

Гонка за метрами: больше и дешевле или меньше да лучше

Прокофьева Светлана Матвеевна,
Руководитель департамента новостроек и оценки



Август 2012 г.

98 домов
485 тыс. кв. м жилья

Август 2013 г.

96 домов
530,5 тыс. кв. м жилья

Август 2014 г.

115 домов
610 тыс. кв. м жилья

Август 2015 г.

158 домов
760 тыс. кв. м жилья

Увеличение объемов строительства на 57%

57 домов
1590 квартир
106 тыс. кв. м жилья

73 дома
2190 квартир
141,6 тыс. кв. м жилья

93 дома
3510 квартир
220 тыс. кв. м жилья

139 домов
6510 квартир
386 тыс. кв. м жилья

Число квартир в продаже выросло в 3 раза

	Август 2012 г.	Август 2015 г.
Проданы квартиры в строящихся домах	20 домов	20 домов
В продаже квартиры в сданных домах	4 дома	36 домов
Не начаты продажи в строящихся домах	6 домов	28 домов



Увеличение этажности и числа квартир в доме

2012 г.

Мах этажей - 15



Около 100 квартир

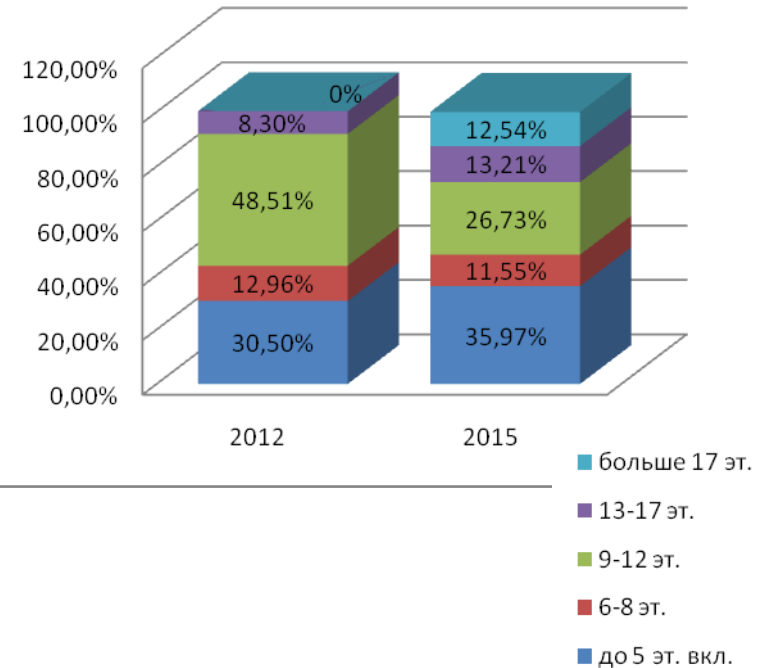
2015 г.

Мах этажей - 25



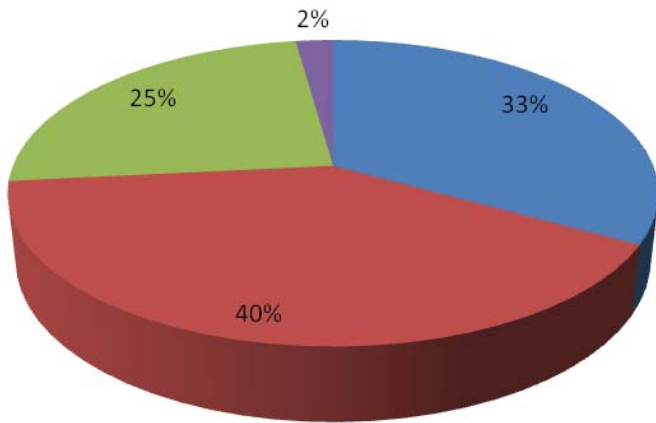
Около 200 квартир

Структура строящихся домов по этажности



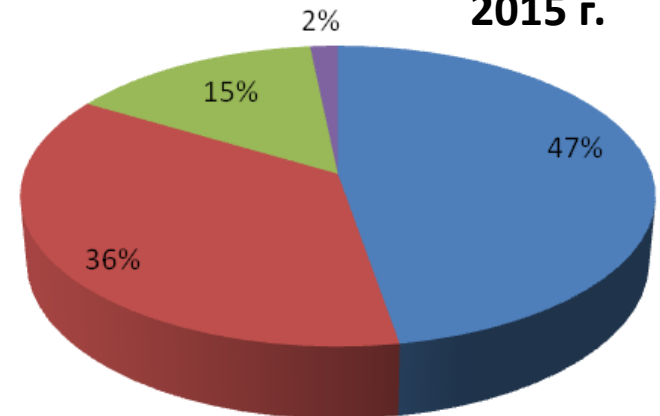
Изменение квартирографии

2012 г.



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

2015 г.



Быстрое вымывание 1-комнатных квартир

Низкий спрос на 3-хкомнатные квартиры

Большой объем спекулятивных сделок

Превалирование 1-комнатных квартир

Дефицит 3-хкомнатных квартир

Выход спекулятивных
квартир 2013-2014 гг.

40%
Вторичного
рынка



Выжать максимум?!



Или ?



Максимум прибыли



Падение продаж



Сравнение: выход на рынок в одно время, один район – разные проекты



18 этажей

216 однокомнатных квартир

Завершение монтажа

41% квартир в остатке

В продаже более 14 мес.

47000 → 55000 руб. за кв. м

Проект 1

*Маленький
ассортимент

*Длительность
строительства

*Проблема
с парковками

*Отсутствие отделки

*Продажи пошли
после 2/3 монтажа

при отсутствии конкурентов

Проект 2

Продан по цене на 20-25%

выше рынка до сдачи

60-65 тыс. руб. за кв. м от фундамента



10 этажей

1-комнатные – 18

2-хкомнатные - 9

3-хкомнатные - 9

Сдан. Продан за 11 мес.

Сравнение: выход на рынок в одно время, один район – разные проекты

Проект 3

Дом 1:

17 этажей

1-комнатные квартиры – 85 шт.

2-хкомнатные квартиры – 68 шт.

Чистовая отделка

Сдан

В продаже 18% квартир

Срок экспозиции 28 месяцев

45300 → 53000 руб. за кв. м



Дом 2:

18 этажей

1-комнатные квартиры – 216шт.

Чистовая отделка

Завершение монтажа

В продаже 63% квартир

Срок экспозиции 11 месяцев

На фундаменте 46-49 тыс. руб.

Сейчас – 45 тыс. руб.

Дом 3:

17 этажей

1-комнатные квартиры – 85 шт.

2-хкомнатные квартиры – 68 шт.

Чистовая отделка

Монтаж 6 этажа

В продаже 86% квартир

Срок экспозиции 5 месяцев

На фундаменте 45 тыс. руб.

Сейчас – 43 тыс. руб.

Сравнение: выход на рынок в одно время, один район – разные проекты

Дом 1:

15 этажей

1-комнатные квартиры – 28шт.

2-хкомнатные квартиры – 28шт.

3-хкомнатные квартиры – 28 шт.

Чистовая отделка

Сдан.

Продажи завершены
на внутренней отделке

Срок экспозиции 9 месяцев

На фундаменте 48-50 тыс. руб.

Перед сдачей – 44-47 тыс. руб.

Проект 4



Дом 2:

14 этажей

1-комнатные квартиры – 56 шт.

2-хкомнатные квартиры – 28 шт.

3-хкомнатные квартиры – 14 шт.

Чистовая отделка

Сдан.

Продажи завершены
на внутренней отделке

Срок экспозиции 7 месяцев

На фундаменте 46-49 тыс. руб.

Перед сдачей – 50-52 тыс. руб.

Дом 3:

15 этажей

1-комнатные квартиры – 56 шт.

2-хкомнатные квартиры – 56 шт.

3-комнатные квартиры – 28 шт.

Чистовая отделка

Внутренняя отделка

В продаже 9% квартир

Срок экспозиции 10 месяцев

На 1ых этажах 45-46 тыс. руб.

Сейчас – 46 тыс. руб.

Сравнение: выход на рынок в одно время, один район – разные проекты



5 очередь:

10-17 этажей, 2 секции
1-комнатные квартиры – 56шт.
2-комнатные квартиры – 56 шт.
Кирпичная кладка 10 этажа
В продаже – 61% квартир
Срок экспозиции 7 мес.

Проект 5 Отделка – под чистовую

1 очередь:

18 этажей, 2 секции
1-комнатные квартиры – 70 шт.
2-комнатные квартиры – 66 шт.
Внутренняя отделка
В продаже – 21% квартир
Проданы дешевые студии
Срок экспозиции 22 мес.

2 очередь:

18 этажей, 2 секции
1-комнатные квартиры – 68шт.
2-комнатные квартиры – 68 шт.
Внутренняя отделка
В продаже – 26% квартир
Проданы дешевые студии
Срок экспозиции 12 мес.

3 очередь:

19 этажей, 2 секции
1-комнатные квартиры – 119 шт.
2-комнатные квартиры – 50 шт.
Завершение монтажа
В продаже – 22% квартир
Срок экспозиции 12 мес.

4 очередь:

19 этажей, 1 секция
1-комнатные квартиры – 18 шт.
2-комнатные квартиры – 50 шт.
3-комнатные квартиры – 17 шт.
Завершение монтажа
В продаже – 66% квартир
Срок экспозиции 11 мес.

Сравнение: выход на рынок в одно время, один район – разные проекты



Проект 6

Дом 1:

9 этажей

1-комнатные квартиры – 80 шт.

2-комнатные квартиры – 24 шт.

Бюджетная отделка

Сдан.

В продаже 2% квартир

Срок экспозиции 10 месяцев

На 1 этажах 48-49 тыс. руб.

Сейчас – 52-54 тыс. руб.

Дом 2:

9 этажей

1-комнатные квартиры – 64 шт.

2-комнатные квартиры – 32 шт.

Бюджетная отделка

Сдан.

В продаже 8% квартир

Срок экспозиции 15 месяцев

На 1 этажах 48-49 тыс. руб.

Сейчас – 53-55,5 тыс. руб.

Выводы

Увеличение числа этажей, секций, квартир
Отказ от трехкомнатных квартир
Приоритет однокомнатным квартирам
Отказ от отделки квартир



Стремление выжать максимум метров и квартир
Надежда на спрос, характерный для 2013-2014 гг.
Минимизация издержек



Более длительный срок строительства
= больший риск недостроения в условиях кризиса
«Муравейник», Проблема с парковками
Низкий уровень комфорта
и потребительской привлекательности

Рост конкуренции
Изменение структуры спроса
Покупка квартиры – это не способ «быстро» заработать, а жилье

Спрос на проектах меньшего объема
Повышение привлекательности малоэтажки
Переориентация спроса с 1-комнатных квартир
в пользу квартир с 2мя и 3мя комнатами

Количество не должно идти в ущерб качеству!



Гонка за метрами: больше и дешевле или меньше да лучше

Прокофьева Светлана Матвеевна,
Руководитель департамента новостроек и оценки

