

карта жилой недвижимости

зависимость цен на первичном рынке от маржинальности бизнеса в различных регионах РФ. Тенденции на перспективу

Качалов Игорь

президент центра Ясные Решения (Москва)

профессор Института Бизнеса и Делового Администрирования
Президентской Академии РФ

7-11
ОКТАБРЯ



Ввод нового жилья вырос до 85 млн м2 в 2015 и потом упал до 76 млн м2 в 2018. Текущие объемы превышают 2000 года в два раза.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Ввод в действие жилых домов, млн м2

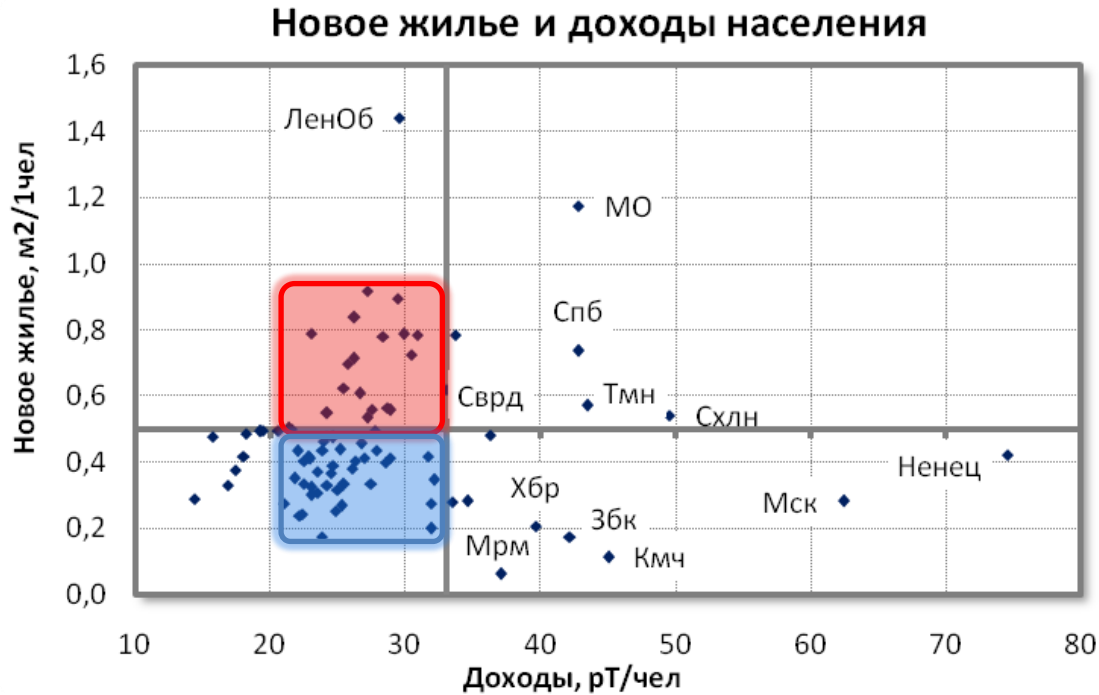


Источник: Росстат на сент 2019, анализ Ясных Решений на сент 2019



Объемы строительства слабо связаны с доходами населения. При высоких доходах строится даже меньше на 1 человека, чем при низких.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



Источник: Росстат на сент 2019, анализ Ясных Решений на сент 2019

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Высокие доходы населения

35-75 тыс руб /1чел

Строится мало 0.1-0.5 м2/1чел

1. Москва
2. Свердловская
3. Тюменская
4. Нижегородская
5. Архангельская
6. Коми
7. Ненецкий округ
8. Приморский
9. Хабаровский
10. Забайкальский
11. Камчатский
12. Мурманская

Низкие доходы населения

21-34 тыс руб /1чел

Строится в разы больше = 0.5-1.0 м2/1чел

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. Ленинградская | 12. Рязанская |
| 2. Калининградская | 13. Новосибирская |
| 3. Тюменская | 14. Татарстан |
| 4. Тамбовская | 15. Ярославская |
| 5. Ульяновская | 16. Башкортостан |
| 6. Липецкая | 17. Самарская |
| 7. Белгородская | 18. Ростовская |
| 8. Краснодарский | 19. Саха |
| 9. Калужская | 20. Курская |
| 10. Воронежская | 21. Каб-Балкарская |
| 11. Севастополь | |

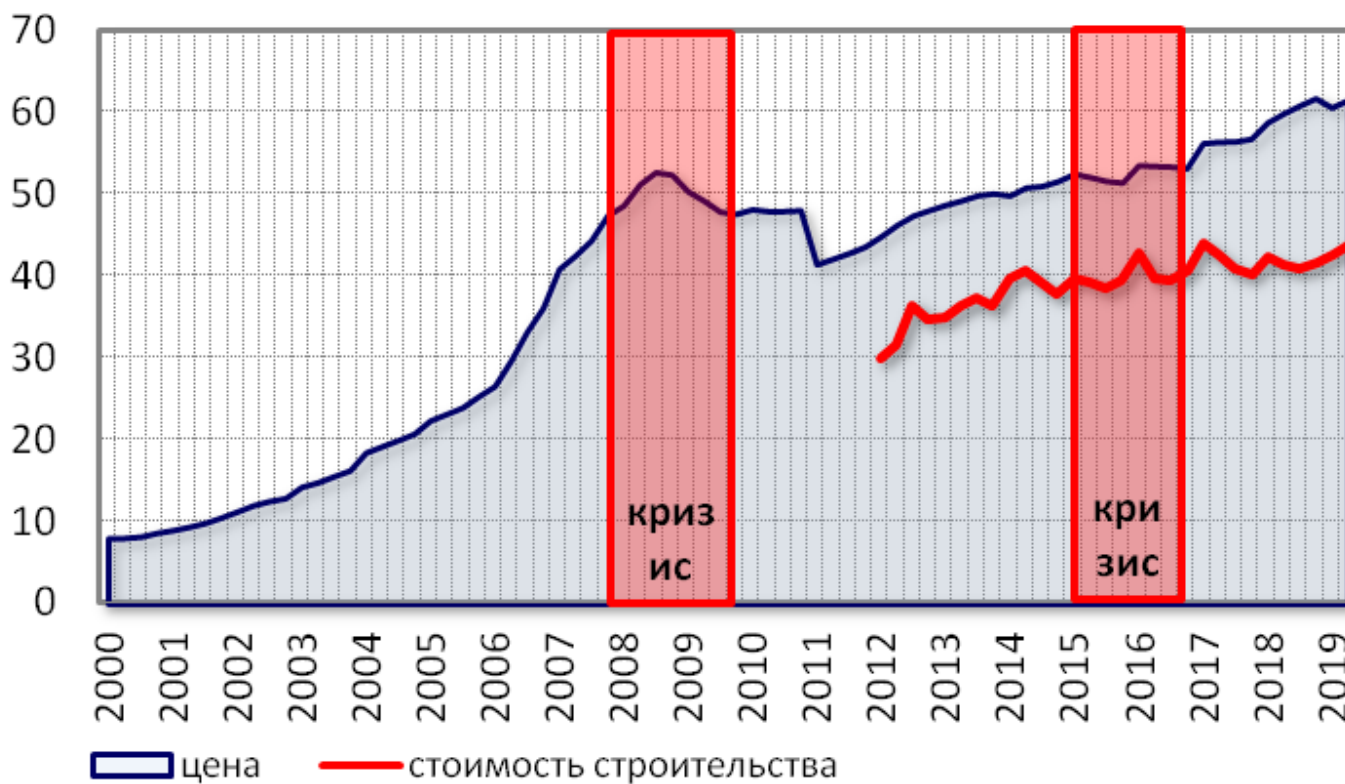
Источник: Росстат на сент 2019, анализ Ясных Решений на сент 2019



Бурный рост цен прекратился в 2008
цены за 11 лет выросли на 10 тыс руб /1м2 = на 2-3% ежегодно

- Себестоимость держится около 40-43 ты р/м2 с 2014

Цена 1м2, первичный рынок, руб тыс/1м2



Источник: Росстат на сент 2019, анализ Ясных Решений на сент 2019



Строительная маржа 2012-16 падала с 30% до 20%,
но с 2017 выросла до 30%

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



Источник: Росстат на сент 2019, анализ Ясных Решений на сент 2019

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



ТОП-10

62-100 рТ/1м2

1. Москва (200)
2. Санкт-Петербург
3. Сахалинская
4. Московская
5. Якутия
6. Хабаровский
7. Севастополь
8. Камчатский
9. Татарстан
10. Крым
11. Свердловская
12. Архангельская

ТОП Минус10

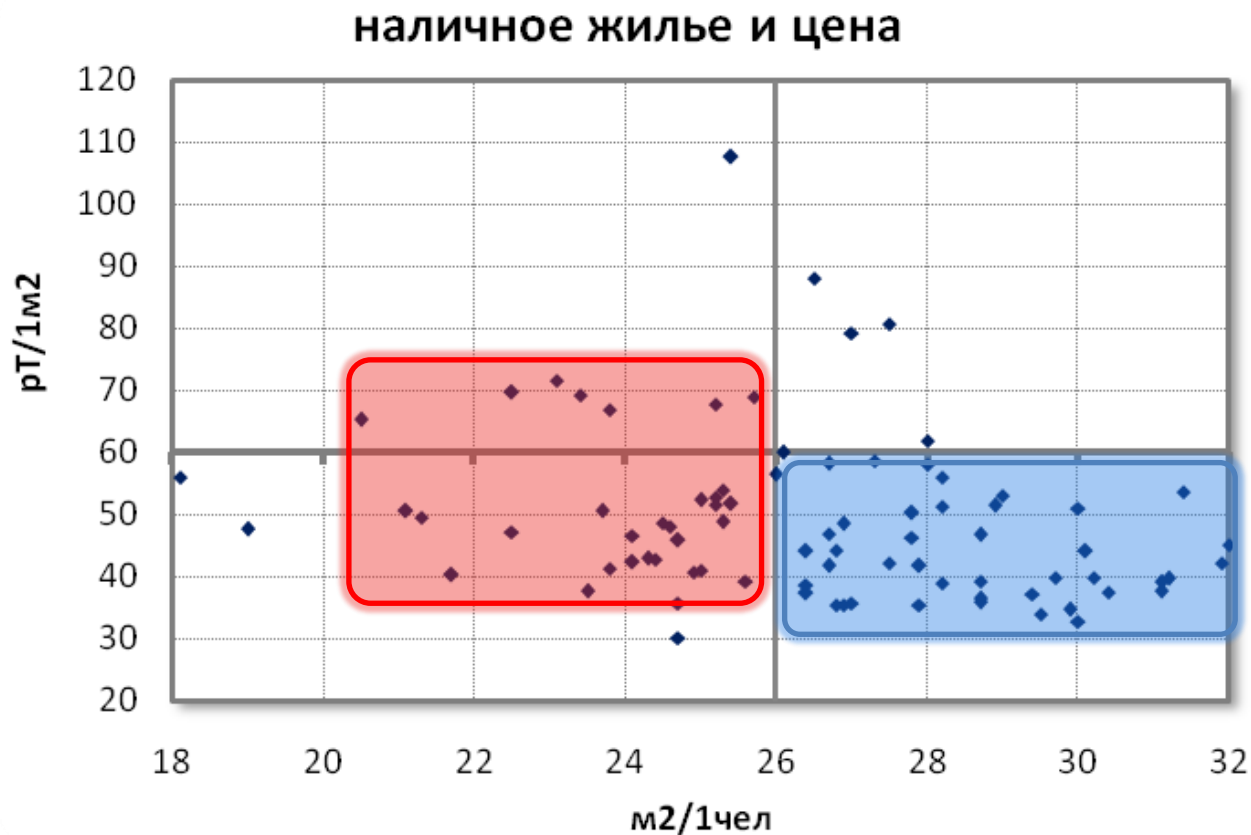
30-38 рТ/1м2

1. Орловская
2. Оренбургская
3. Псковская
4. Марий Эл
5. Ивановская
6. Костромская
7. Карачаево-Черкесская
8. Тамбовская
9. Брянская
10. Владимирская



Дефицит наличного жилья поднимает цены в 1.5раза: Чем меньше жилья в регионах, тем выше цены: от 40 до 70 тыс руб за 1м2

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



Источник: Росстат на сент 2019, анализ Ясных Решений на сент 2019

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ





Жесткие параметры

- Этажность
- Двор закрытый от машин
- Детские площадки тематические
- Озеленение
- Паркинги с выходом из подъезда
- Коммерческие помещения (бытовой комфорт) – аптека, булочная, кофейня, парикмахерская, галерейный формат....
- Сервисные помещения (личный комфорт) – консервеж, детская комната, зал приемов, попугай,

Концепция

- Идея
- Архитектура
- Внешний дизайн дома
- Подсветка
- Холл первого этажа
- Подъезды: их размер и дизайн, особенно снаружи



Параметры Квартиры, влияющие на цены

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Размер

Удачные
Планировки:

- коридоры, размещение комнат, их геометрия

Неудачные
планировки

Распашонка

На каком этаже

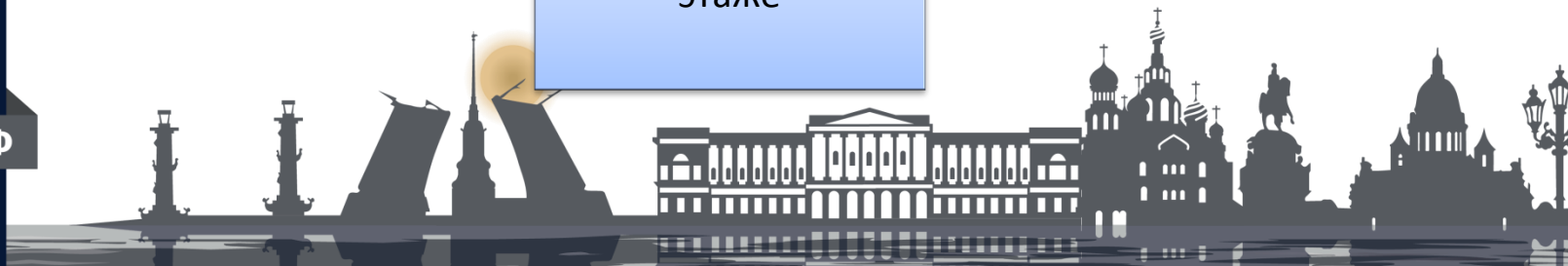
Юг, Восток

Угол здания

Центральный
подъезд

Вид из окна

2-3 квартиры на
этаже



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Пример ценообразования: цены даже в одном подъезде могут отличаться на 20-30%. Позволяет гибко работать с разными клиентами

Этаж	Подъезды					
	1	1	1	1	2	2
13	36	38	38	36		
12	40	41	41	40	45	47
11	40	41	41	40	47	48
10	40	41	41	40	47	48
9	40	41	41	40	47	48
8	40	41	41	40	47	48
7	40	41	41	40	47	48
6	40	41	41	40	47	48
5	42	43	43	42	49	50
4	44	45	45	44	50	52
3	44	45	45	44	50	52
2	51	53	53	51	58	61



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Рост продаж и
маржинальности

на 20-40%



Важные условия продаж при гибком ценообразовании

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

1. Каждый параметр повышения или понижения цены должен быть оправдан и аргументирован

2. Диапазон цен должен быть в рынке

3. Отразить все это в буклетах, на сайте и в каталоге

4. Прописать сценарии продаж по каждому типу квартир и заставить менеджеров выучить

5. Проверять использование сценариев каждую неделю



26 лет в бизнесе

320+ реализованных проектов

8,000+ обученных менеджеров

№1 маркетинговое агентство

№1 промо техника

TOP 3 книг по бизнесу

TOP 5 профессоров маркетинга

TOP 10 консультантов по маркетингу

ОРДЕН за заслуги в маркетинге

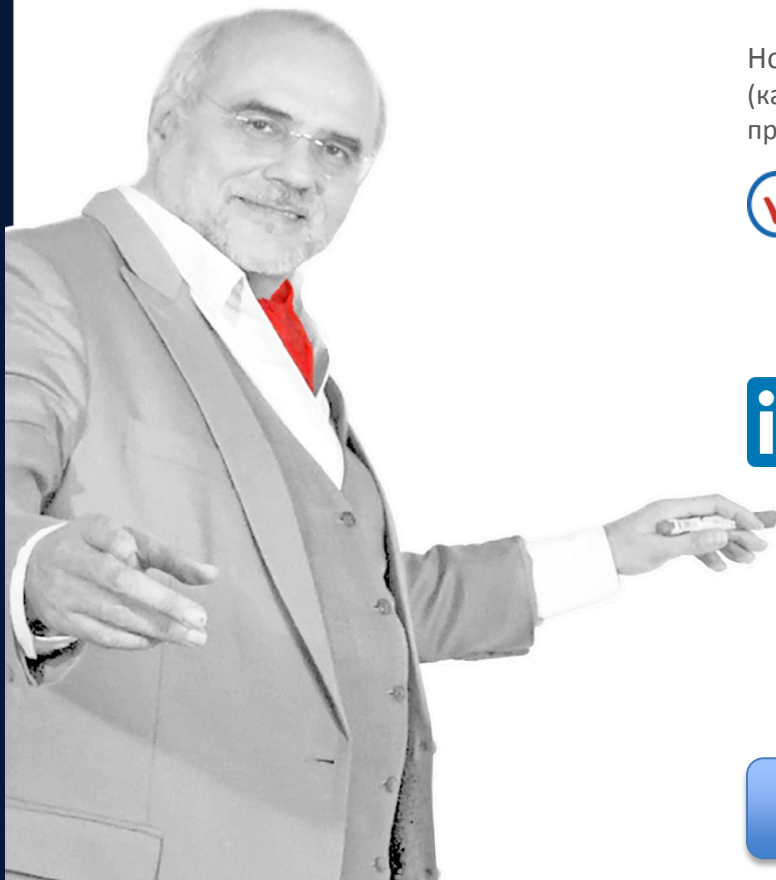
Качалов Игорь

профессор ИБДА РАНХиГС
президент центра *Ясные Решения*

моб: +7 926 214-26-62

i.kachalov@clearsolutions.ru

Необходимо получать сильнейшие инструменты роста бизнеса? Всего пишите и спрашивайте:



Новые материалы, дискуссии и возможность задать вопросы
(каждый логотип в режиме просмотра работает как гиперссылка
при наведении курсором)



ПОДПИСАТЬСЯ

Качалов Игорь,
профессор ИБДА РАНХиГС
президент центра *Ясные Решения*

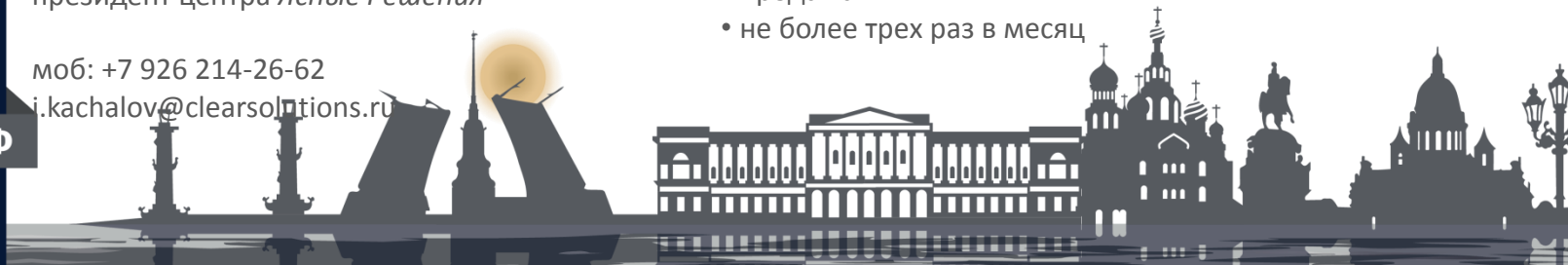
моб: +7 926 214-26-62
i.kachalov@clearsolutions.ru

- полезная рассылка Ясных Решений для прибыльного роста
- самые сильные решения в стратегиях, маркетинге и продажах
- не более трех раз в месяц

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

полная версия Карта Жилой Недвижимости?

оставьте визитную карточку!

