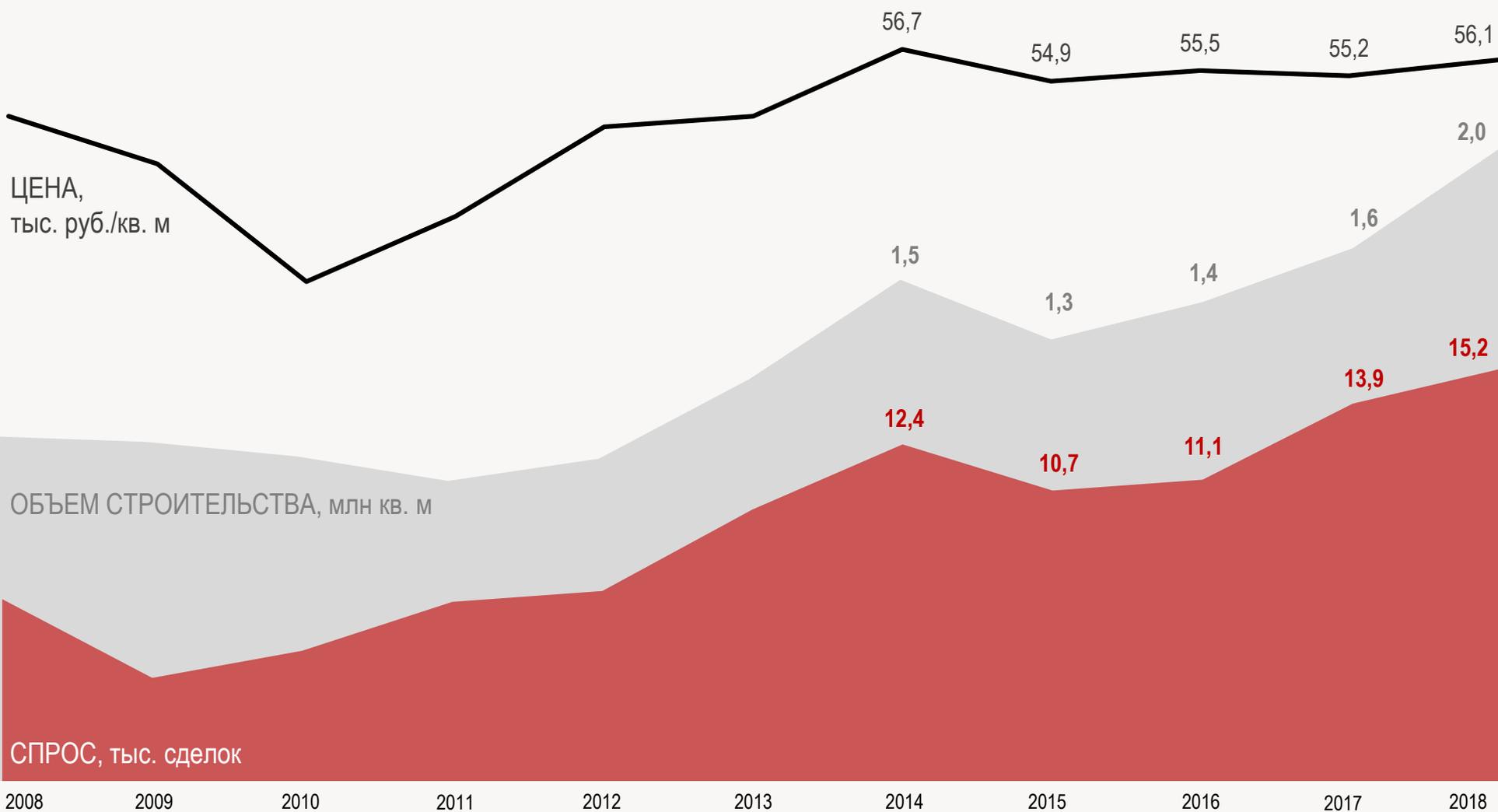
58%

22%



* -средняя стоимость строительства 1 кв. м многоквартирного жилого дома по данным ФСГС РФ по Краснодарскому краю

РЫНОК РОСТОВА ПОКА ДОСТАТОЧНО СТАБИЛЕН, ОДНАКО,
РИСКИ ПОВТОРЕНИЯ КРАСНОДАРСКОГО СЦЕНАРИЯ ВСЕ ЖЕ ПРИСУТСТВУЮТ



О ЧЕМ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ ОПЫТ РОСТОВСКОГО РЫНКА?

1 —

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, НЕСМОТРЯ НА ЕГО
ОПРЕДЕЛЕННУЮ ИНЕРТНОСТЬ, МОЖЕТ
МЕНЯТЬСЯ ДОСТАТОЧНО БЫСТРО

2 —

ДВИЖЕНИЕ КАПИТАЛА ВНУТРИ
ДЕВЕЛОПЕРСКОГО БИЗНЕСА ТОЖЕ ЧАСТО
ПРОИСХОДИТ СТРЕМИТЕЛЬНО

3 —

ИСКУССТВЕННЫЙ ДЕФИЦИТ НА РЫНКЕ
ВОЗМОЖНО ПОДДЕРЖИВАТЬ ЛИШЬ
ОГРАНИЧЕННОЕ ВРЕМЯ И БОЛЕЕ ВЫГОДНОЙ
СТРАТЕГИЕЙ ЯВЛЯЕТСЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОЕ
НАРАЩИВАНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ





MACON

Real Estate Consultant

+7 (495) 789-84-24

+7 (861) 210-11-55

mail@macon-realty.ru

www.macon-realty.ru

МЫ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ:



НАШ TELEGRAM-КАНАЛ:

