

MACON

Real Estate Consultant

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВА-НА-ДОНУ



ИТОГИ 2017 ГОДА

ИЛЬЯ ВОЛОДЬКО

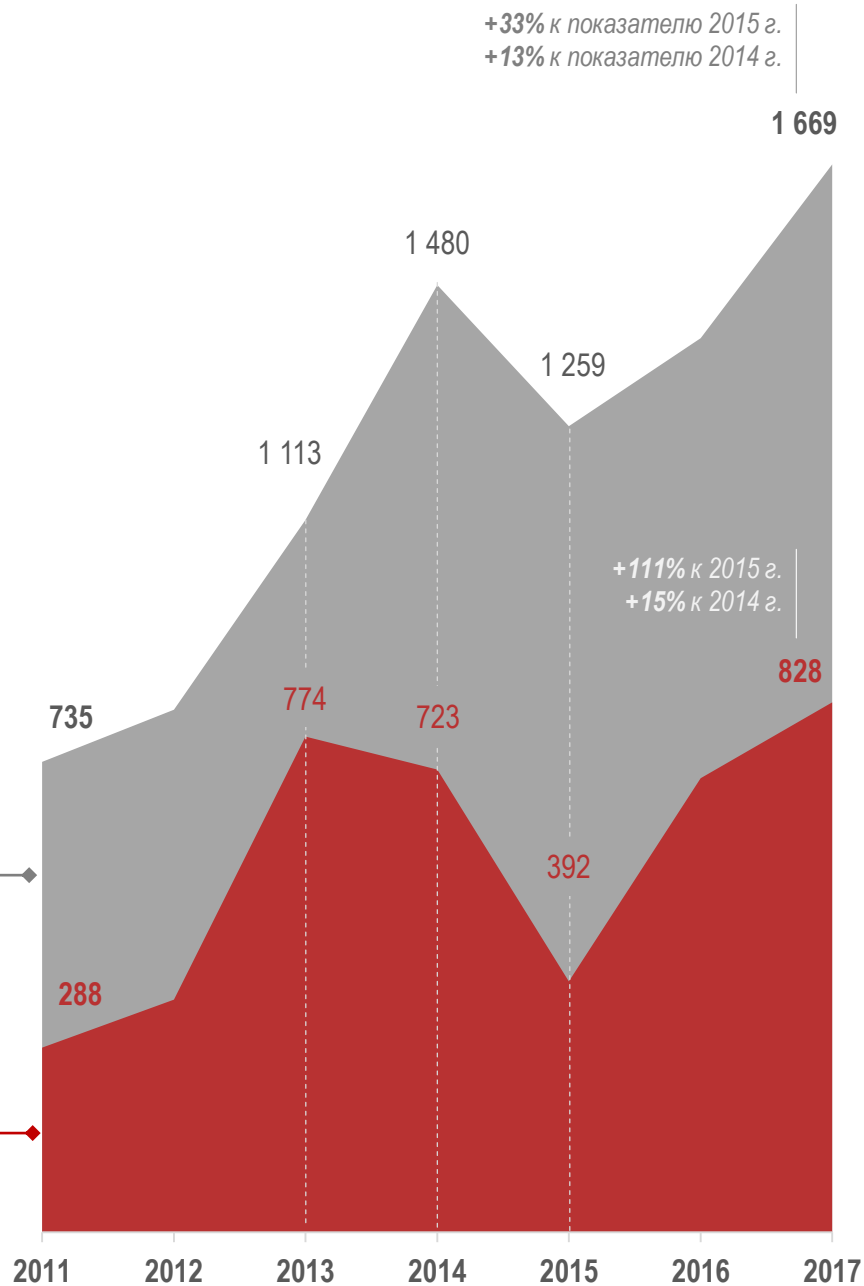
генеральный директор консалтинговой компании MACON



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ГОРОДА ИМЕЛ В ОБЩЕМ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СПАДА В 2015 Г.

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

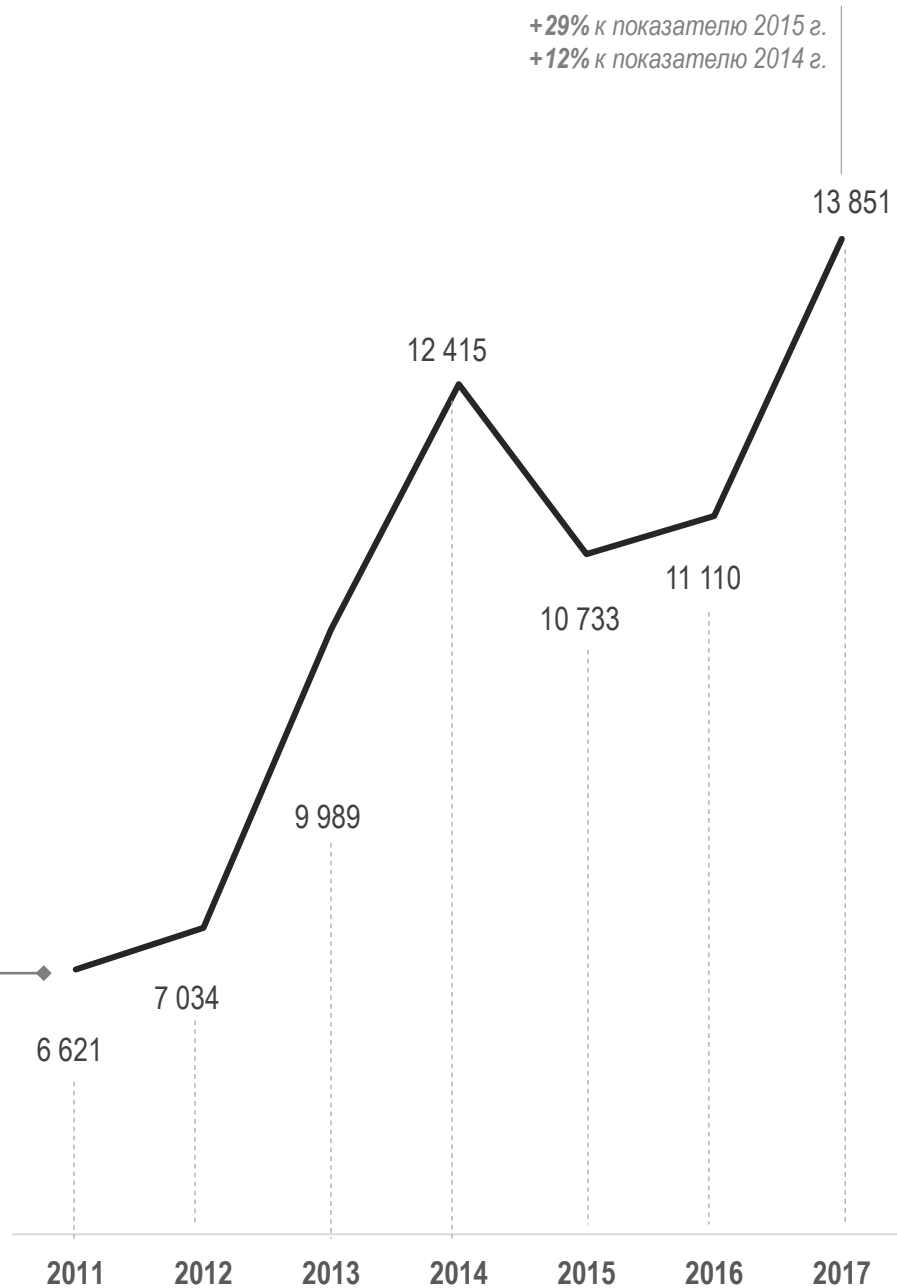


СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР НА РЫНКЕ ПОСТЕПЕННО СНИЖАЕТСЯ, А ДОЛЯ КОМПАКТНЫХ КВАРТИР - РАСТЕТ

КЛАСС	4Q2016	4Q2017	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ПЕРИОД	MID ПЛОЩАДИ, КВ. М, 4Q2016	MID ПЛОЩАДИ, КВ. М 4Q2017
студии	2 816	4 235	+50,4% (+2,3 п. п.)	28-30	27-29
<i>доля в общем объеме</i>	10,0%	12,3%			
1-комн.	14 431	16 896	+17,1% (-2,3 п. п.)	38-45	37-45
<i>доля в общем объеме</i>	51,4%	49,1%			
2-комн.	7 697	9 493	+23,3% (+0,2 п. п.)	58-67	56-68
<i>доля в общем объеме</i>	27,4%	27,6%			
3-комн.	2 889	3 617	+25,2% (+0,2 п. п.)	82-92	80-89
<i>доля в общем объеме</i>	10,3%	10,5%			
4-комн. и более	224	193	-13,8% (-0,2 п. п.)	92-130	131-155
<i>доля в общем объеме</i>	0,8%	0,6%			
ИТОГО:	28 057	34 434	+22,7%	49,7	48,5

ОБЪЕМ СПРОСА ВОССТАНОВИЛСЯ ПОСЛЕ СНИЖЕНИЯ

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



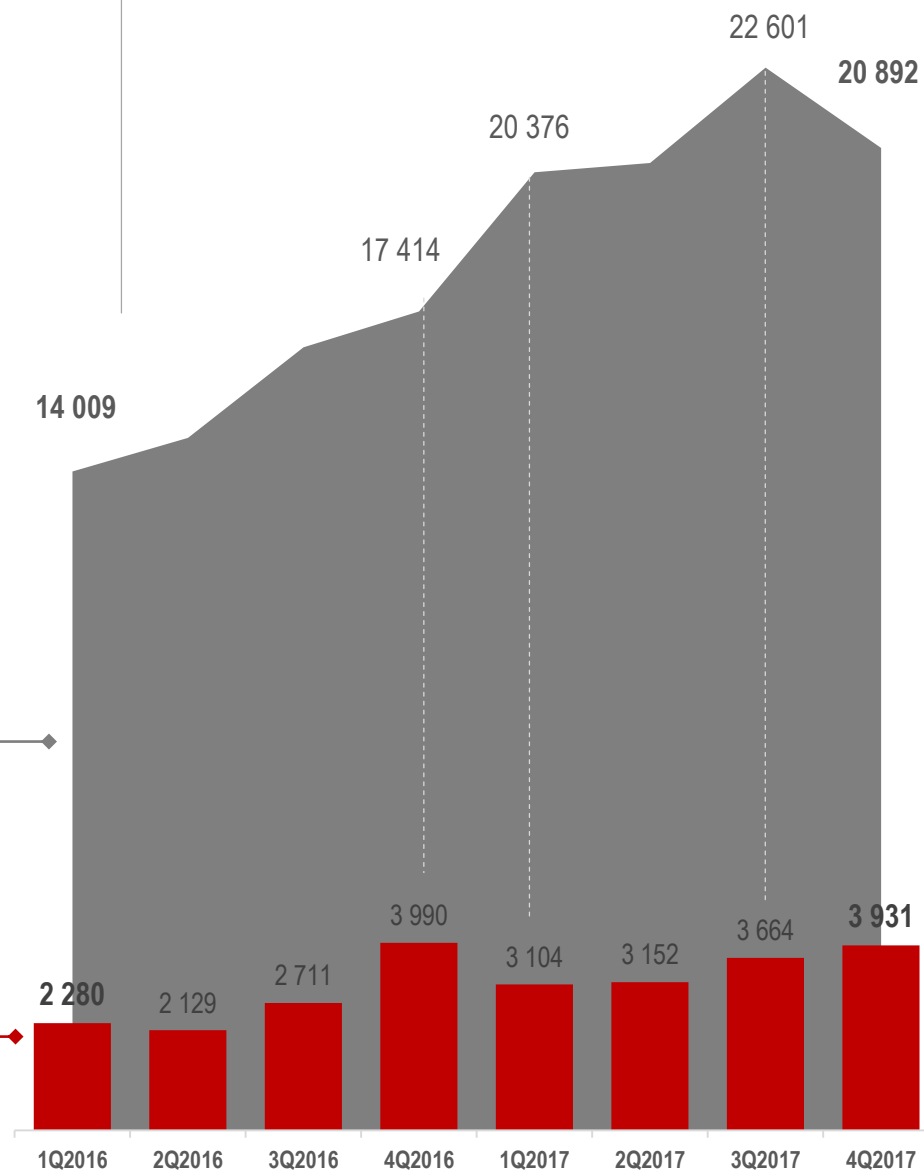
ВМЕСТЕ С ТЕМ, ОБЪЕМ ОСТАТКОВ КВАРТИР ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ УСТОЙЧИВОЙ ПОЛОЖИТЕЛЬНОЙ ДИНАМИКОЙ, ОПЕРЕЖАЮЩЕЙ СПРОС

за прошедшие два года **объем остатков возрос на 49%**, а **количество сделок –на 25%** (2017 г. к 2016 г.)

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

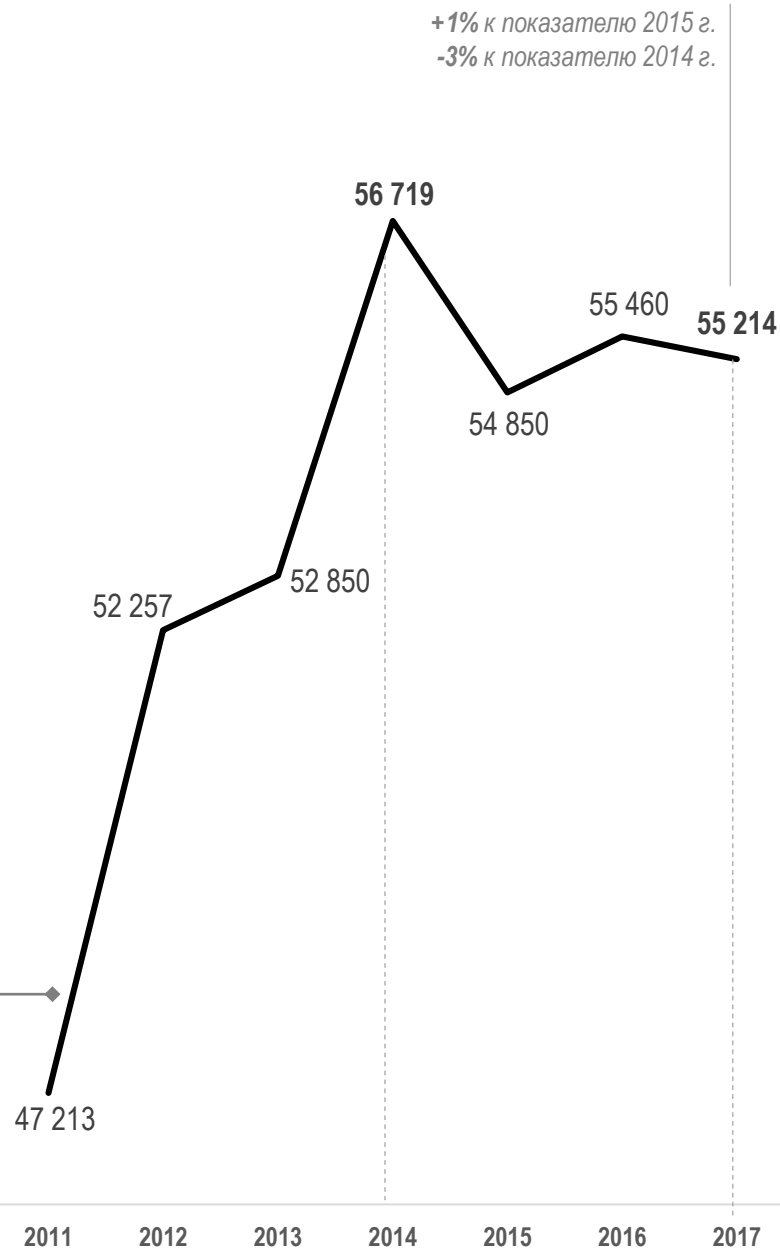
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

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



НАРАСТЮЩИЙ ОБЪЕМ ОСТАТКОВ
СДЕРЖИВАЕТ ДИНАМИКУ
СТОИМОСТИ: СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ
УРОВЕНЬ ЦЕН НАХОДИТСЯ НИЖЕ
ЗНАЧЕНИЯ 2014 Г.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН
руб. за 1 кв. м



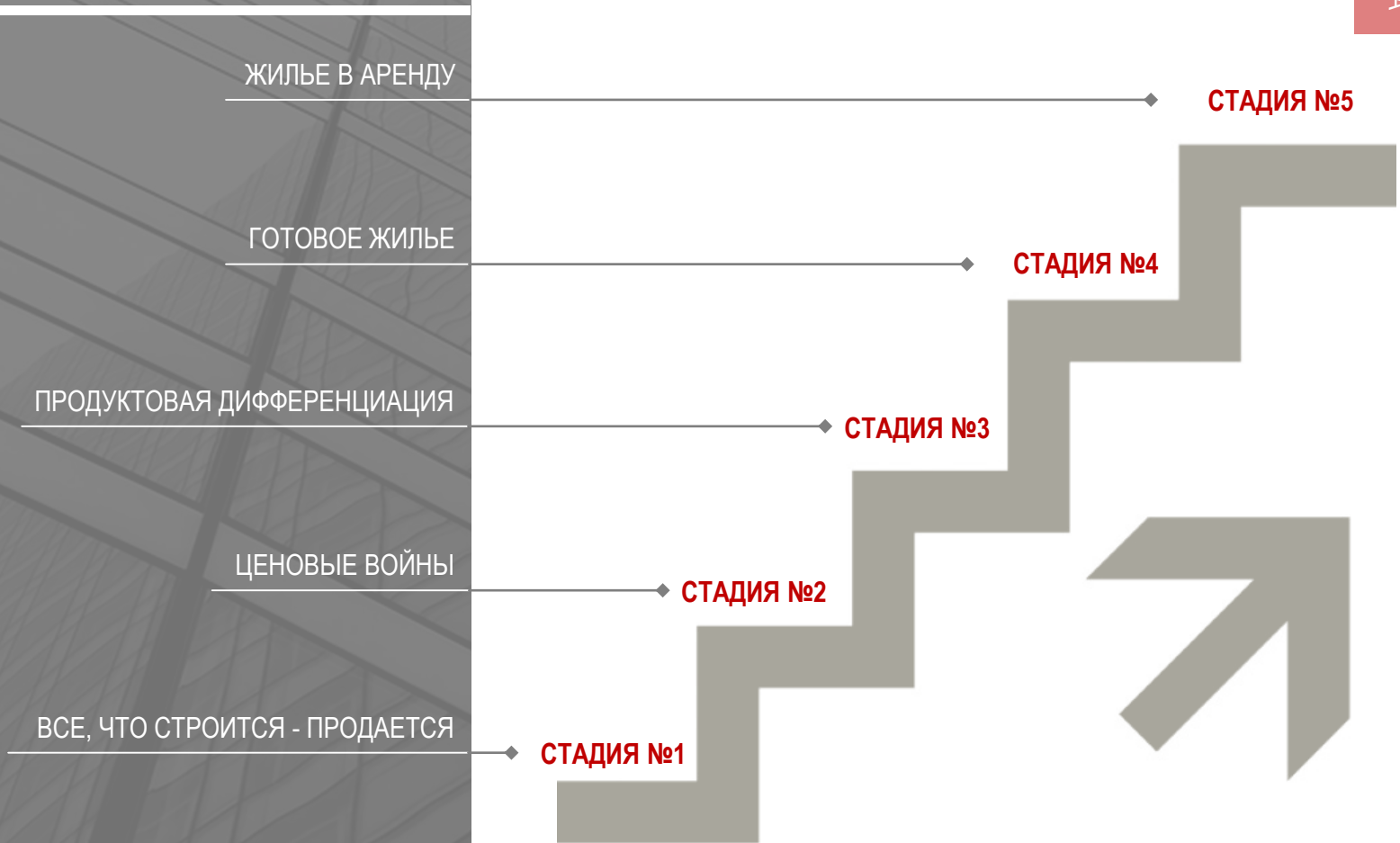
**ДЛЯ ВСЕХ КЛАССОВ ЖИЛЬЯ НА
РЫНКЕ ХАРАКТЕРНА СТАБИЛИЗАЦИЯ
СРЕДНЕГО УРОВНЯ ЦЕН**

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН ПО КЛАССАМ

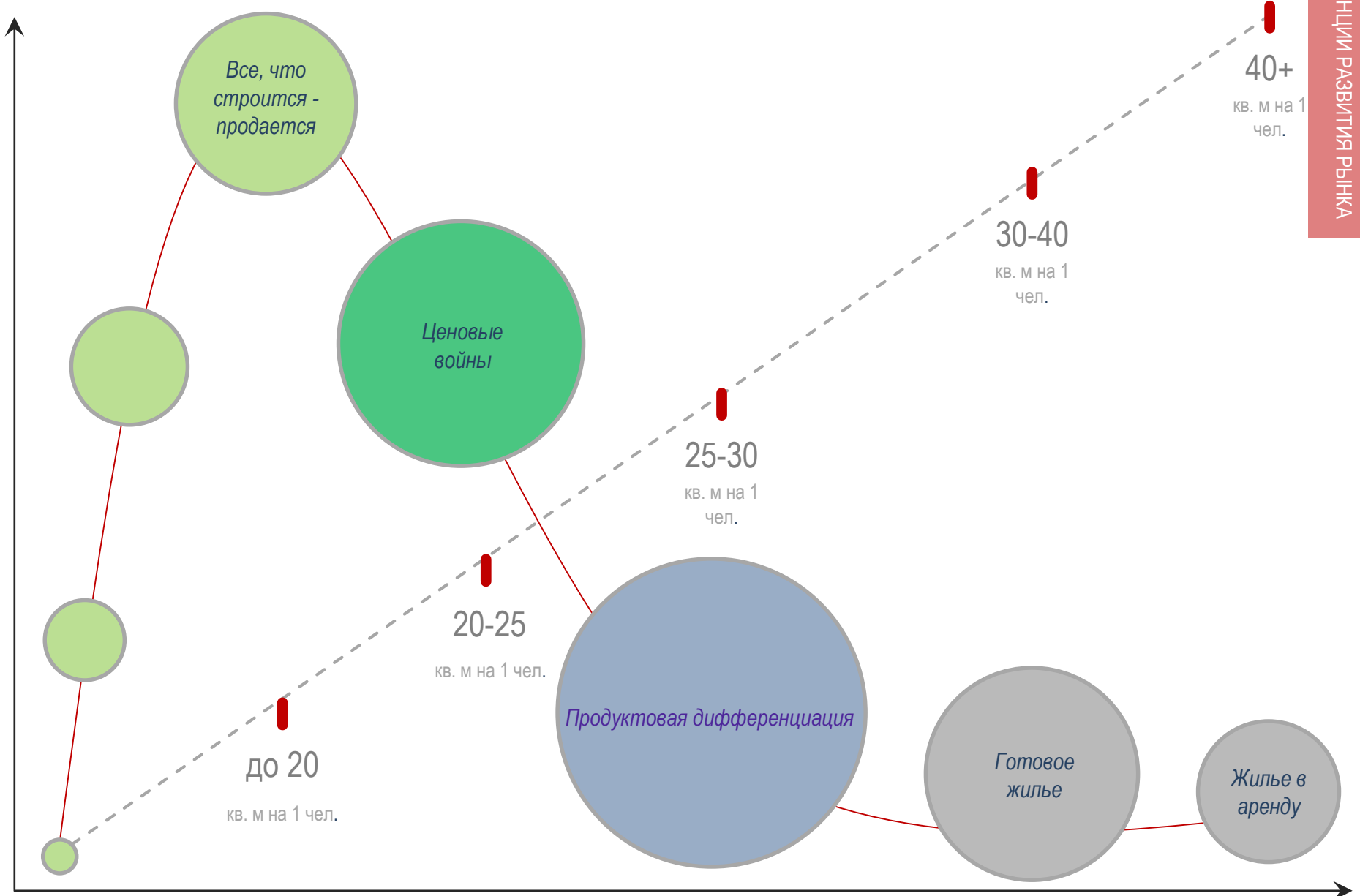
руб. за 1 кв. м

Класс	4Q2016	1Q2017	2Q2017	3Q2017	4Q2017
ЭКОНОМ	45 388	44 558	44 576	44 949	44 407
СРЕДНИЙ	51 812	51 152	51 427	51 532	52 108
БИЗНЕС	79 256	78 420	78 132	77 915	78 791
ЭЛИТНЫЙ	104 696	102 080	105 004	96 919	96 908
MID	55 460	55 832	55 737	55 269	52 257

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