



# РАЗРЯДКА. НОВЫЕ РЕАЛИИ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОДМОСКОВЬЯ

На примере организованных поселков таунхаусов

---

Юрий Рожин,  
Партнер,  
семейство компаний KASKAD Family

# ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СЕГОДНЯ

КВАРТИРА

○ 68 м<sup>2</sup>

○ 6.2 МЛН.РУБ



ИПОТЕКА

63 996 ЗА М<sup>2</sup>

ТАУНХАУС

○ 110 м<sup>2</sup>

○ 1,5 СОТКИ

○ 6.5 МЛН.РУБ



ИПОТЕКА

67 092 ЗА ТАУН



# ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ ПОДМОСКОВЬЕ?

## КОМФОРТ + ПРИВАТНОСТЬ

### Загород только для элиты

- Низкая плотность застройки.
- Средняя площадь домовладений от 400 М<sup>2</sup>.
- Средняя стоимость \$\$\$\$



2000-ЫЕ



90%  
коттеджи

## ДОСТУПНОСТЬ

### Загород доступен для всех

- Увеличение плотности застройки в погоне за прибылью.
- Средняя площадь жилья от 40 М<sup>2</sup>.
- Средняя стоимость \$



2008-2016 гг.



65%  
квартиры

## КОМФОРТ + ПРИВАТНОСТЬ + ДОСТУПНОСТЬ

- Плотность застройки 90% - ипотека

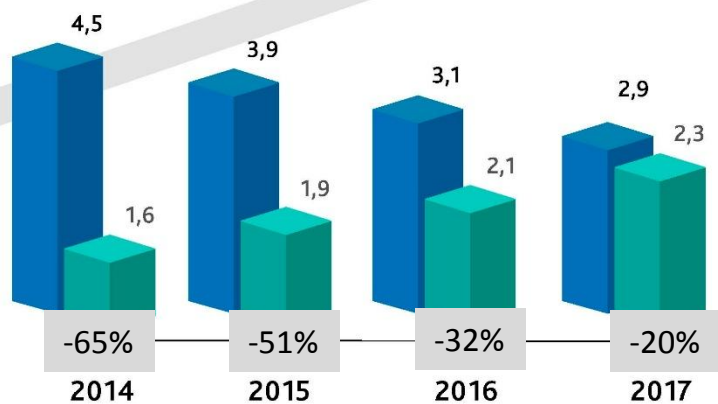


2017 г.



80%  
квартиры

# МОСКВА ОТТЯГИВАЕТ СПРОС



Динамика минимальной цены покупки в Москве и области, млн руб

■ — Москва    ■ — Московская область

# НОВОСТРОЙКИ РАСТУТ, КАК ГРИБЫ, А ГРИБНИКОВ ВСЕ МЕНЬШЕ



В 2016 году объем ввода вырос на **2 млн. м<sup>2</sup>**, что сопоставимо с возведением нового города.



В то же время покупательская способность уменьшилась, вследствие чего количество зарегистрированных ДДУ сократилось на **25%**

# ОПЫТ РАЗВИТЫХ СТРАН

5%  
МНОГОЭТАЖКИ



65%  
ТАУНХАУСЫ



30%  
КОТТЕДЖИ



ПОЧЕМУ ЖИТЕЛИ  
ПРИГОРОДОВ  
КРУПНЕЙШИХ  
МЕГАПОЛИСОВ МИРА  
ВЫБИРАЮТ ТАУНХАУСЫ



## О ДОСТУПНОСТЬ

Жилье за городом дешевле,  
чем в мегаполисе.

## О КОМФОРТ

Большая квадратура в сравнение с  
квартирой, наличие 2х парковочных  
мест перед домом, придомовой  
участок.

## О ПРИВАТНОСТЬ

- Огороженный охраняемый  
жилой комплекс  
- Собственная внутренняя  
инфраструктура.

**KASKAD**  
FAMILY

# РЕВОЛЮЦИЯ В СОЗНАНИИ ПОТРЕБИТЕЛЯ



При избыточном предложении комфорт и приватность побеждают доступность.



Уменьшение эластичности спроса по цене благодаря ипотеке.



В Москве появились проекты с квартирами от 2 248 000 руб, которые оттягивают спрос МО.

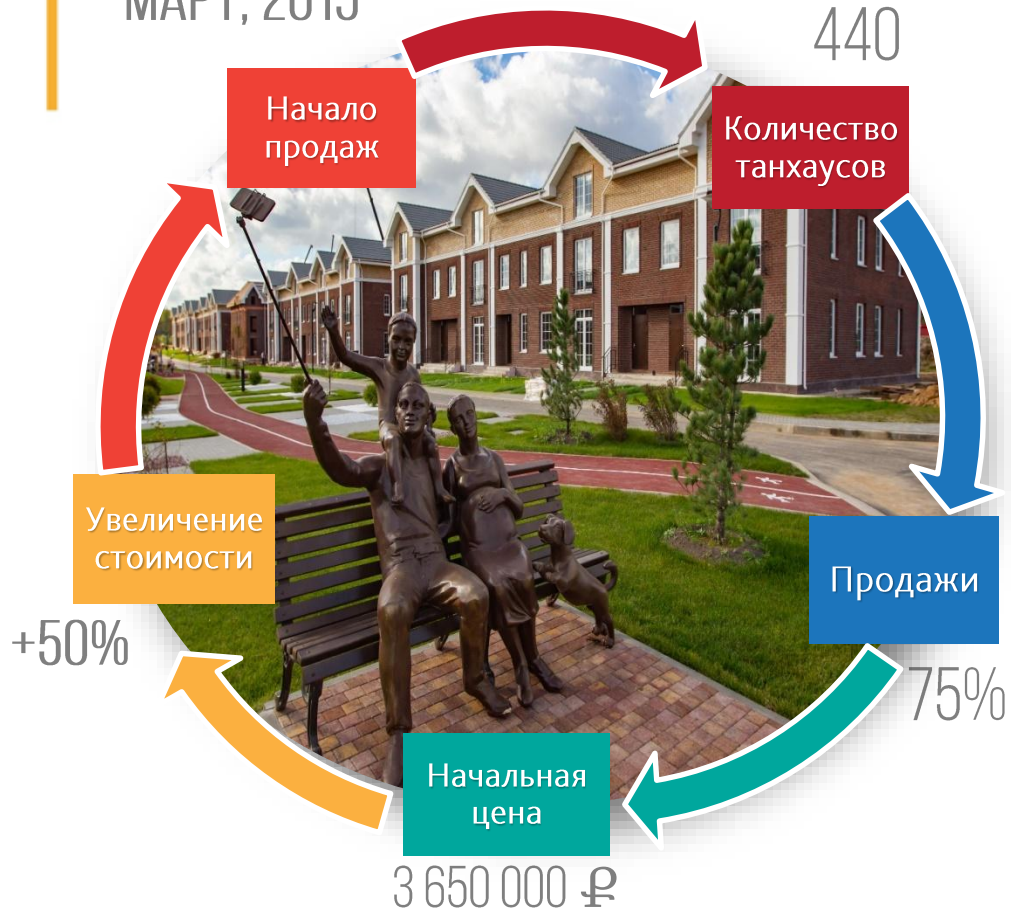
# ДОМОДЕДОВО ТАУН





# KASKAD ПАРК

МАРТ, 2015



# НА ЧТО БАНКИ ОБРАЩАЮТ ВНИМАНИЕ?

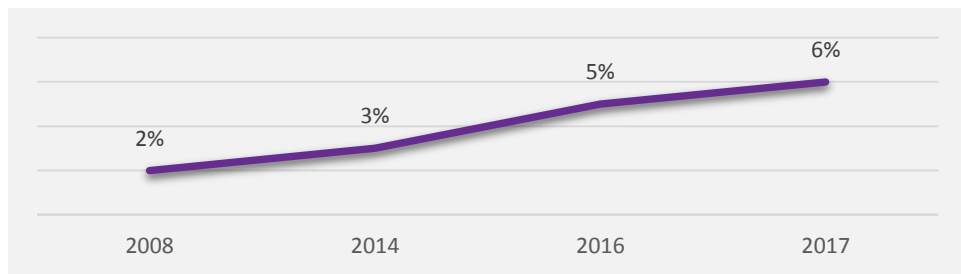
1 Объемы и темпы строительства

2 Локация объектов

3 Качество строительства

4 Востребованность продукта

*Удаление не более 25 км,  
Наиболее перспективные  
направления МО*



# ИПОТЕКА НА ТАУНХАУСЫ В ДИНАМИКЕ, БОЛЬШИЕ ПЕРЕМЕНЫ

- 1 Таунхаус как блок-секция, без земли в договоре
- 2 Ни одной просрочки 90+
- 3 Более 15% закрытых кредитов
- 4 Рост доли ипотечных сделок с 23% (в 2012г.) до 54% (первое полугодие 2017 г.)

# БАНКИ ПАРТНЕРЫ



# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ





ПОЖАЛУЙСТА, ВОПРОСЫ!



# Контакты



115093, г. Москва,  
1-ый Щипковский пер. , д. 5  
тел.: +7 (495) 602-93-76  
e-mail: [info@kfamily.ru](mailto:info@kfamily.ru)

---

[WWW.KFAMILY.RU](http://WWW.KFAMILY.RU)