

MACON

Real Estate Consultant

РЫНОК ЖИЛЬЯ КАЗАНИ | ИТОГИ 2018 И ТРИ НЕВЫДУМАННЫЕ ИСТОРИИ ПРО РЫНКИ ДРУГИХ ГОРОДОВ

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



РЫНОК ЖИЛЬЯ КАЗАНИ ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ



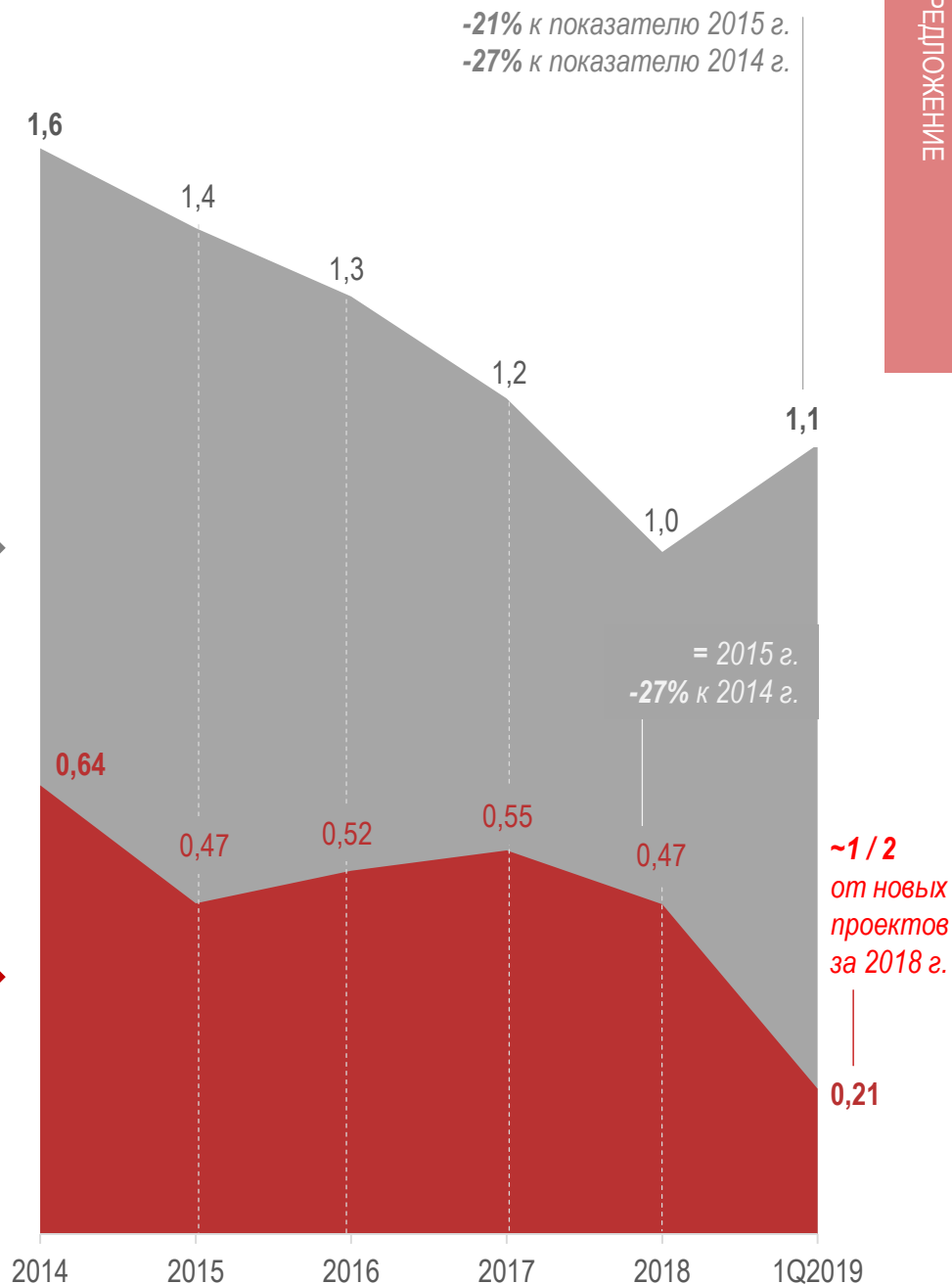
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ГОРОДА В НАЧАЛЕ 2018 Г. ВПЕРВЫЕ ВОЗРОС ПОСЛЕ ЧЕТЫРЕХЛЕТНЕГО СПАДА

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

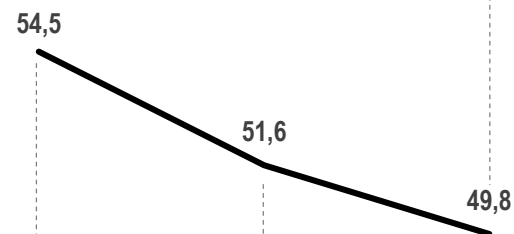
ОБЪЕМ ВЫХОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ

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



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР НА РЫНКЕ СТАБИЛЬНО СНИЖАЕТСЯ, А ДОЛЯ НАИБОЛЕЕ КОМПАКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ РАСТЕТ

средняя площадь квартиры снизилась
на 4,7 кв. м за 2 года

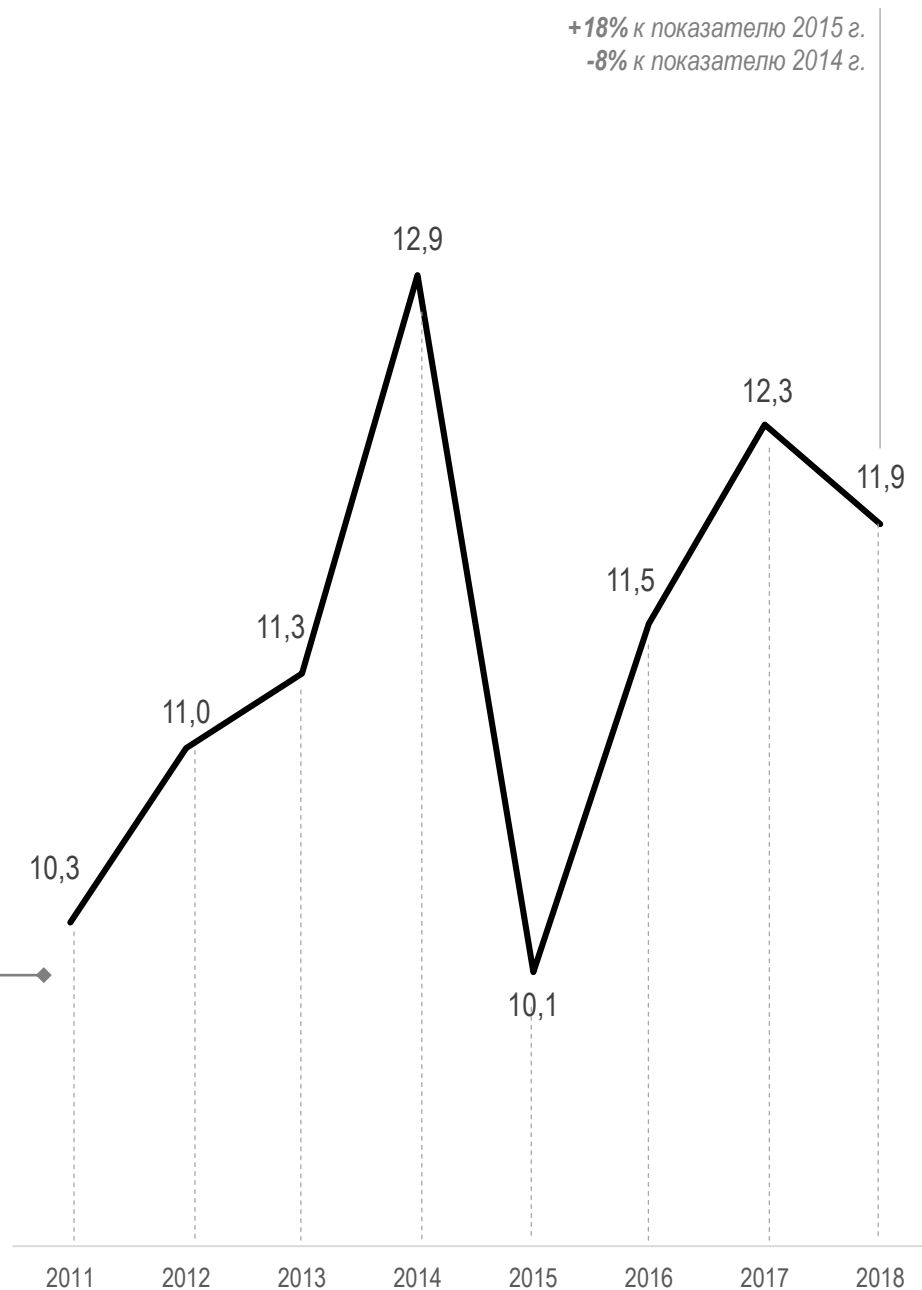


КЛАСС	4Q2016	4Q2017	1Q2019
студии, ед.	529	2 090	2 275
<i>доля в общем объеме</i>	2,1%	9,0%	10,0%
1-комн., ед.	11 356	10 247	9 293
<i>доля в общем объеме</i>	46,1%	44,1%	40,9%
2-комн., ед.	8 732	7 554	8 006
<i>доля в общем объеме</i>	35,4%	32,5%	35,2%
3-комн., ед.	3 803	3 115	2 961
<i>доля в общем объеме</i>	15,4%	13,4%	13,0%
4-комн. и более, ед.	233	209	187
<i>доля в общем объеме</i>	0,9%	0,9%	0,8%
ИТОГО, ед.:	24 653	23 215	22 722

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ, ОДНАКО, ВСЕ ЕЩЕ ОСТАЕТСЯ НИЖЕ ДОКРИЗИСНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

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



СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ СПОСОБСТВОВАЛО ОТРИЦАТЕЛЬНОЙ ДИНАМИКЕ ОБЪЕМА ОСТАТКОВ

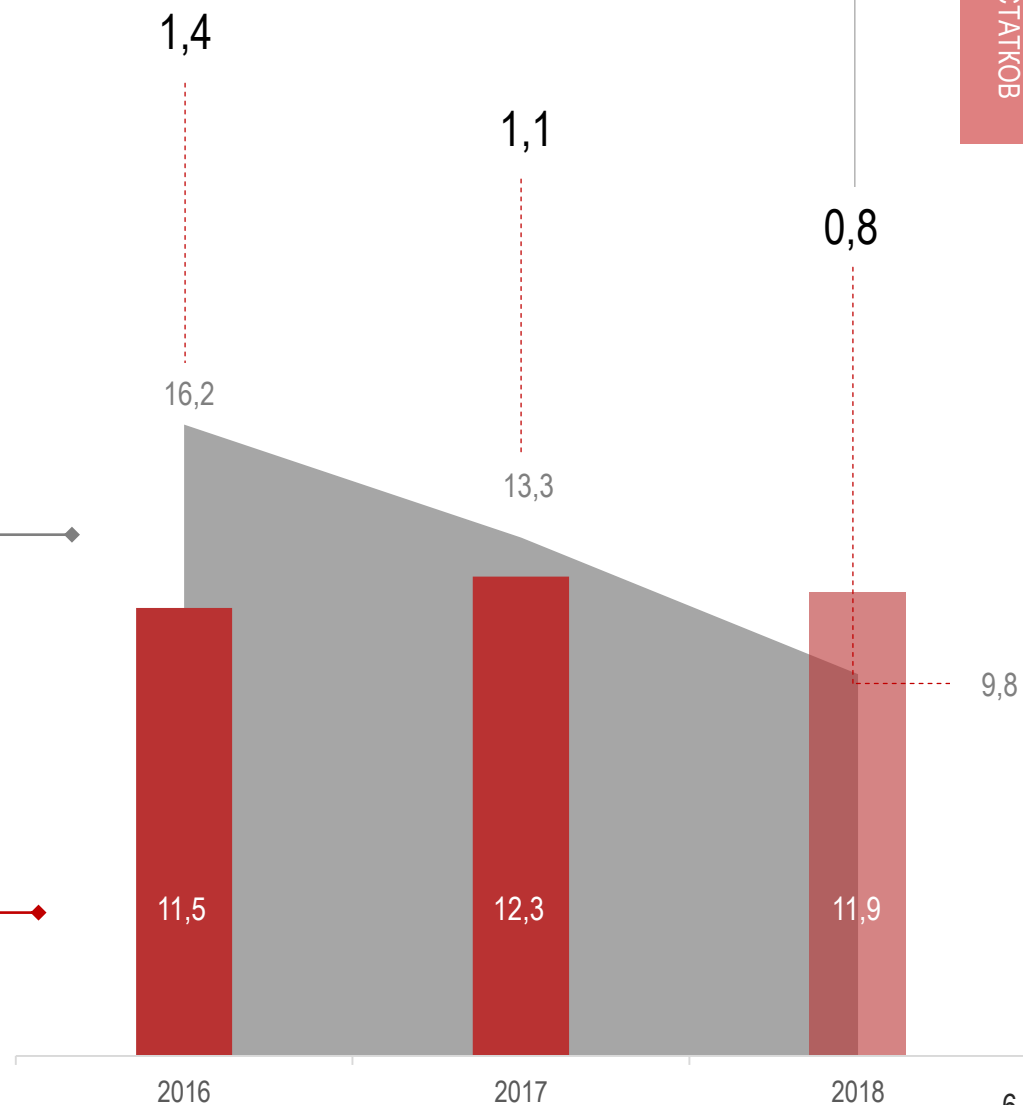
за прошедшие 2 года **объем остатков сократился на 39%,
а коэффициент поглощения достиг дефицитного значения**

ОБЪЕМ ОСТАТКОВ

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

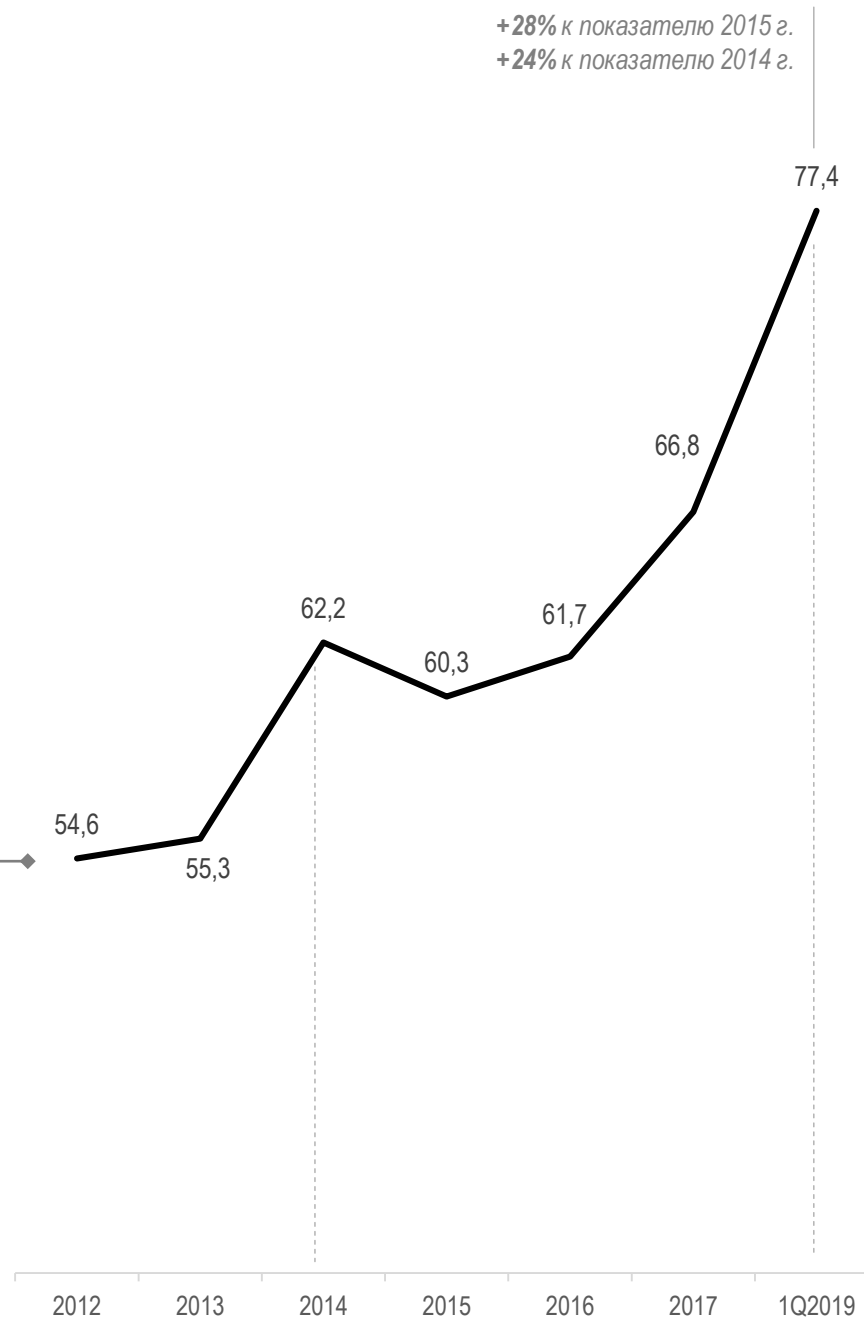
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

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



ДИНАМИКА ПРИРОСТА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОГО УРОВНЯ ЦЕН ОСТАЕТСЯ ДОСТАТОЧНО ВЫСОКОЙ

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН
руб. за 1 кв. м



РОСТ СРЕДНИХ ЦЕН БЫЛ ХАРАКТЕРЕН ДЛЯ ВСЕХ КЛАССОВ ЖИЛЬЯ НА РЫНКЕ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН ПО КЛАССАМ

руб. за 1 кв. м

Класс	4Q2016	4Q2017	1Q2019
ЭКОНОМ	56,3	60,3	66,4
СРЕДНИЙ	63,1	66,0	74,9
БИЗНЕС	76,1	101,4	110,0
ЭЛИТНЫЙ	х	150,6	х
MID	61,7	66,8	73,3

ЧЕГО СЛЕДУЕТ ЖДАТЬ НА РЫНКЕ КАЗАНИ В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ?

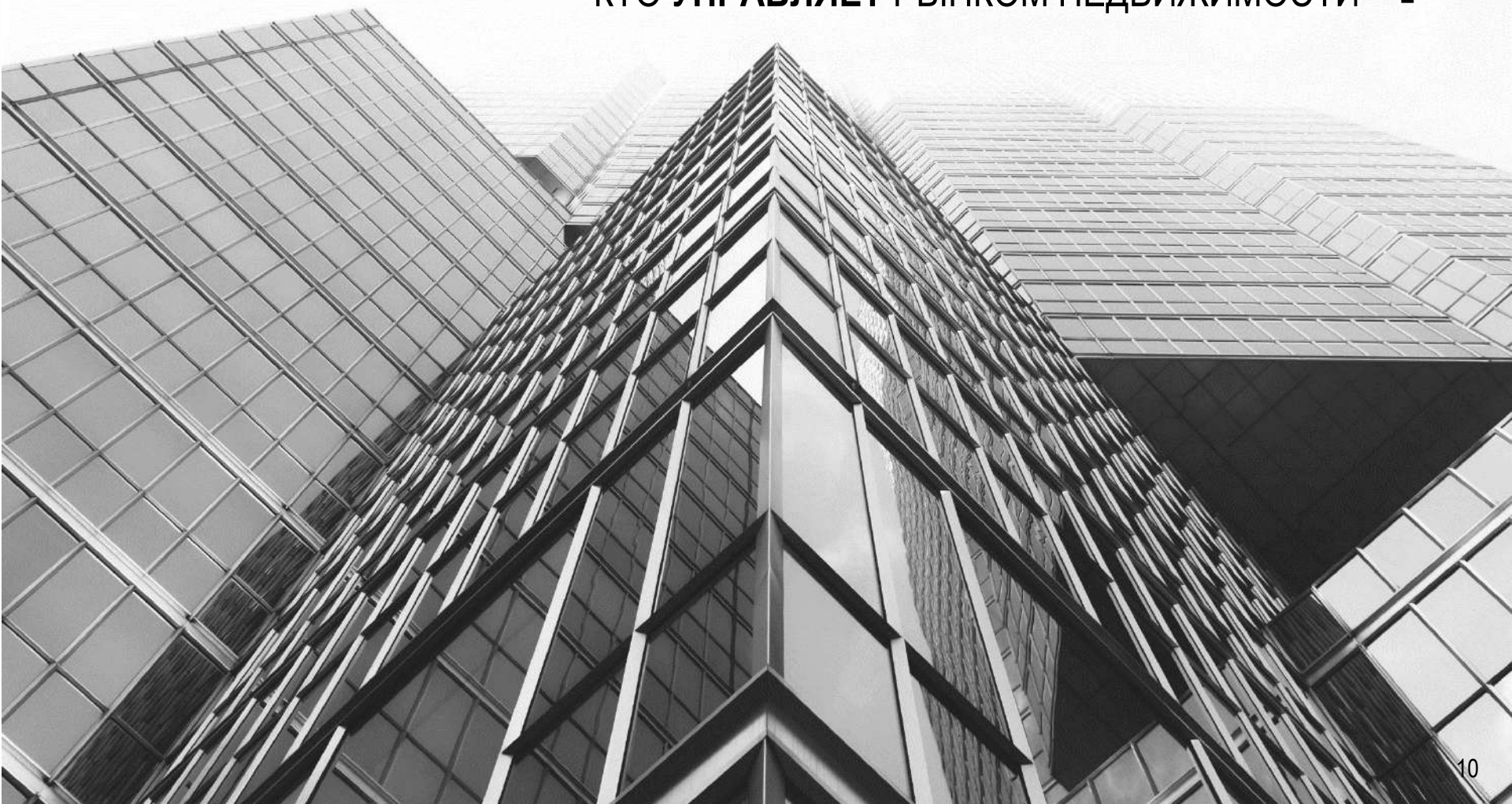
ПОСТЕПЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОБЪЕМНЫХ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ СПРОСА ДО ДОКРИЗИСНЫХ
ЗНАЧЕНИЙ (12-13 ТЫС. СДЕЛОК В ГОД)

СНИЖЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ В 2019 Г.
И ЕЕ ПОСЛЕДУЮЩИЙ БЫСТРЫЙ РОСТ ДО 12-15
ТЫС. НОВЫХ КВАРТИР В ГОД ПО МЕРЕ АДАПТАЦИИ
РЫНКА К НОВЫМ ВНЕШНИМ УСЛОВИЯМ

СОХРАНЕНИЕ БЛИЗКОГО К ДЕФИЦИТНОМУ
СОСТОЯНИЮ РЫНКА (КОЭФФИЦИЕНТ ПОГЛОЩЕНИЯ
БУДЕТ ОСТАВАТЬСЯ В ПРЕДЕЛАХ 0,8-1,0 ГОД)

СУЩЕСТВЕННОЕ ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ ПРИРОСТА
ЦЕН ДО ЗНАЧЕНИЙ 2-3% В ГОД

КТО УПРАВЛЯЕТ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ ?



ЦЕНА

*Стоимость
квадратного 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



~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

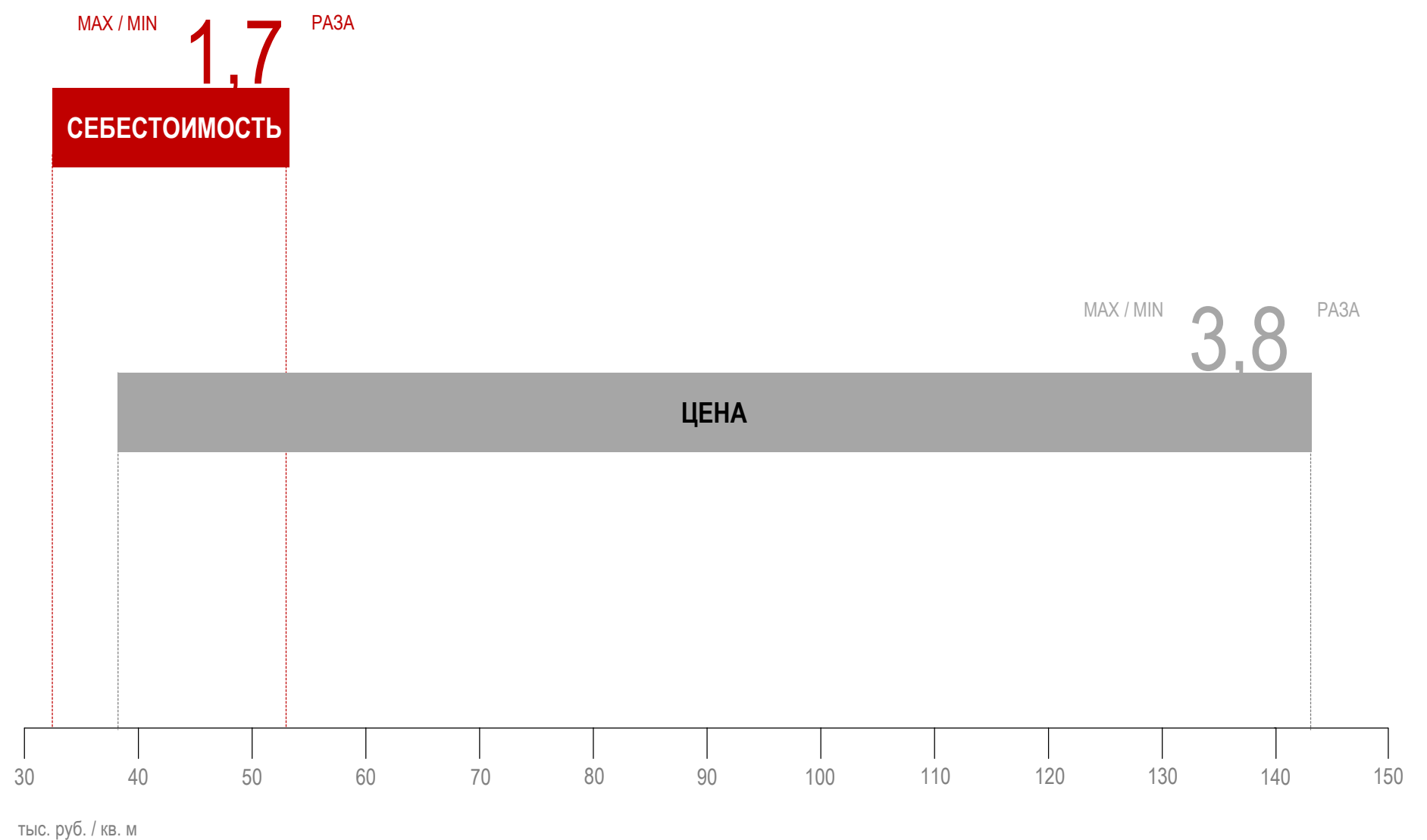
38-50

тыс. руб. / кв. м

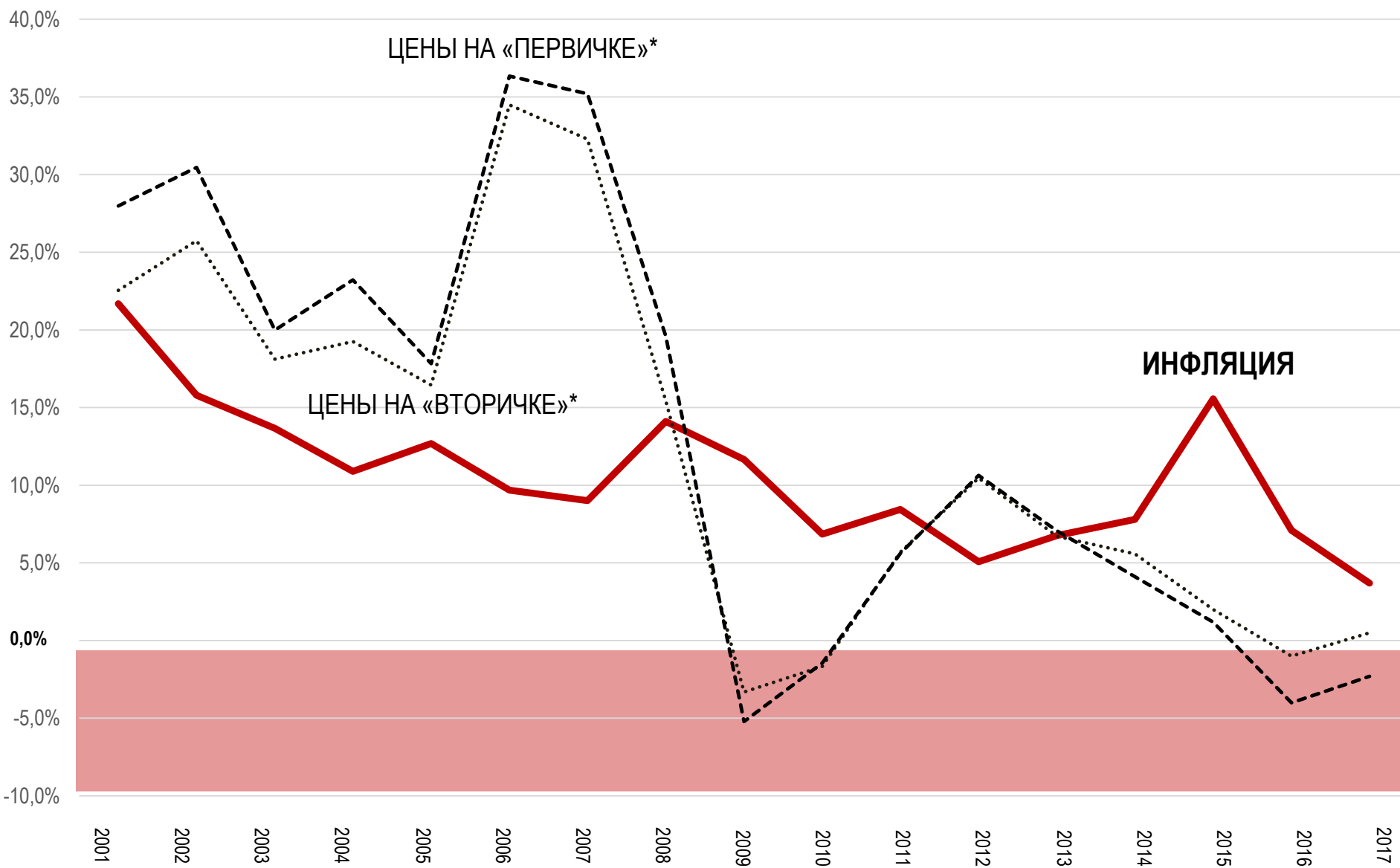
49	ЯРОСЛАВЛЬ	ПЕНЗА	43
49	ИЖЕВСК	ЧЕБОКСАРЫ	42
48	КРАСНОДАР	ЛИПЕЦК	41
47	САМАРА	КИРОВ	41
44	ВОРОНЕЖ	РЯЗАНЬ	40
44	БАРНАУЛ	ЧЕЛЯБИНСК	38

* -все цены указаны на конец 2018 г.

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**

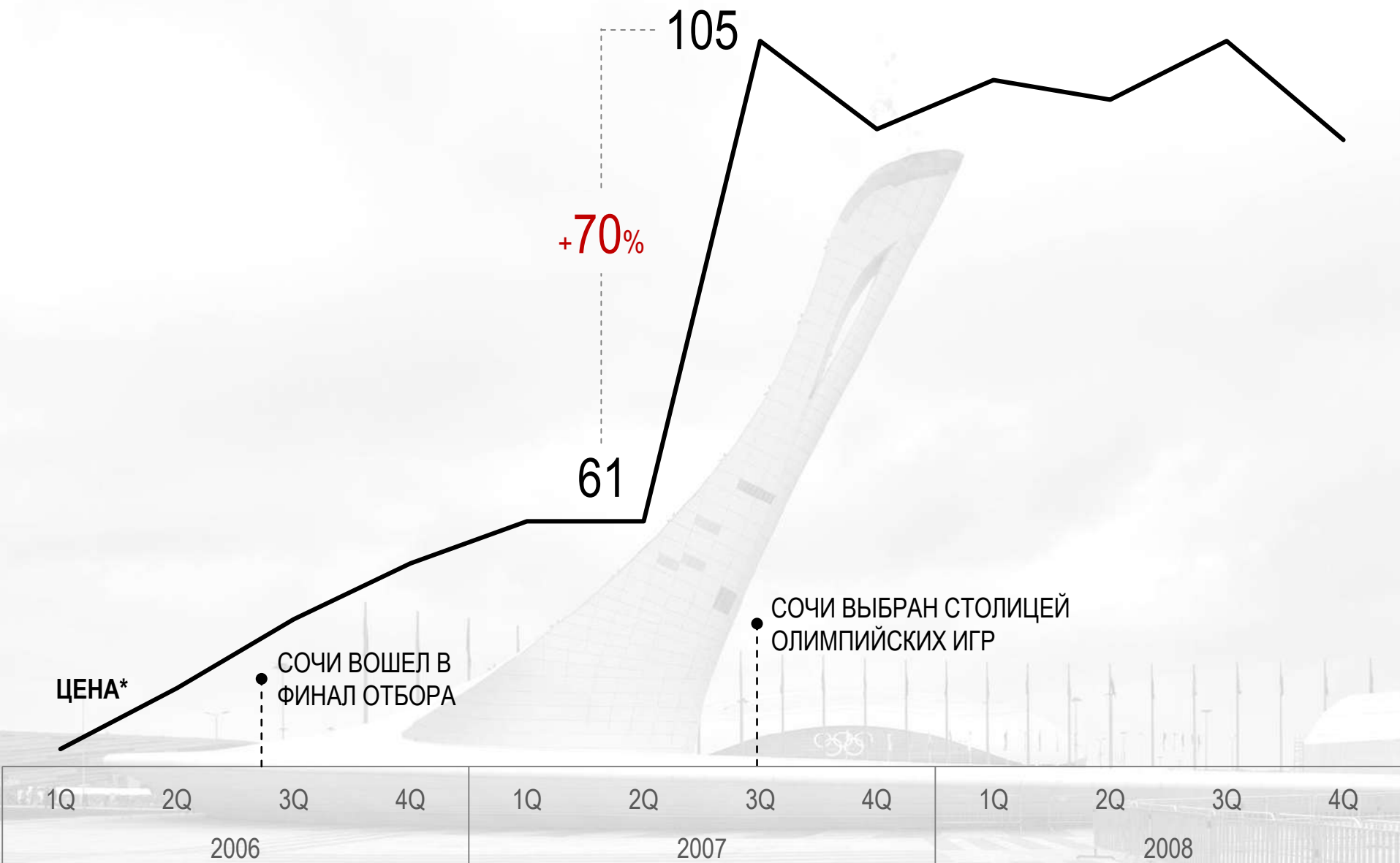
МЕЧТАЮТ ЛИ ДЕВЕЛОПЕРЫ О МОМЕНТАЛЬНОМ РОСТЕ ЦЕНЫ НА 70%?





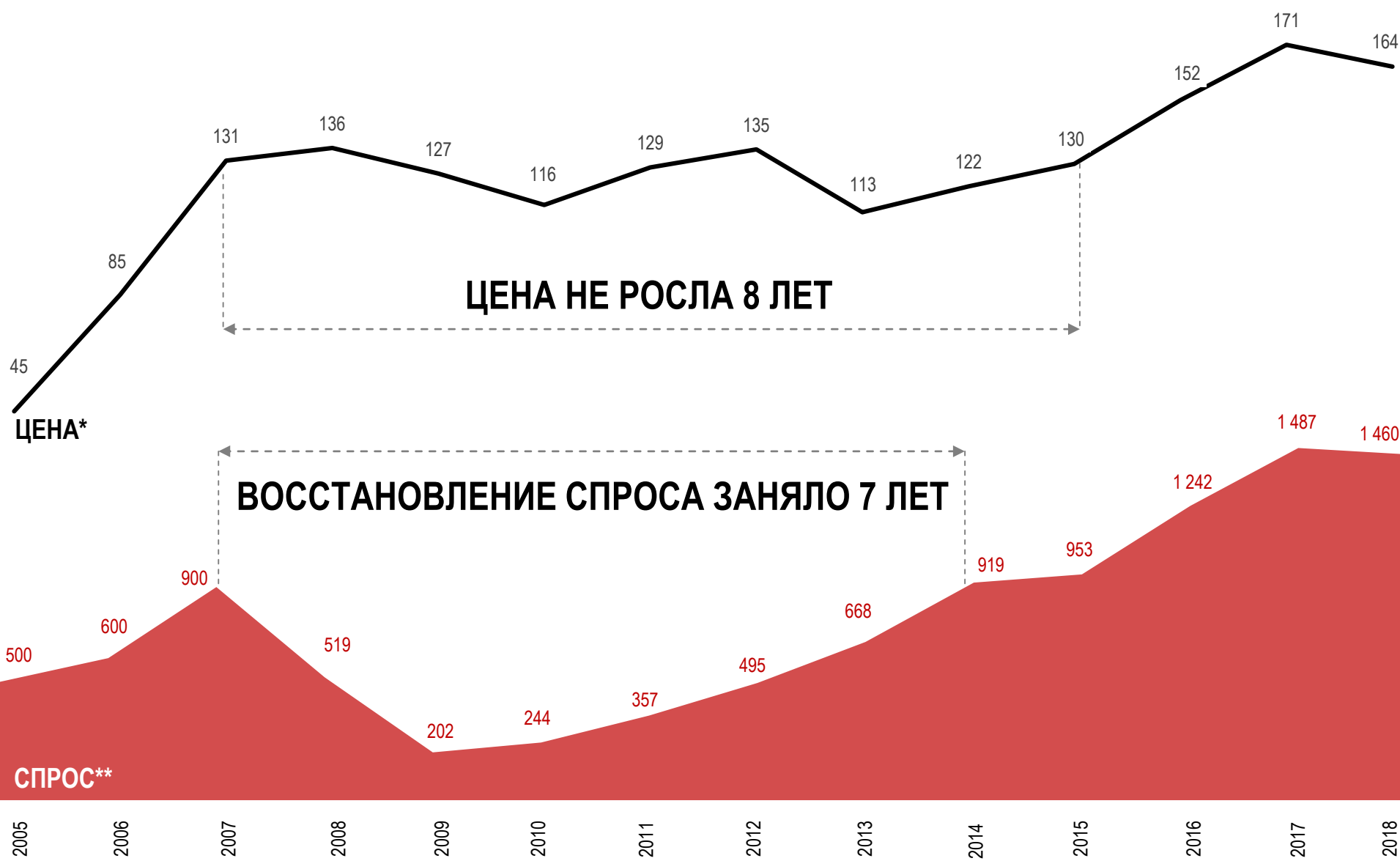
ИМЕННО ЭТО ПРОИЗОШЛО В СОЧИ

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



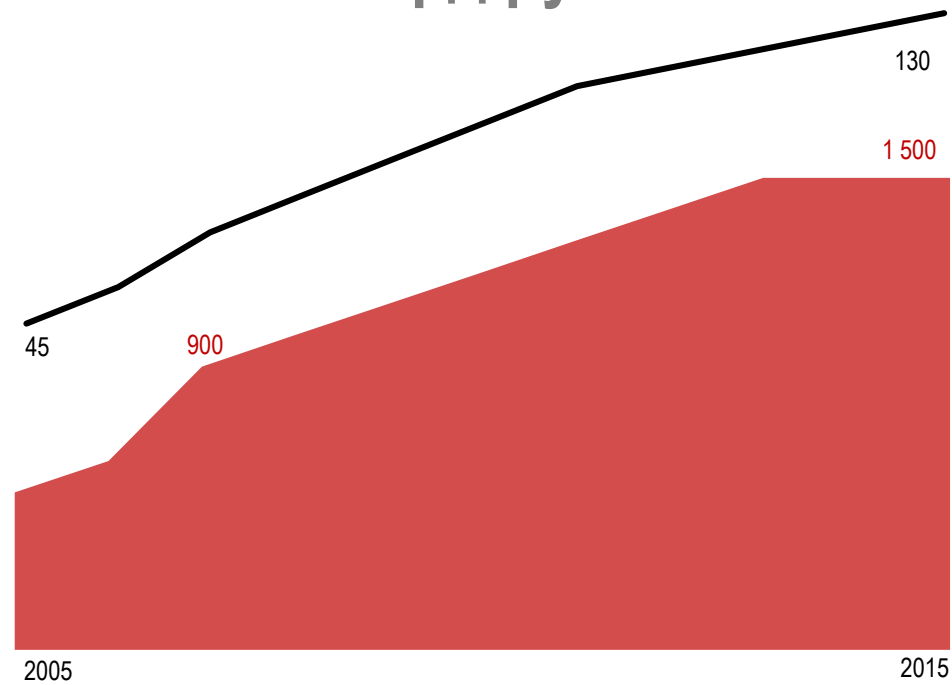
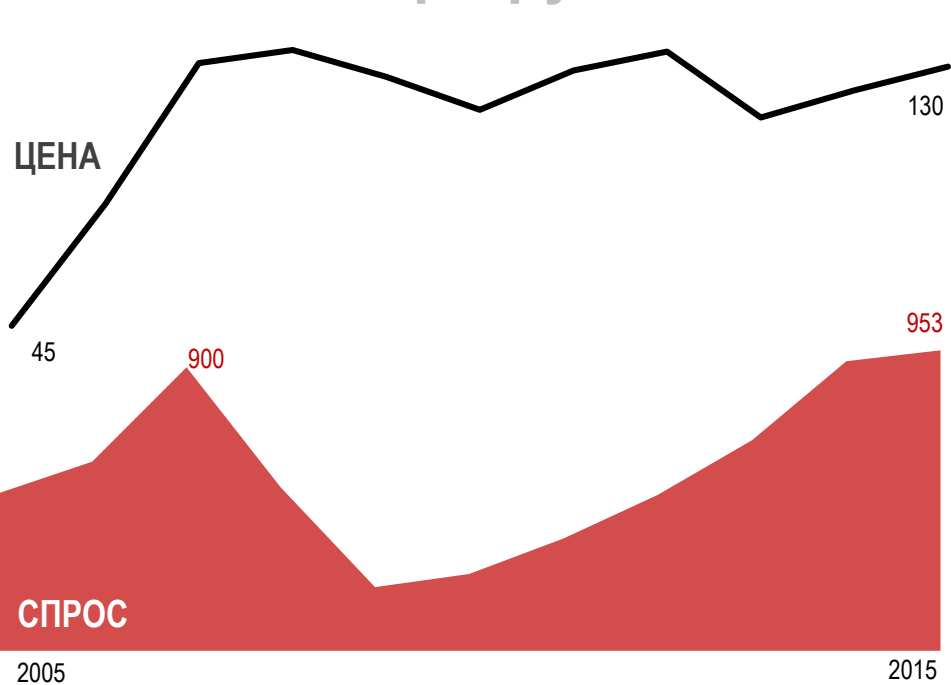
* - средневзвешенный уровень цен на первичном рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Сочи в сегментах бизнес- и элитного классов

** - 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



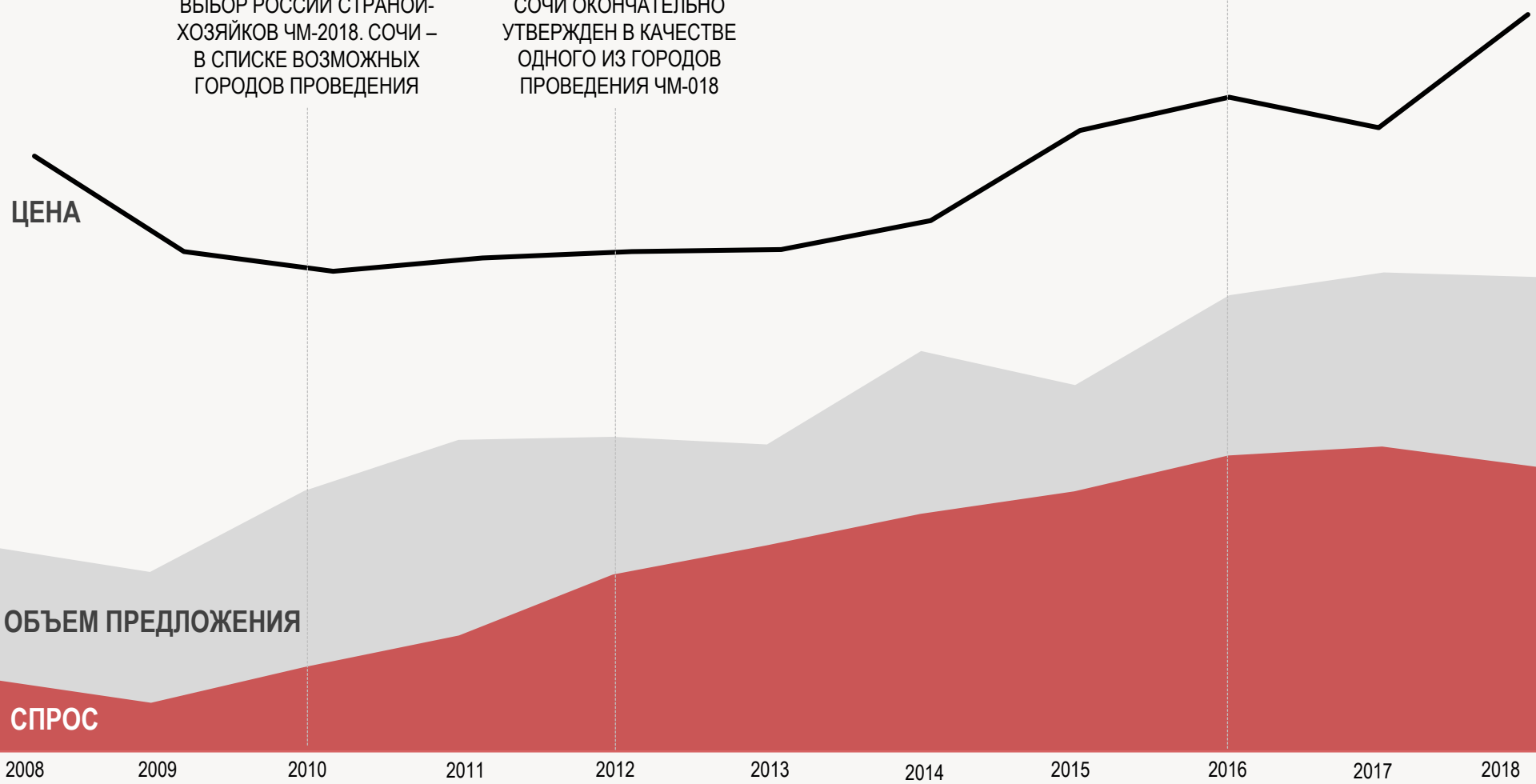
ВЫБОР РОССИИ СТРАНОЙ-ХОЗЯЙКОВ ЧМ-2018. СОЧИ – В СПИСКЕ ВОЗМОЖНЫХ ГОРОДОВ ПРОВЕДЕНИЯ



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



ОТКРЫТИЕ ИГОРНОЙ ЗОНЫ



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



НЕСОВЕРШЕНСТВО СОВЕРШЕННОЙ КОНКУРЕНЦИИ

КРАСНОДАР



THE WALL STREET JOURNAL

FRIDAY, SEPTEMBER 12, 2008 • VOL. CCLXII, NO. 18

ЭТА ИСТОРИЯ НАЧИНАЕТСЯ С КРИЗИСА

ФИНАНСОВЫЙ РЫНОК США

МИРОВАЯ ЭКОНОМИКА

РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА

ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ

РЫНОК ЖИЛЬЯ

И ДА, ВО ВСЕМ ОПЯТЬ ВИНОВАТЫ США

Lehman Races to Pay

Bank of America Is Said to Be in Preliminary Talks to Buy

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

By Matthew Karmel, Richard L. Williams, Jonathan Orrison and American Banker

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. Still, the prospective buy-

• Lehman's work later last week and Oct. 1, when it held a

• Washington Mutual was

• Heard on the Street: V

ers, which also would include U.S. government to help, she them from future losses from such transactions, their portfolio, as happened in March when Bear Stearns Cos. received help to be bought by J.P. Morgan Chase & Co.

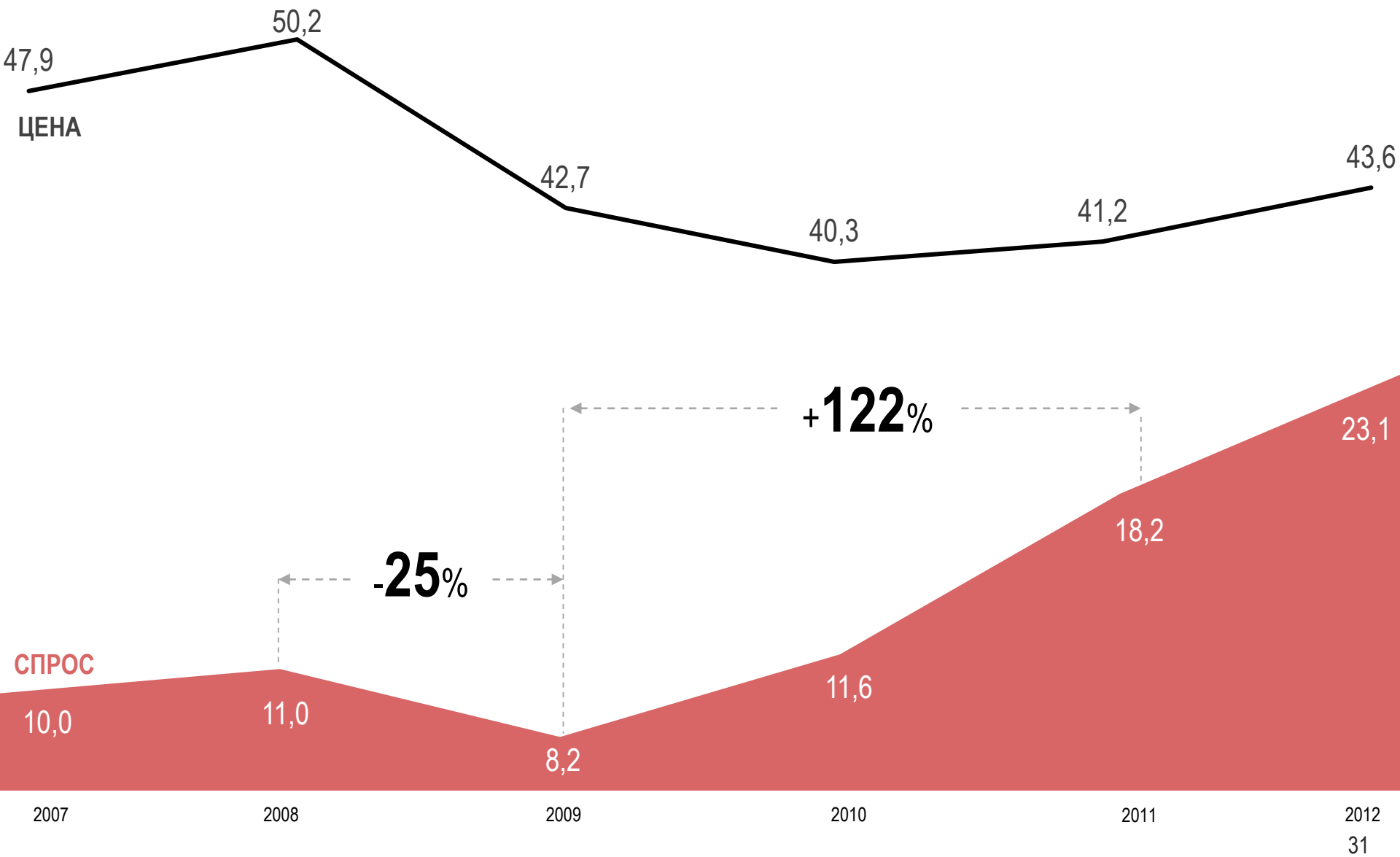
Credit Crisis Strains Government's Options

By Jim Haskins, David Kohn and Andrew Ross

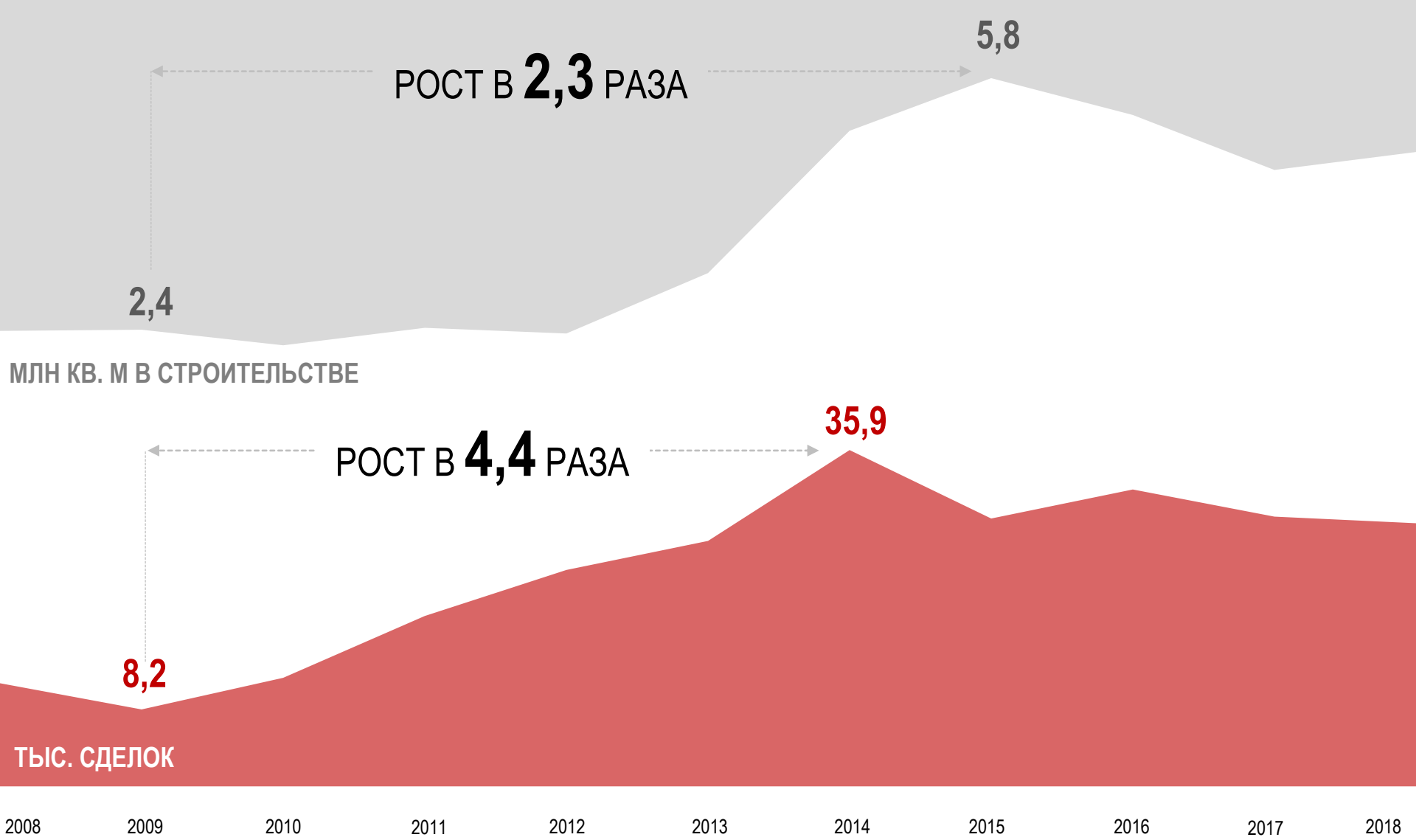
A year into a credit crisis that started with troubled mortgages to shaky homeowners, the financial system is still in a

fully credit crunch? Lehman, one of Wall Street's big independent firms, saw its stock plunge 42% a day after the company unveiled a plan to start itself as a way to ride through it. It is now in talks to

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ КРАСНОДАРА
ДОСТАТОЧНО БЫСТРО ВОССТАНОВИЛСЯ ПОСЛЕ КРИЗИСА



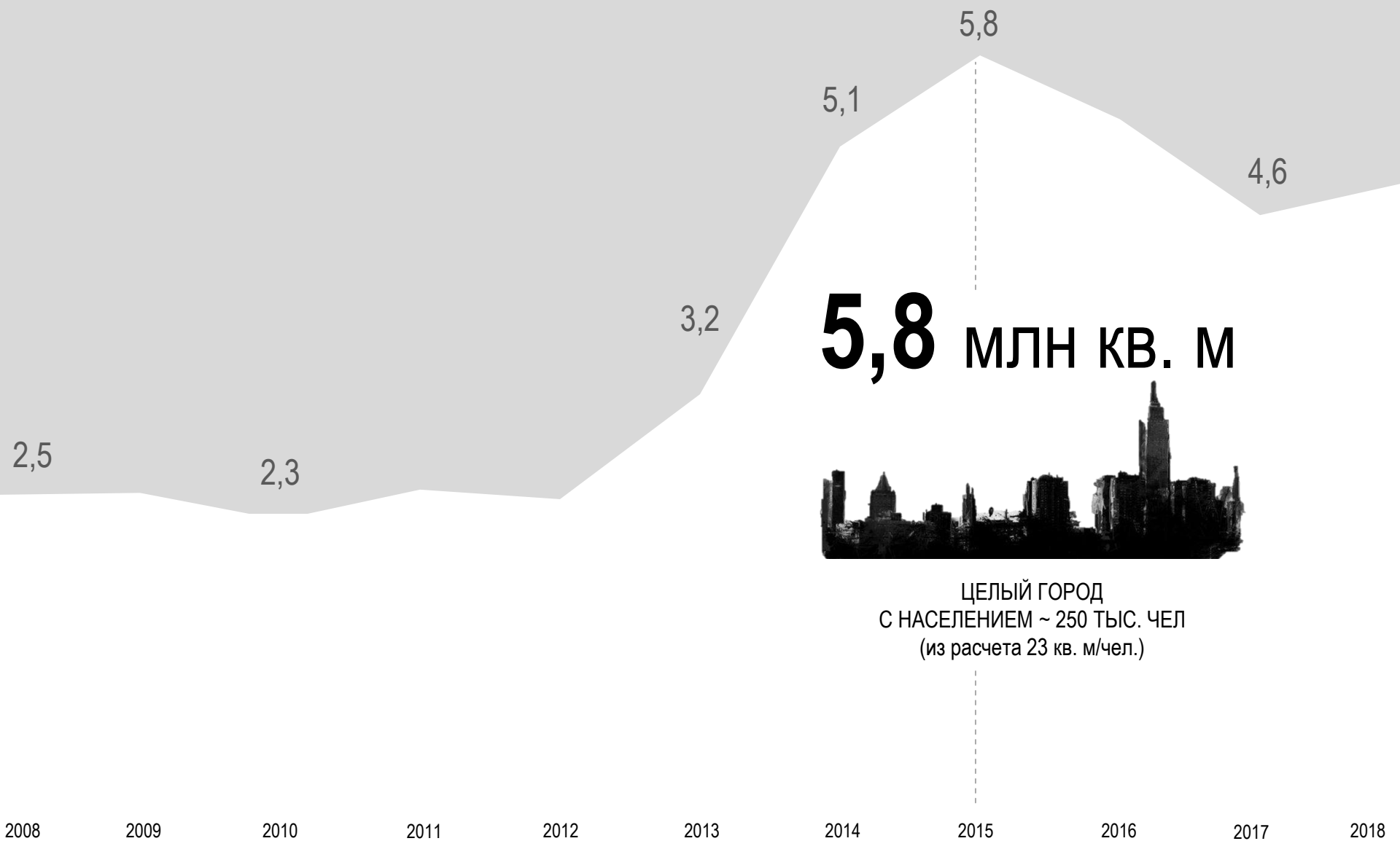
АКТИВНОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ РОСЛА И ДАЛЬШЕ, ЧТО
СПОСОБСТВОВАЛО НАРАЩИВАНИЮ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

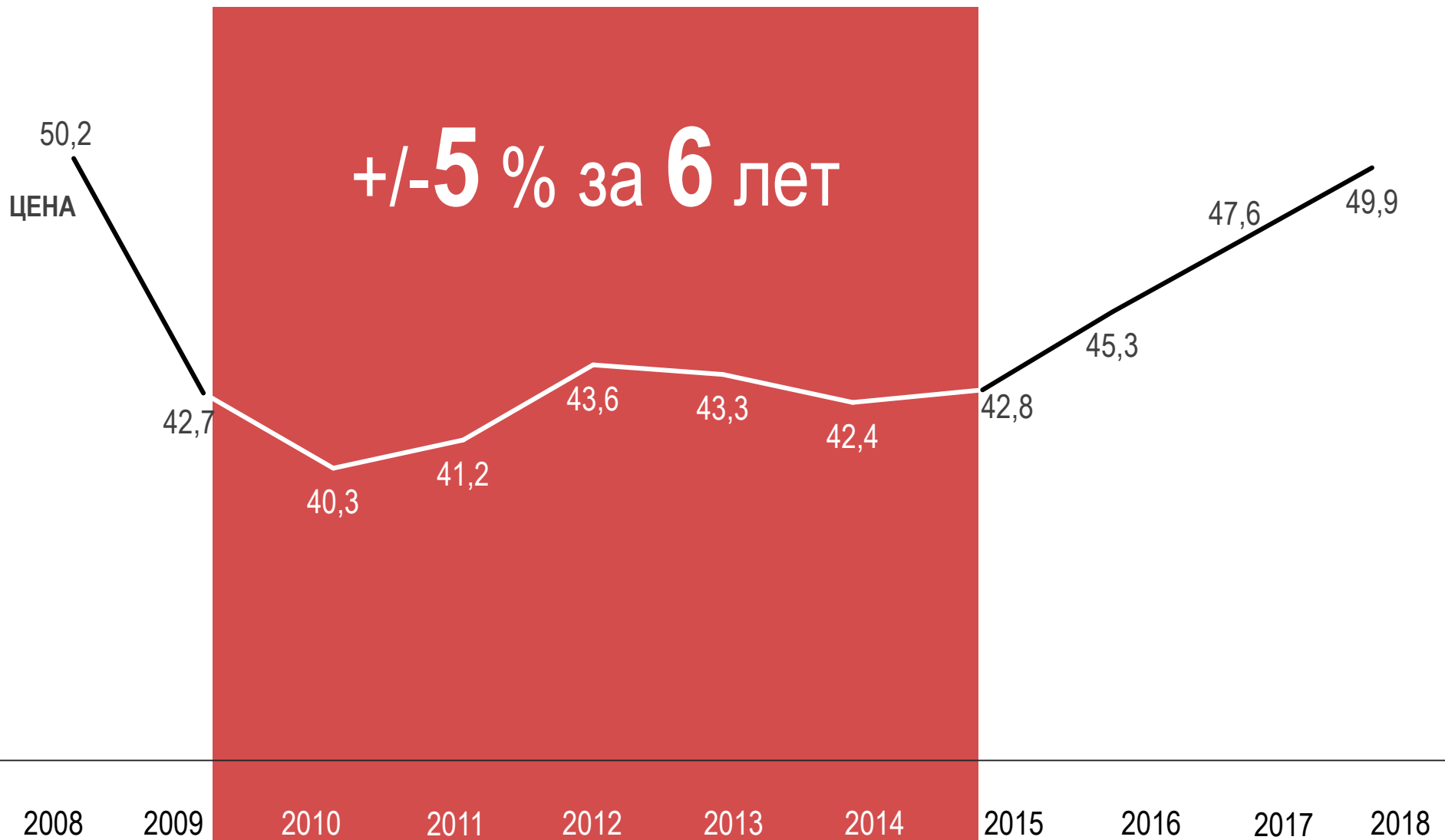


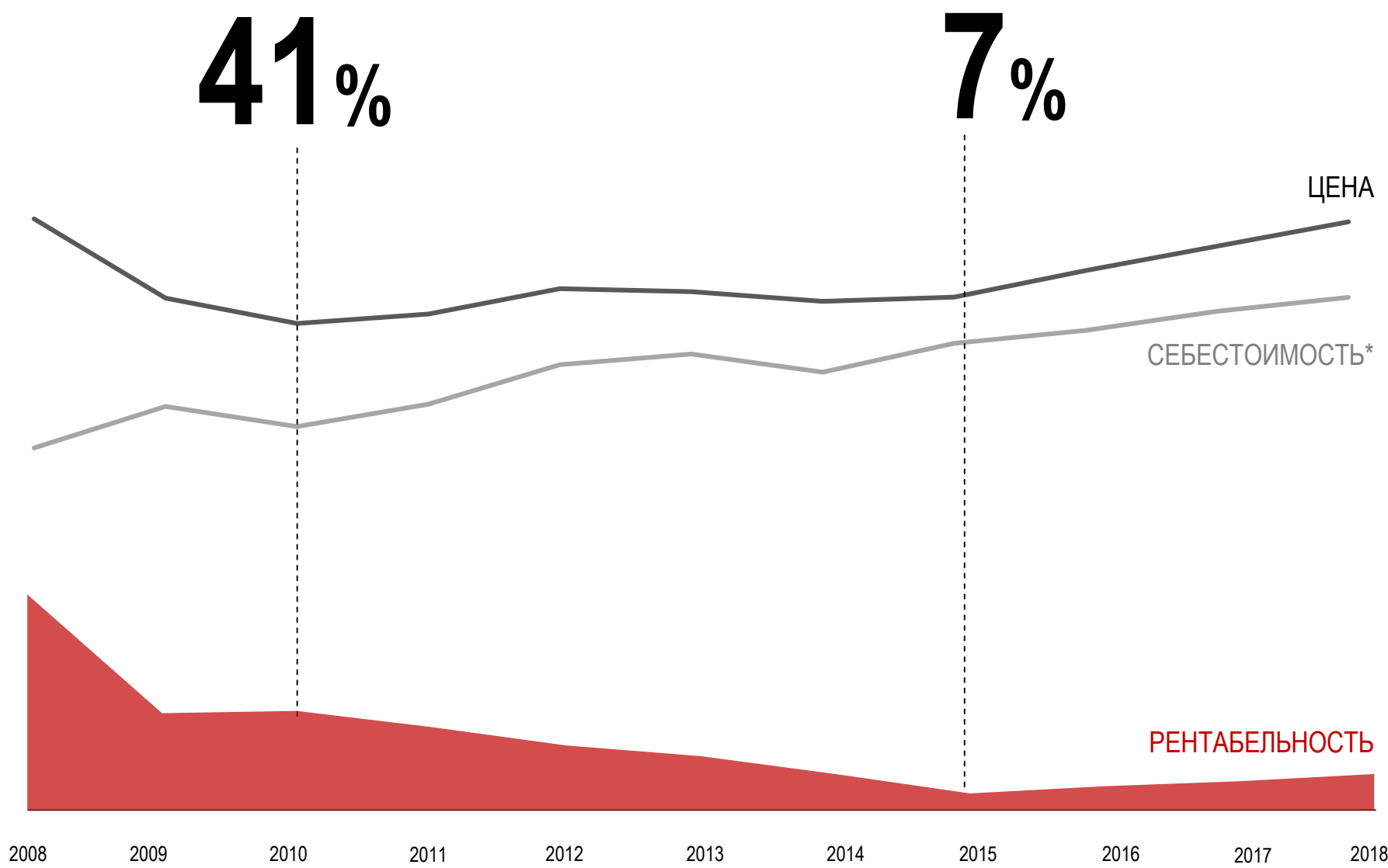
40 180
ДЕВЕЛОПЕРОВ

2010 2014

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЭТОТ ЖЕ ПЕРИОД
БЫЛИ КОЛОССАЛЬНЫМИ







* -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



2016

РОСТ КОЛИЧЕСТВА
ОБМАНТЫХ ДОЛЬЩИКОВ





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 —

2 —

3 —

4 —

5 —



_____ СОВЕРШЕННАЯ КОНКУРЕНЦИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ НЕ ПРИВОДИТ К ОБЩЕМУ БЛАГУ

_____ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВХОЖДЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬНУЮ
ОТРАСЛЬ - ЭТО ХОРОШО

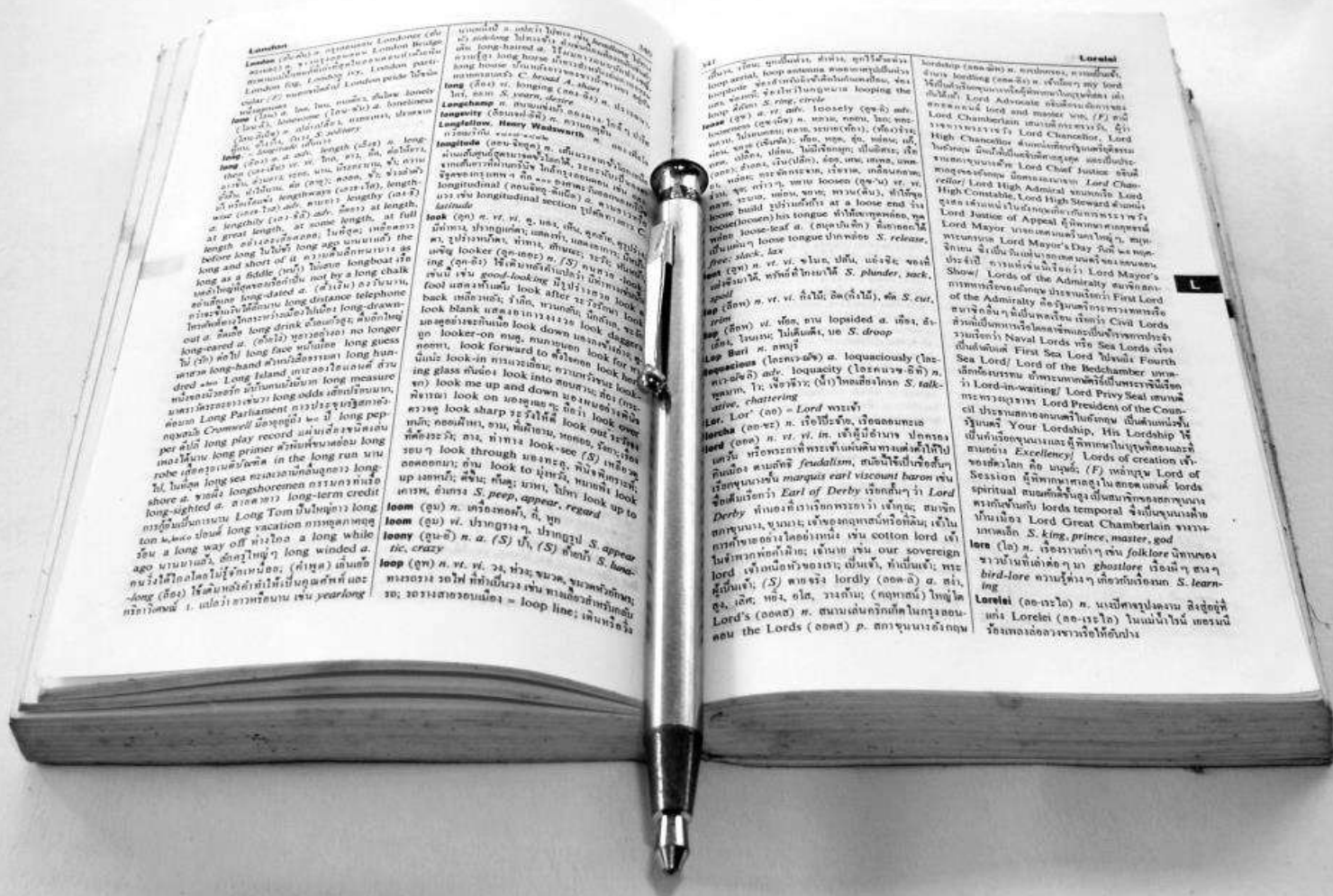
_____ РАЗУМНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И КОНТРОЛЬ СО
СТОРОНЫ ОРГАНОВ ВЛАСТИ - ЭТО ХОРОШО

_____ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СИЛЬНЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
ОБЪЕДИНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

_____ КАПИТАЛ ПОДВИЖЕН И БЫСТРО ПЕРЕТЕКАЕТ В
ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ СФЕРЫ

ИСТОРИЯ ТРЕТЬЯ

MACON
Real Estate Consultant

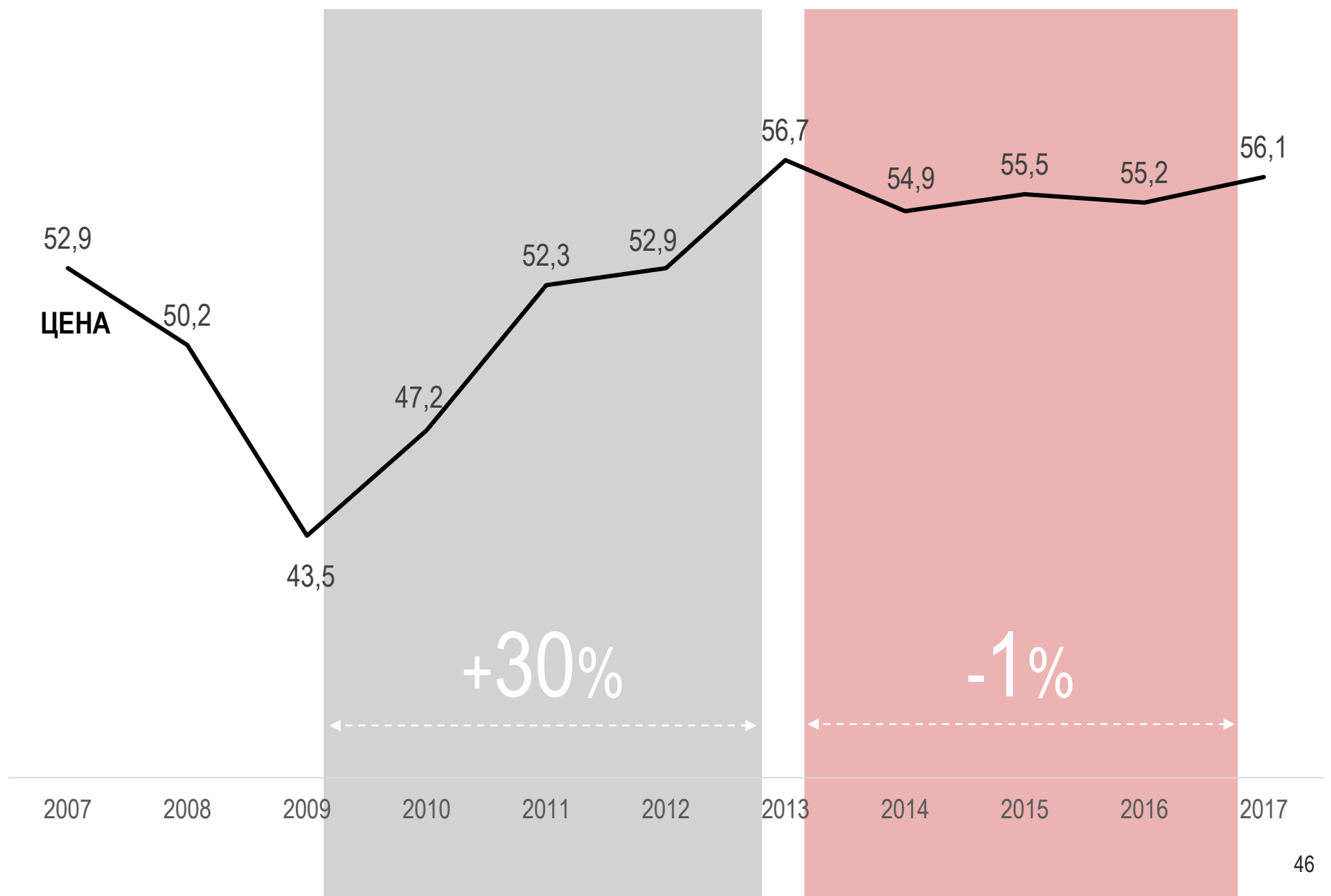


НЕЗВАННЫЕ ГОСТИ

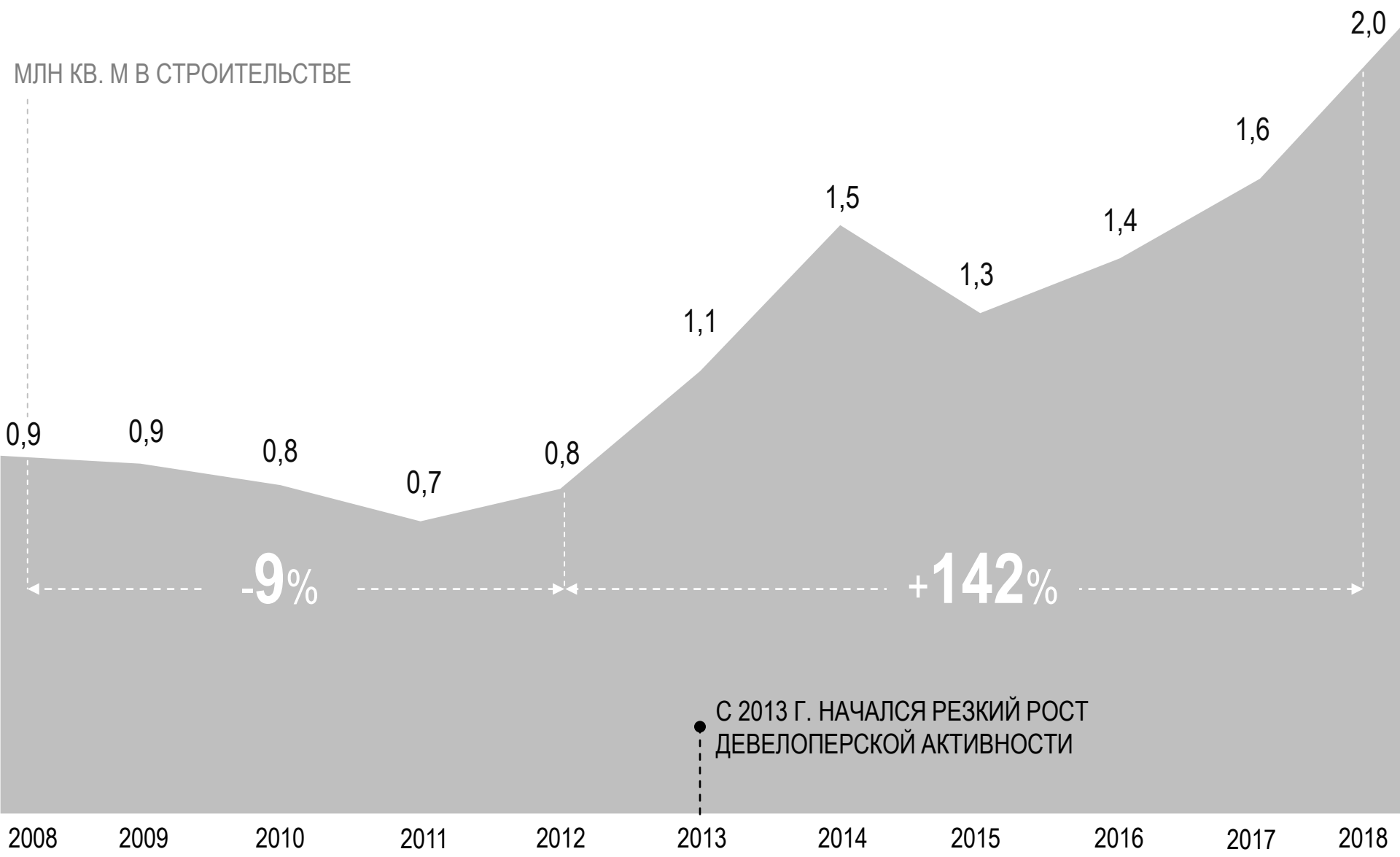
РОСТОВ-НА-ДОНУ



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



МЛН КВ. М В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



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



**КРАСНОДАРСКИЕ
ЗАСТРОЙЩИКИ**

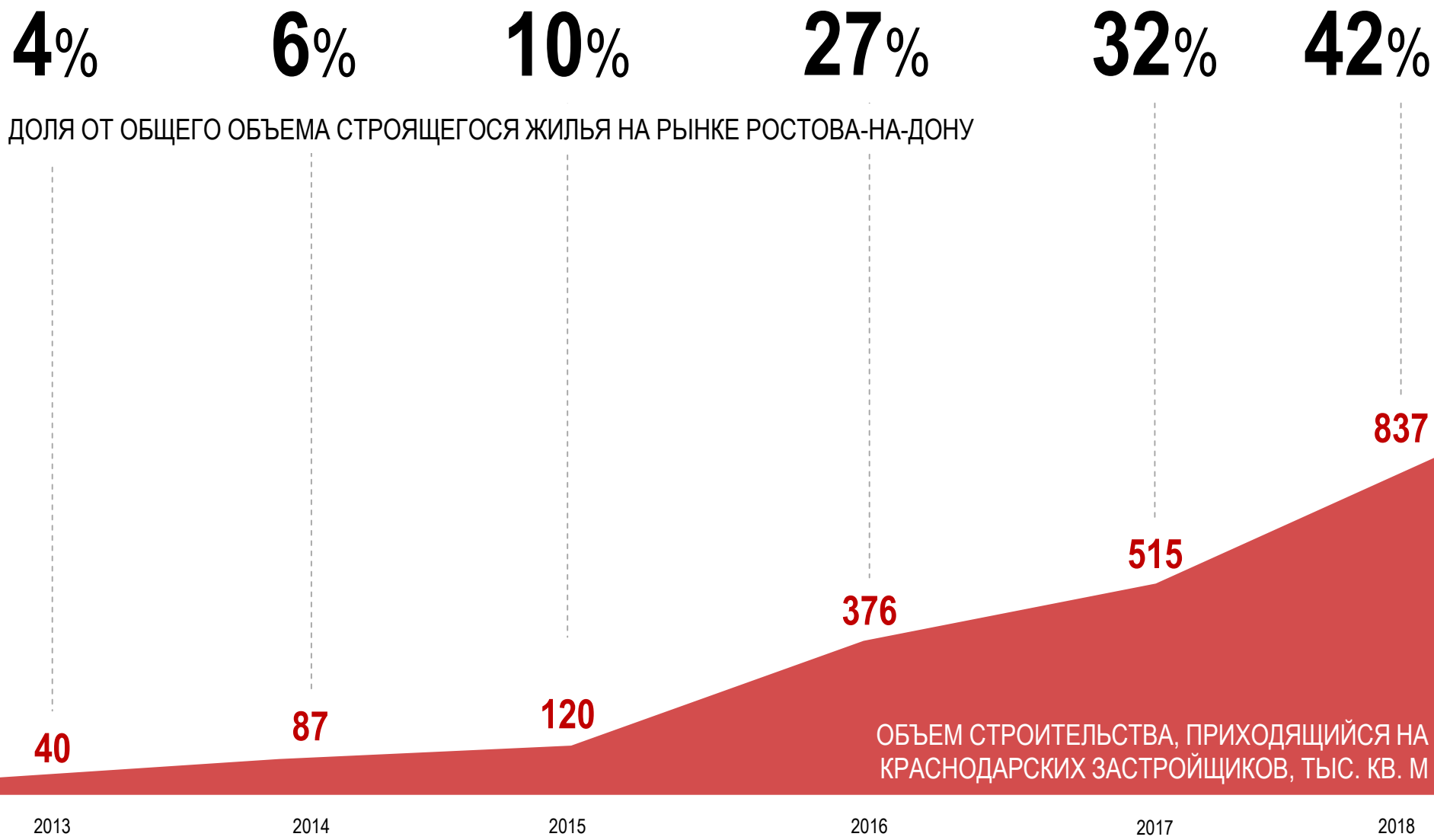


**РЫНОК
КРАСНОДАРА**

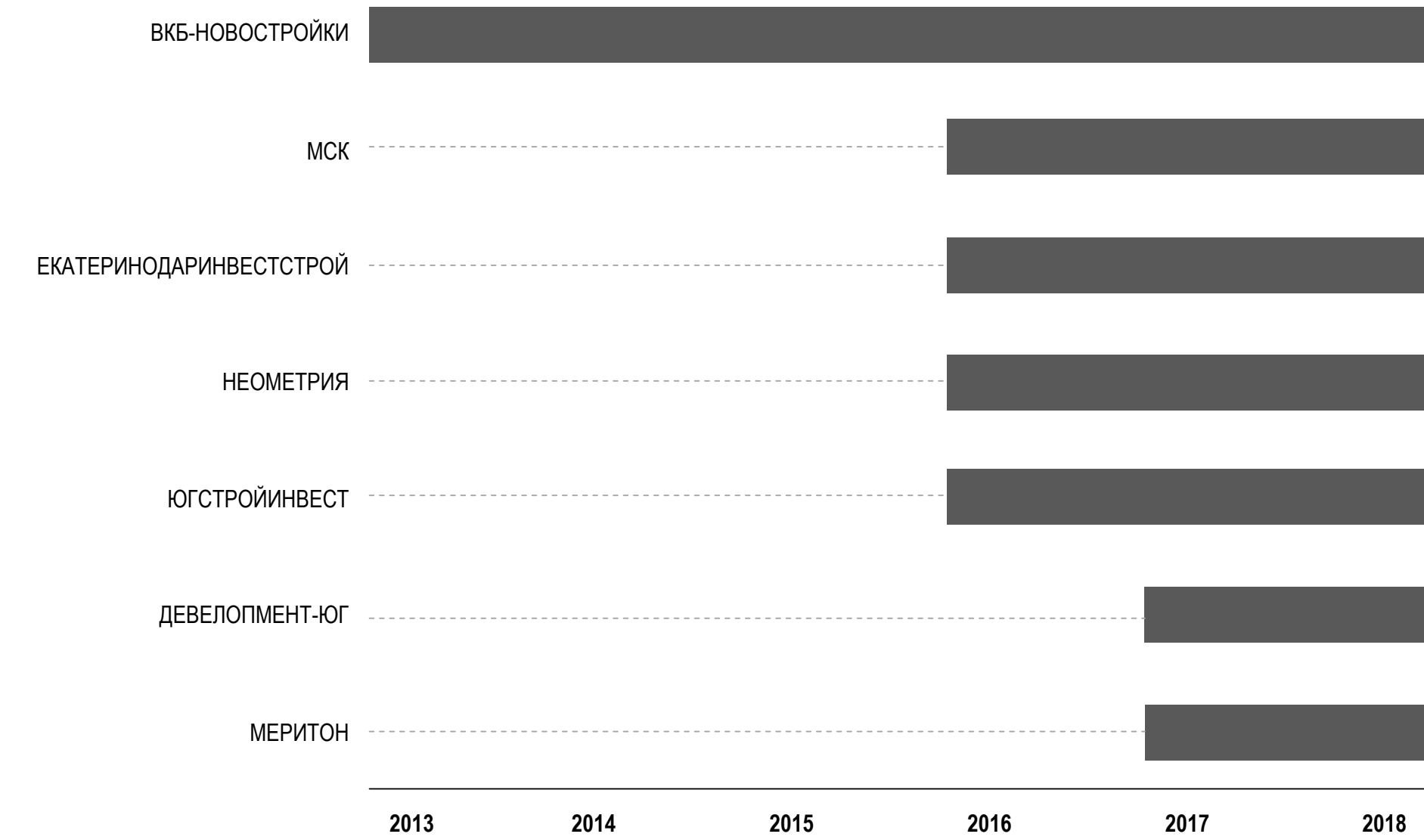


**РЫНОК
РОСТОВА-НА-ДОНУ**

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



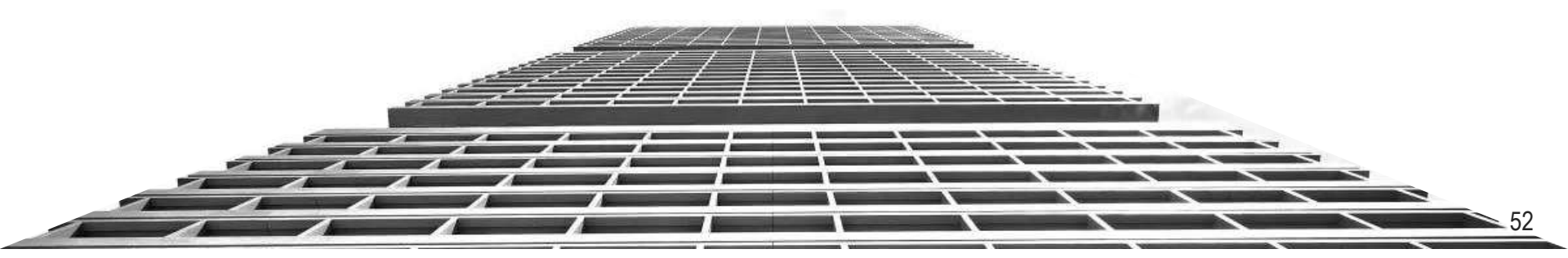
✓ ГК «ЮГСТРОЙИНВЕСТ» ----- **1** ----- 216 ТЫС. КВ. М | 11% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

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

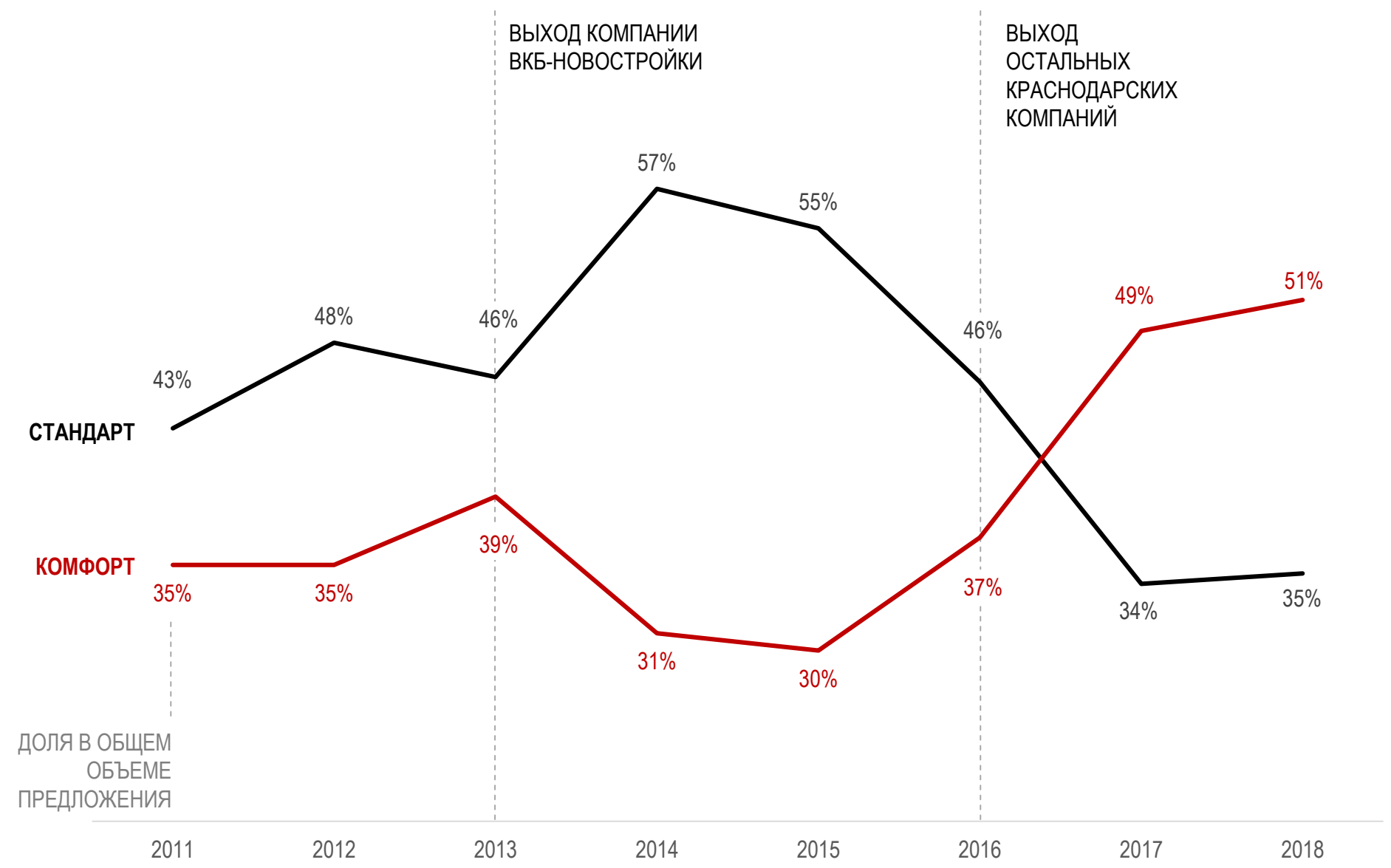


77

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.*

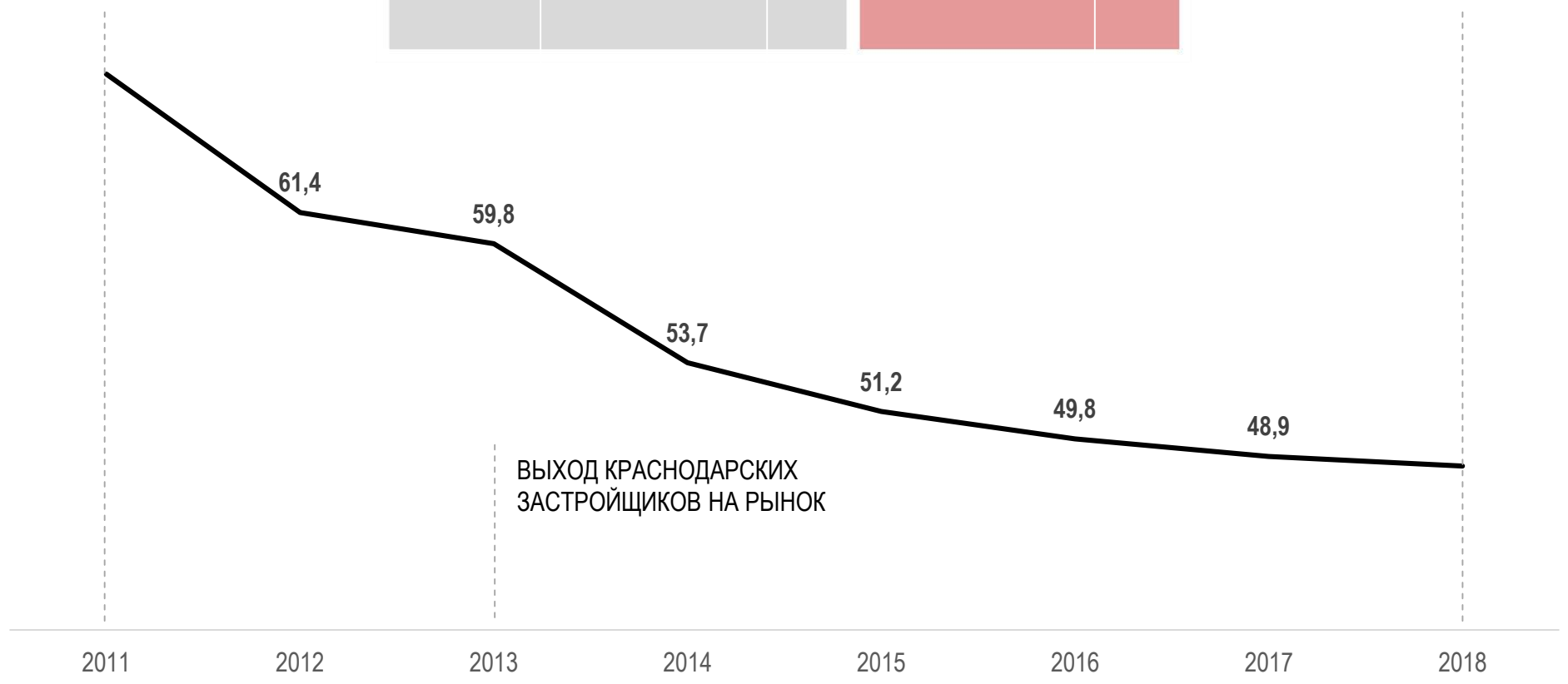
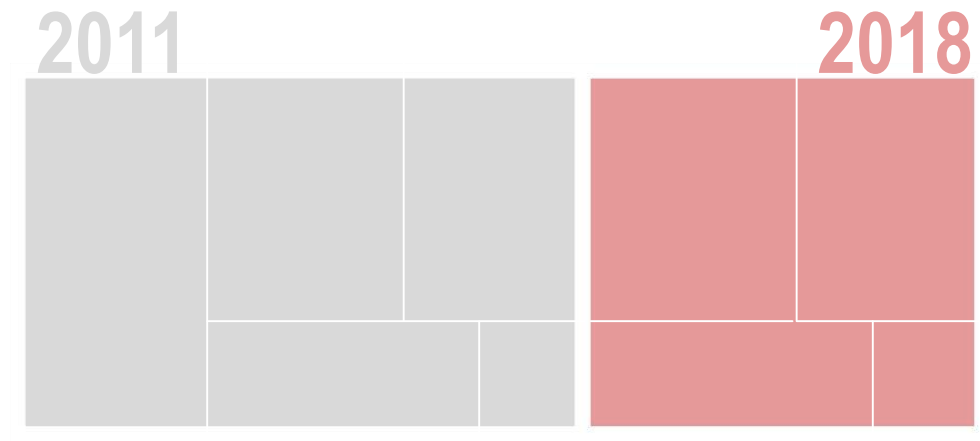
МЛРД РУБ.



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

68,5
КВ. М

48,4
КВ. М

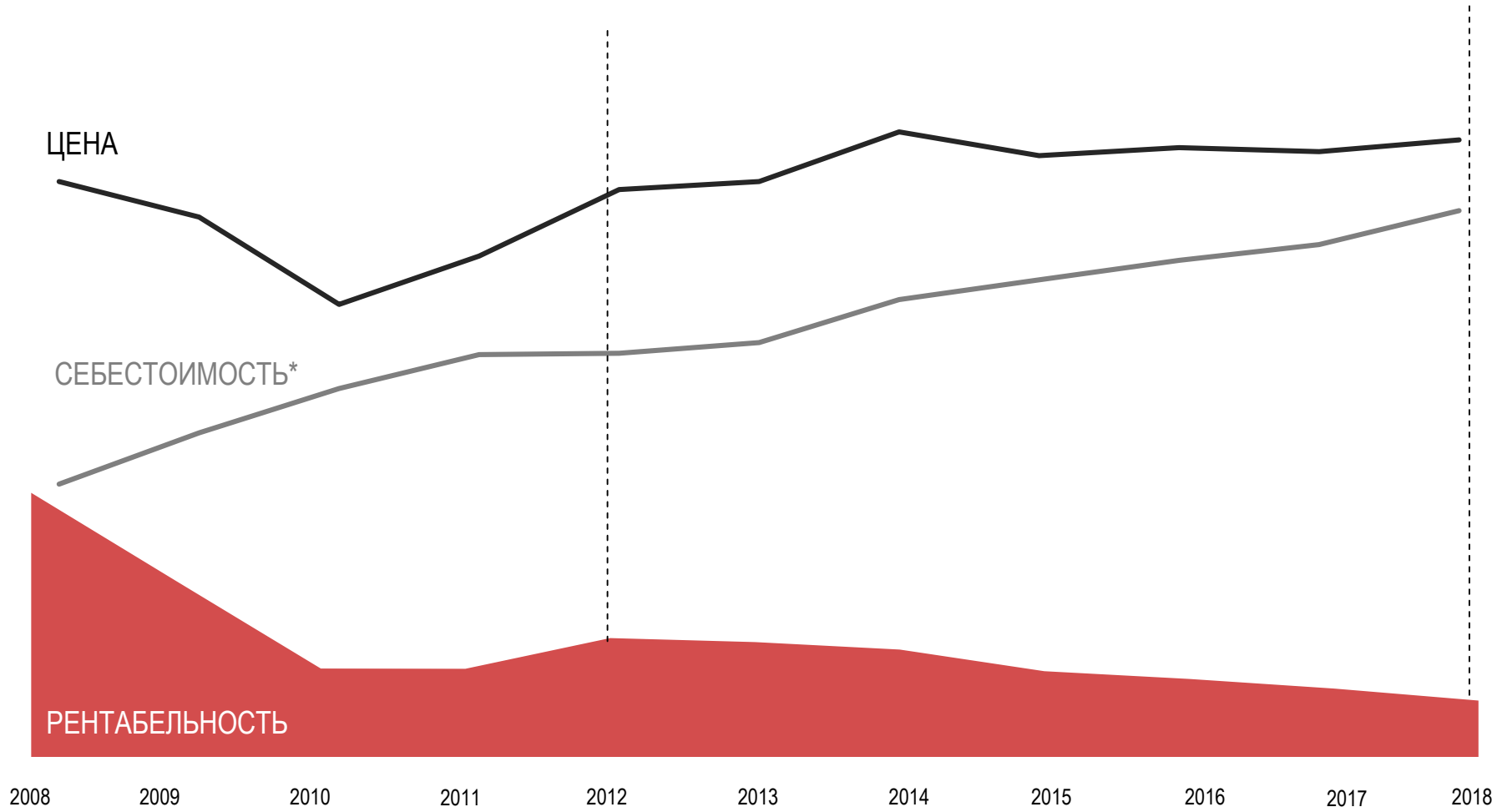


ВЫХОД КРАСНОДАРСКИХ
ЗАСТРОЙЩИКОВ НА РЫНОК

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

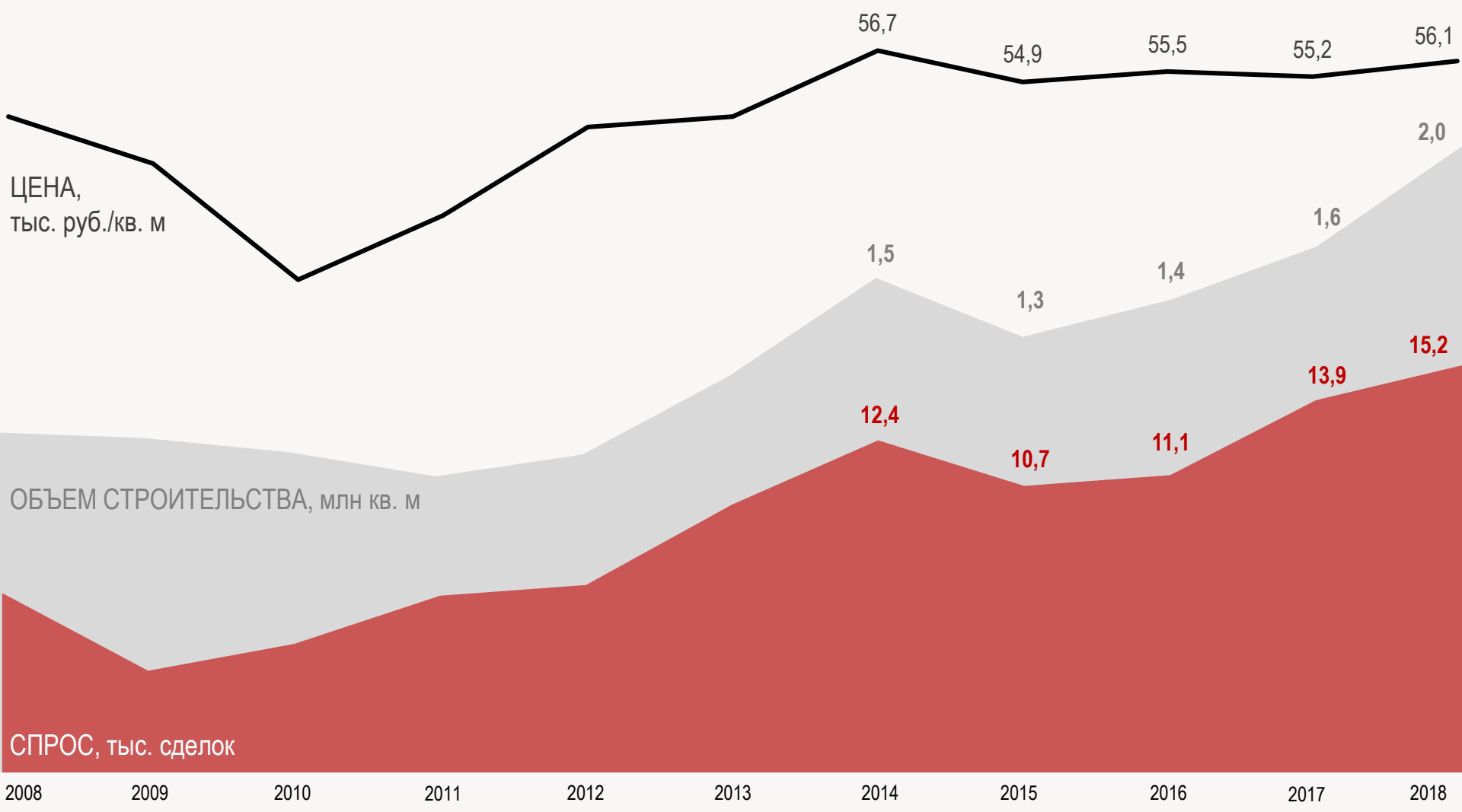
58%

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:

