



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

НОВОСИБИРСКОЕ
ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО

РЕГИОНЫ РОССИИ: ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РОСТА

ДВИЖЕНИЕ ГОРИЗОНТОВ РЫНКА НОВОСТРОЕК

Аналитическая служба ГК «ЕЛКА девелопмент»



PROEstate - Возможности роста регионов России: движение горизонтов

Проблемы планирования развития территорий

(ключевые причины ошибок и неудач девелоперов)

В городах РФ, в век информационных технологий:

НЕТ статистики строительного рынка (открытой, достоверной, детальной, легкоизвлекаемой ...)

НЕТ открытых баз данных по реализуемым и планируемым строительным проектам

НЕТ комплексных информационных систем планирования развития городских территорий

Сегодня невозможно увидеть Новосибирск-2025

Постановка задач архитекторам – «ощущения» и конъюнктурные соображения девелоперов, личные фантазии архитекторов, прошлый опыт обоих (продолжить самостоятельно...)



BigData + BI

ПЕРВЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ СЕРВИС ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ
КОМПАНИЙ ПО РЫНКУ НОВОСТРОЕК
НОВОСИБИРСК И АГЛОМЕРАЦИЯ



ОТКРЫТАЯ СТАТИСТИКА РЫНКА НОВОСТРОЕК

Полные детализированные
данные о ценах и продаж по
каждому объекту за 12 месяцев



ИНСТРУМЕНТЫ АНАЛИЗА, ГРАФИКИ И ДИАГРАММЫ

Система автоматического
формирования таблиц с
иллюстрированием данных



МОМЕНТАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ОТЧЕТОВ И ПРЕЗЕНТАЦИЙ

Система формирования и
редактирования индивидуальных
аналитических отчетов

Регистрируйтесь и получайте доступ к общерыночной аналитике **СОВЕРШЕННО БЕСПЛАТНО**



DEKART.online



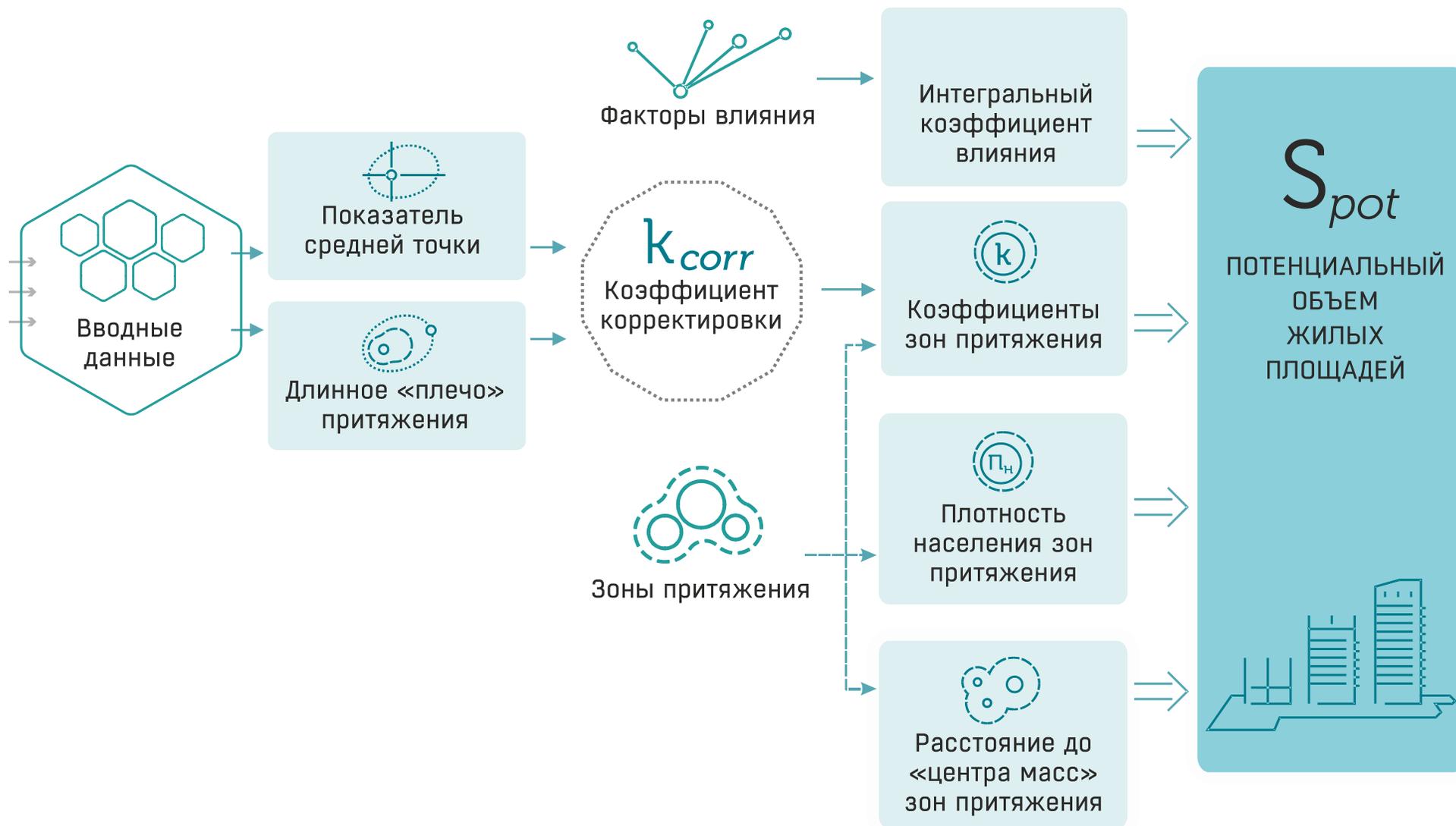
+7 383 2000 333



login@dekart.online

Алгоритм оценки потенциала продаж Нового ЖК для цены 00 000

(на основании экспертных расчетов аналитиков «ЁЛКА девелопмент»)



Защита авторских прав на программное обеспечение

[свидетельство Роспатента]



ДЕКАРТ.онлайн зарегистрирован как **система баз данных хранения и анализа информации о состоянии рынков недвижимости**

в Федеральной службе по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам РФ

Программы для ЭВМ, базы данных относятся к объектам авторских прав и охраняются, как литературные произведения.

Право на программу, базу данных возникает с даты ее фактического создания и действует в течение всей жизни автора, и 70 лет после смерти автора.

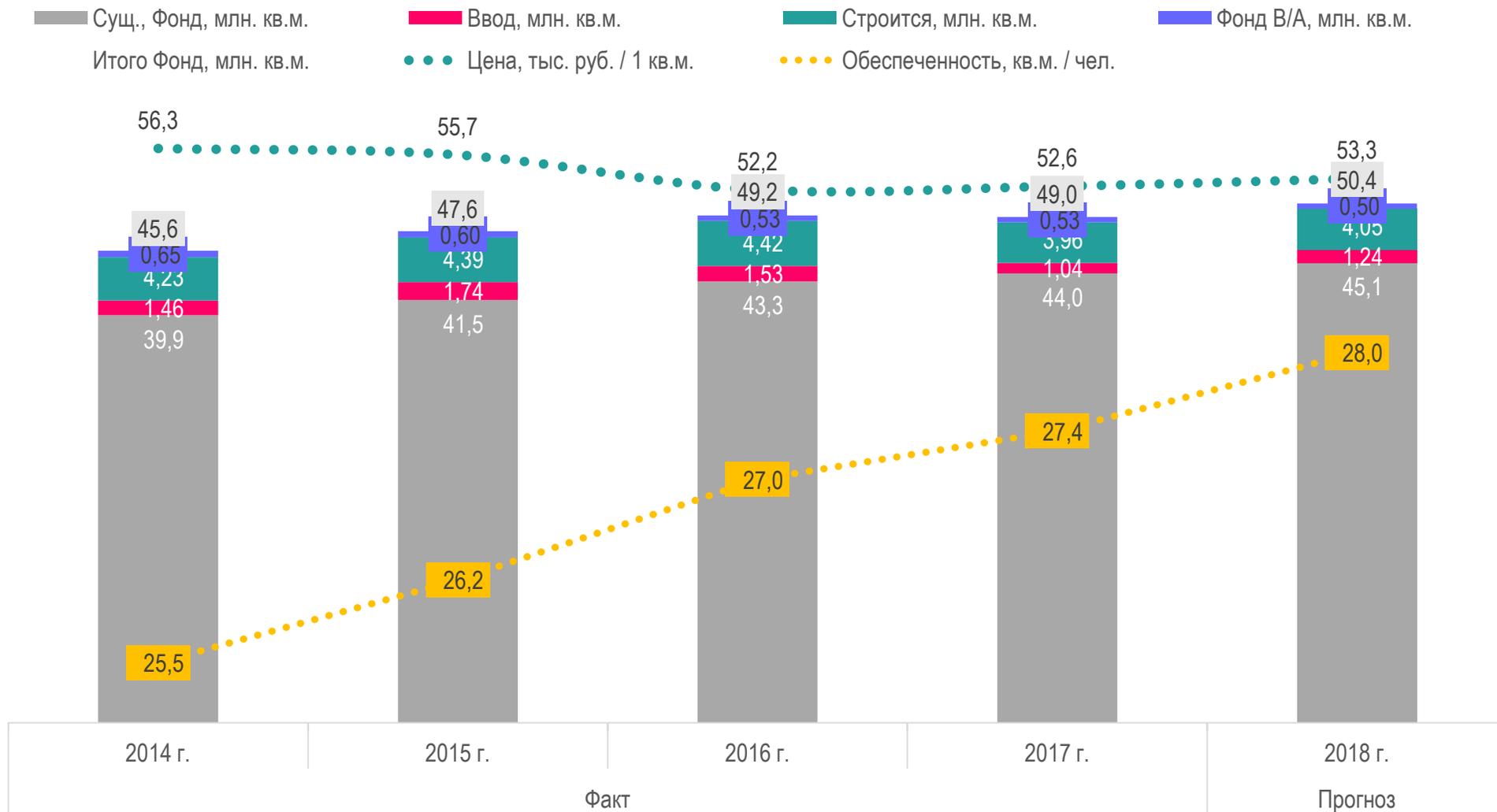


И ТУТ МЫ СТАЛИ ЗАМЕЧАТЬ ...



Основные показатели рынка жилья города Новосибирска

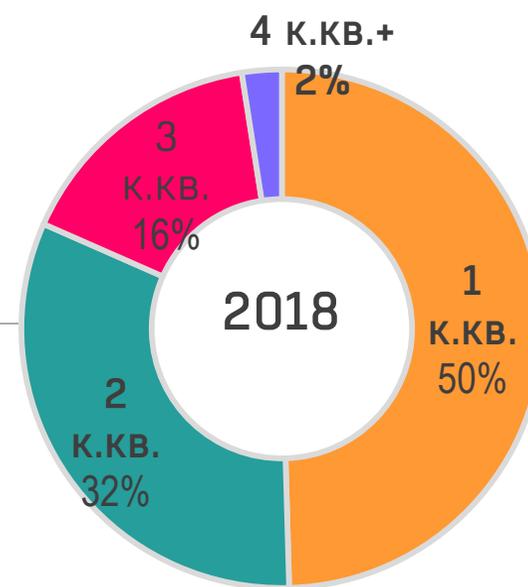
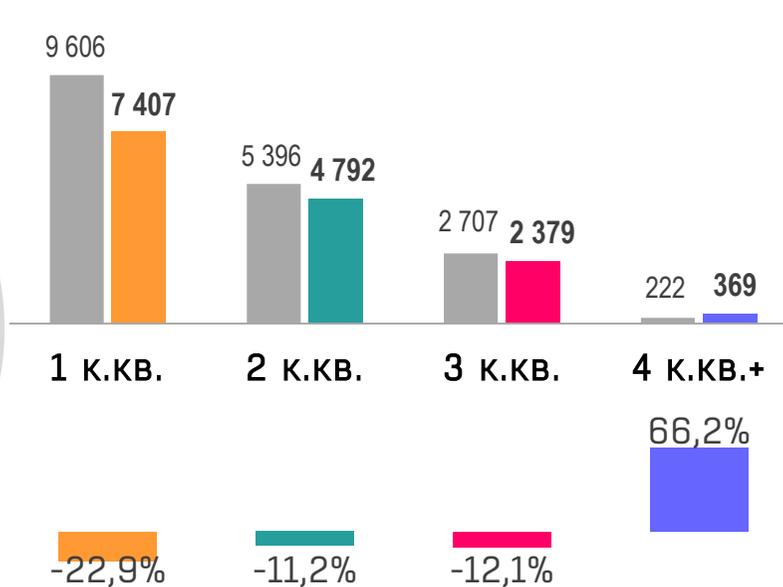
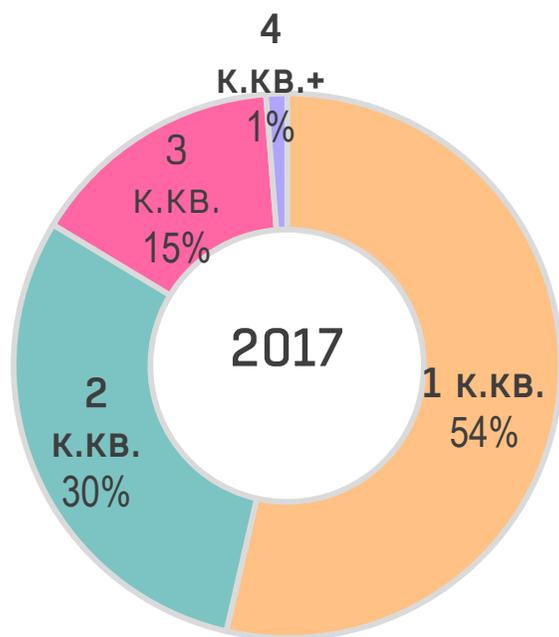
(только МКД, 2014 – 2016 Факт, 2017 - Оценка, 2018 – Прогноз)*



* Не включая площади ветхого и аварийного жилья

Структура предложений количества квартир в новостройках

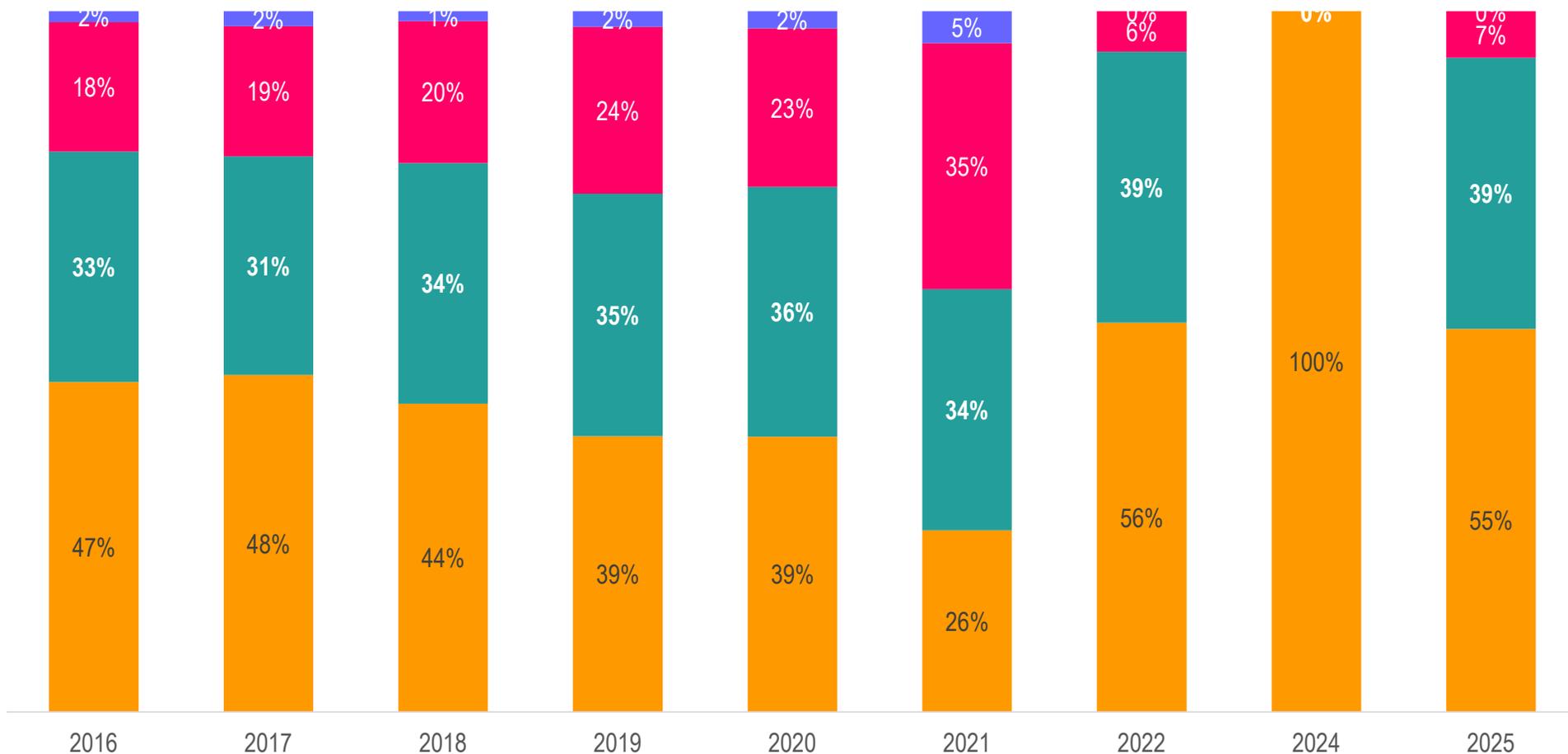
(по «чистым» типологиям)



Структура предложений количества квартир в новостройках

(основные типологии, в % от общей площади, 2016 – 2025 гг)

■ 1 к.кв. ■ 2 к.кв. ■ 3 к.кв. ■ 4 к.кв.+



The background of the slide is a detailed, isometric illustration of a city. It features a variety of buildings, including modern skyscrapers, older multi-story structures, and houses with gabled roofs. The streets are filled with small cars, and there are green spaces with trees scattered throughout. The entire illustration is rendered in a monochromatic teal color.

ёлка
ДЕВЕЛОПМЕНТ

И ВОТ ЧТО МЫ УВИДЕЛИ ...

ГУД
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Эффективность Поглощения

(Ключевой показатель для оценки перспективы застройки)

Эффективность
поглощения
Квартир (%)

=

Продано шт. /
Строится шт.

Эффективность
поглощения
Площадей (%)

=

Продано кв. м. /
Строится кв. м.

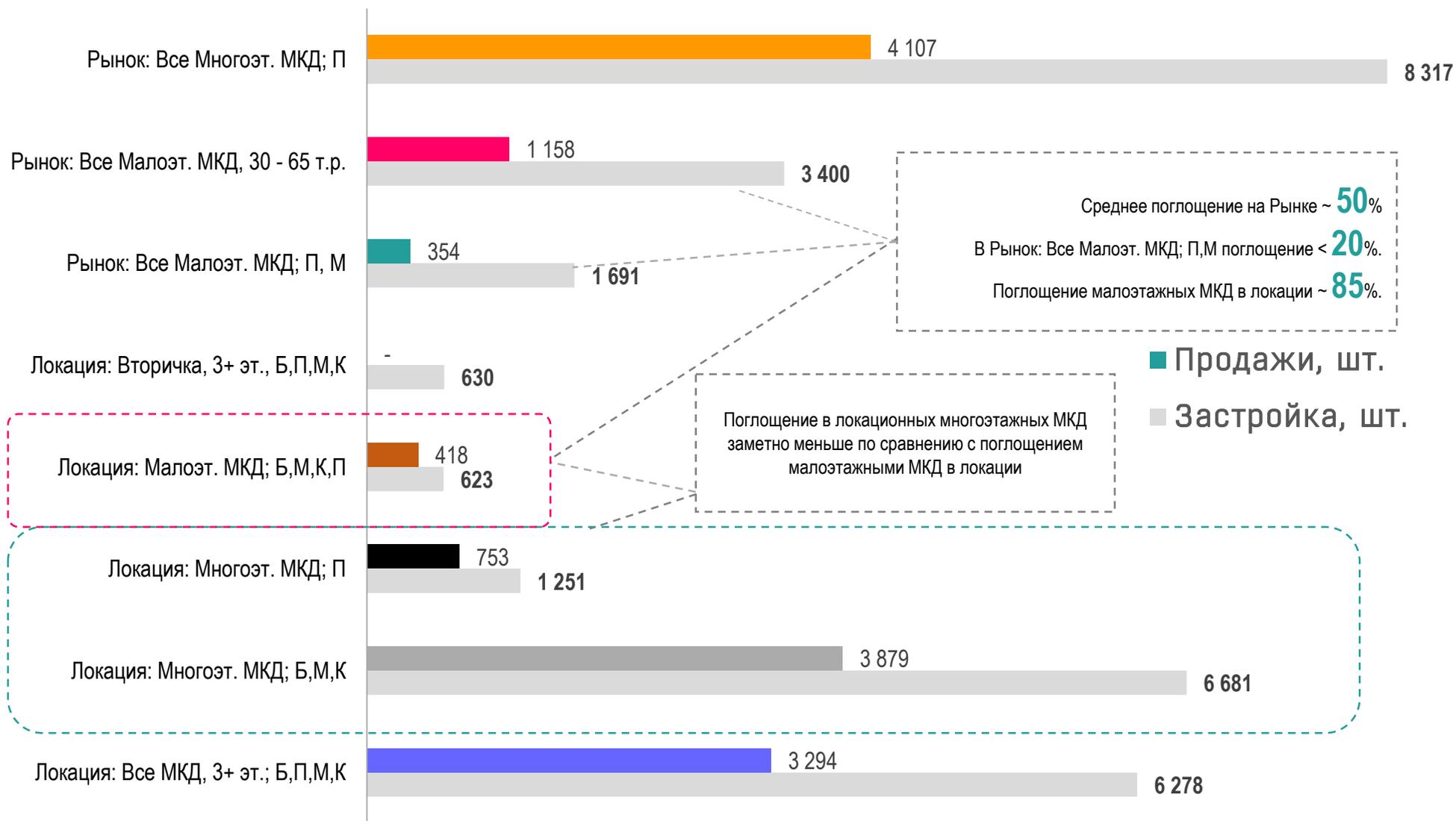
Общая
эффективность
застройки

=

(Эффективность
поглощения Квартир
(%) + Эффективность
поглощения Площадей
(%)) / 2

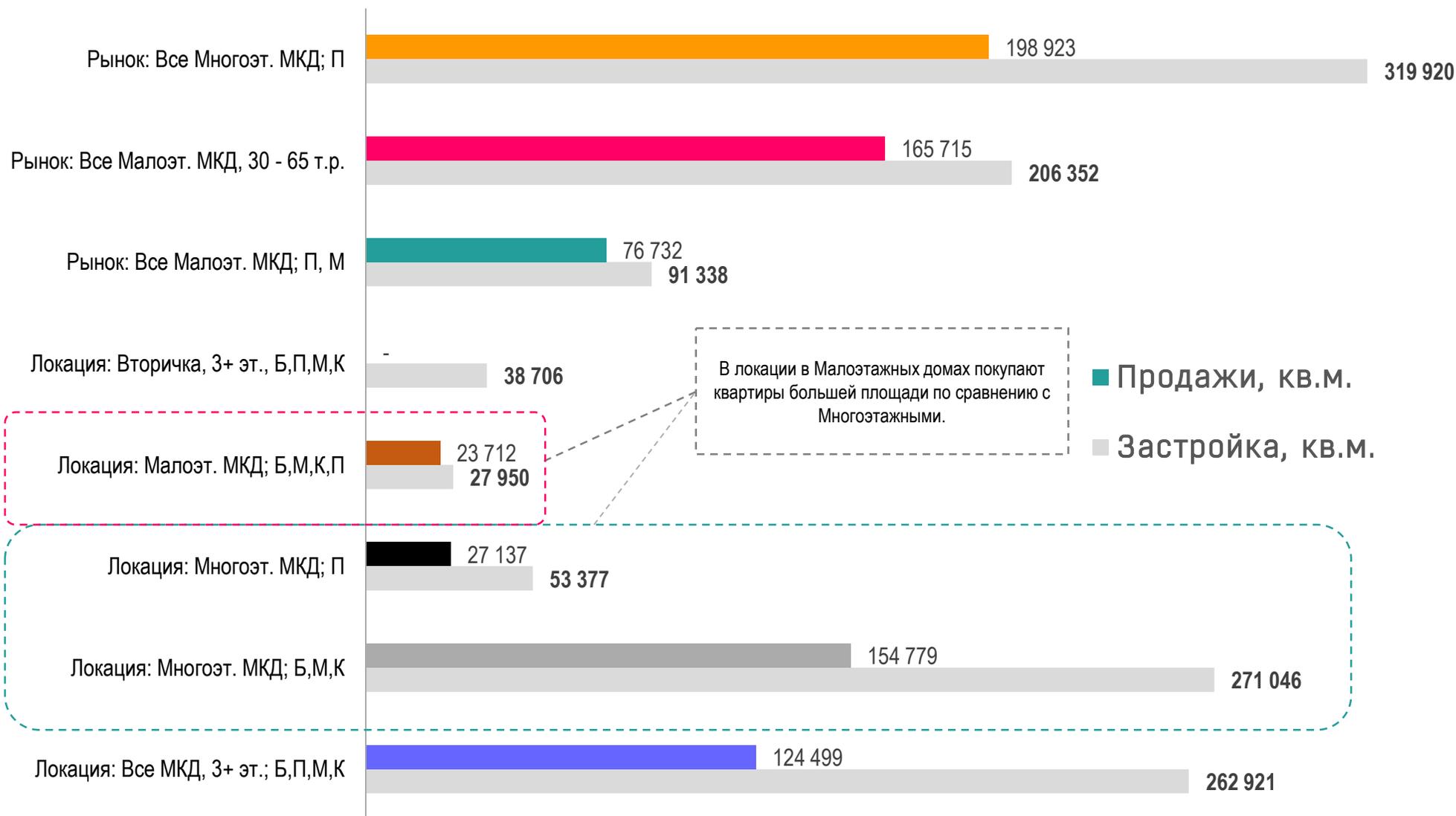
Методика: Объекты сравнения – Конкуренты и Аналоги

(8 сегментов, Продажи и Застройка, Шт. Квартир по состоянию на Июль 2018 г.)



Методика: Объекты сравнения – Конкуренты и Аналоги

(Продажи и Застройка, Кв. М. Площадей по состоянию на Июль 2018 г.)



Поглощение (Прогноз): Сравнение по сегментам

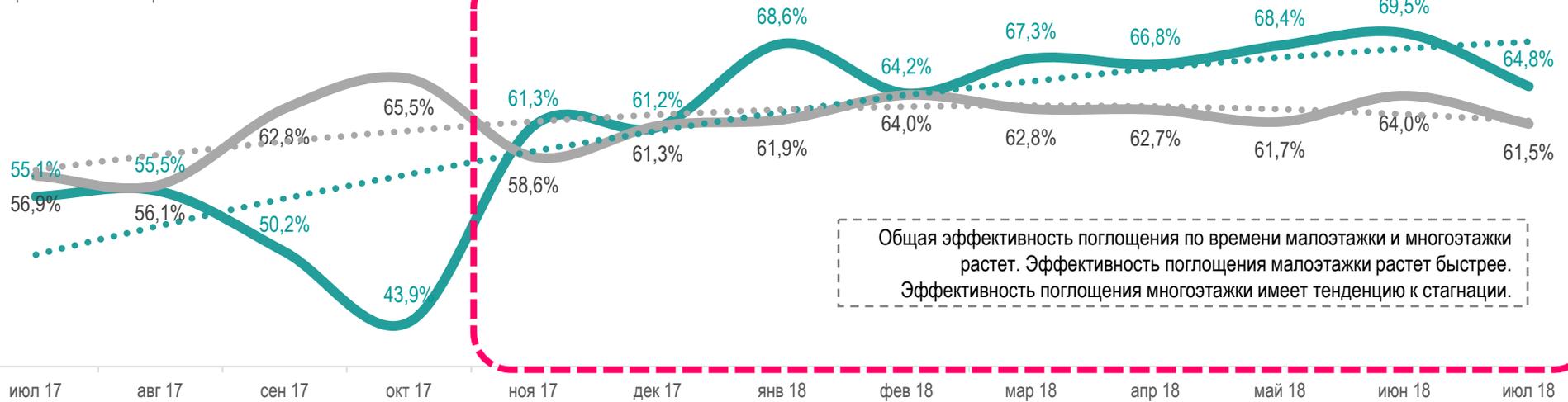
(Локация 6 - 12 км., МКД, Цена 50 – 60 тыс. руб. / кв.м., без проблемных домов)

Средневзвешенная площадь квартиры, кв. м. / шт.				65	56	44	47	46	50	50	47
Год	Кoeffиц.	Площадь, кв.м.	Накопление, тыс. кв.м.	Рынок					Локация		
				Все Малоэт. МКД; П,М	Все Малоэт. МКД 30-65 т.р.	Все Многоэт. МКД; П	Вторичка 3+ эт.; Б,П,М,К	Многоэт. МКД; Б,М,К	Все МКД, 3+ эт.; Б,П,М,К	Многоэт. МКД; П	Малоэт. МКД; П,М,Б,К
1-й год	1,00	17 354	17	267	312	394	372	381	344	348	368
2-й год	1,11	19 181	37	295	344	435	412	422	381	385	406
3-й год	1,26	21 921	58	337	394	497	470	482	435	440	464
4-й год	1,39	24 113	83	370	433	547	517	530	478	484	511
5-й год	1,53	26 525	109	407	476	601	569	583	526	533	562
6-й год	1,68	29 177	138	448	524	662	626	641	579	586	618
7-й год	1,85	32 095	170	493	576	728	689	705	637	644	680
8-й год	2,03	35 304	206	542	634	801	758	776	700	709	748
9-й год	2,24	38 835	245	597	697	881	833	854	771	780	823
10-й год	2,46	42 718	287	656	767	969	917	939	848	858	905
11-й год	2,58	44 854	332	689	805	1017	963	986	890	901	950
12-й год	2,71	47 097	379	723	846	1068	1011	1035	934	946	998
Продажи штук квартир в среднем за месяц				40	47	60	57	58	52	67	71

Общая эффективность в локации

(МКД, 3 – 6 против 9+ этажей, удаление от ближайшей ст. Метро 6 – 24 км)

Общая Эфф. Поглощ.

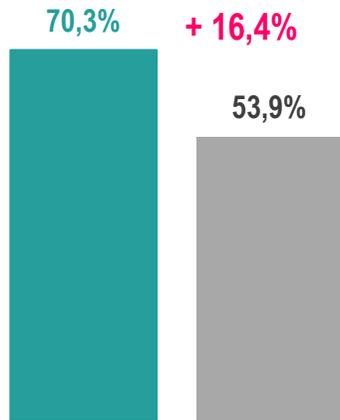


Общая эффективность поглощения по времени малоэтажки и многоэтажки растет. Эффективность поглощения малоэтажки растет быстрее. Эффективность поглощения многоэтажки имеет тенденцию к стагнации.

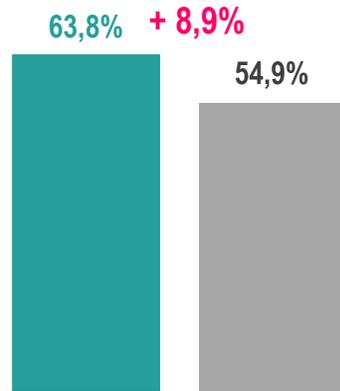
Средняя эффективность

Малоэтажка

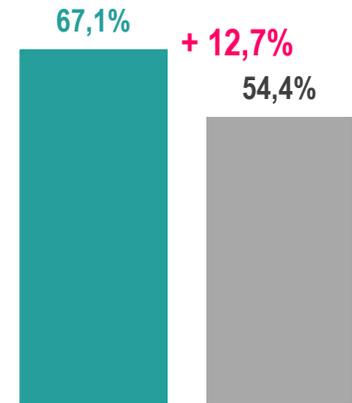
Многоэтажка



Эфф., Поглощ., кв.м.



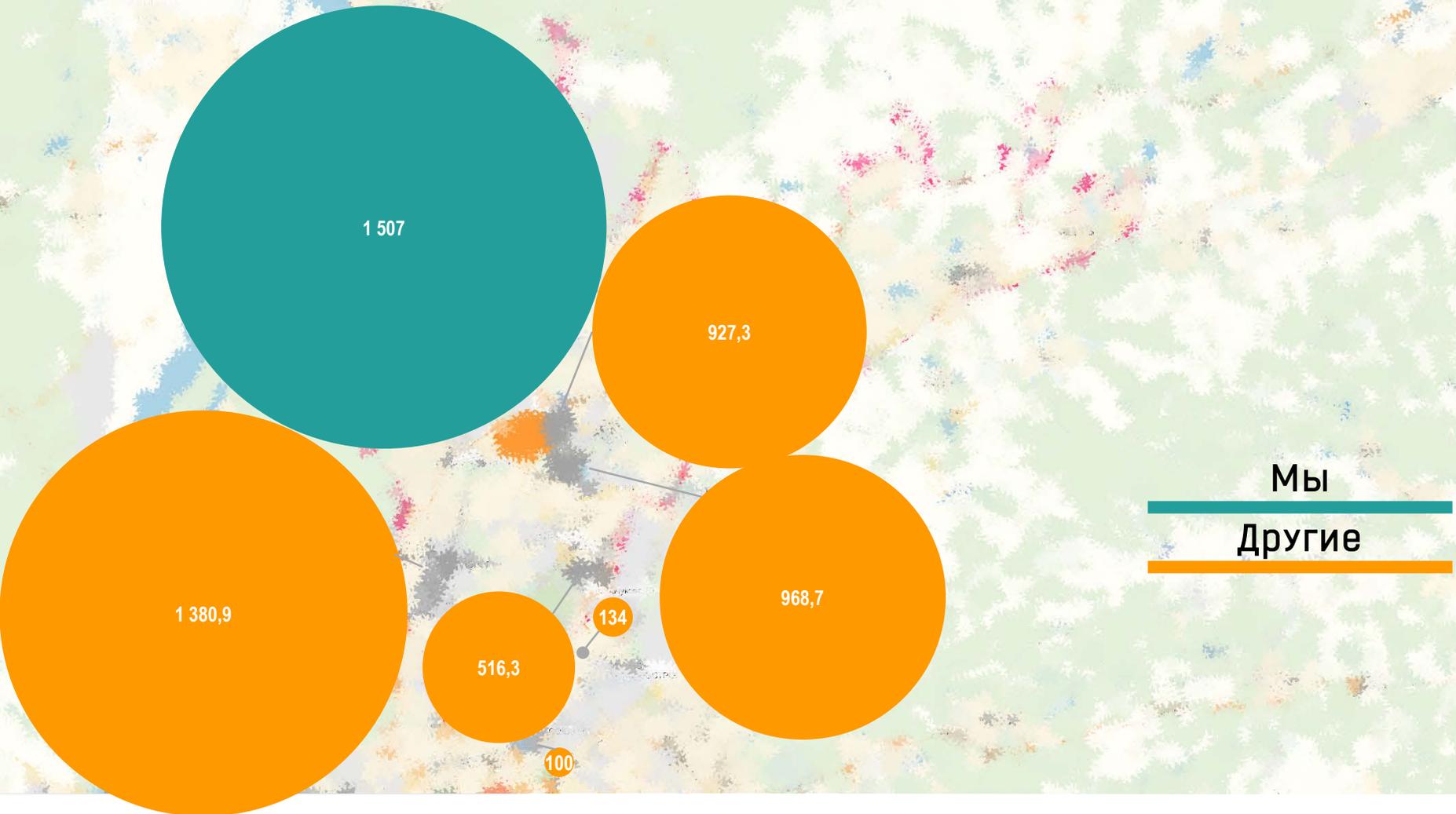
Эфф., Поглощ., шт.



Общий итог

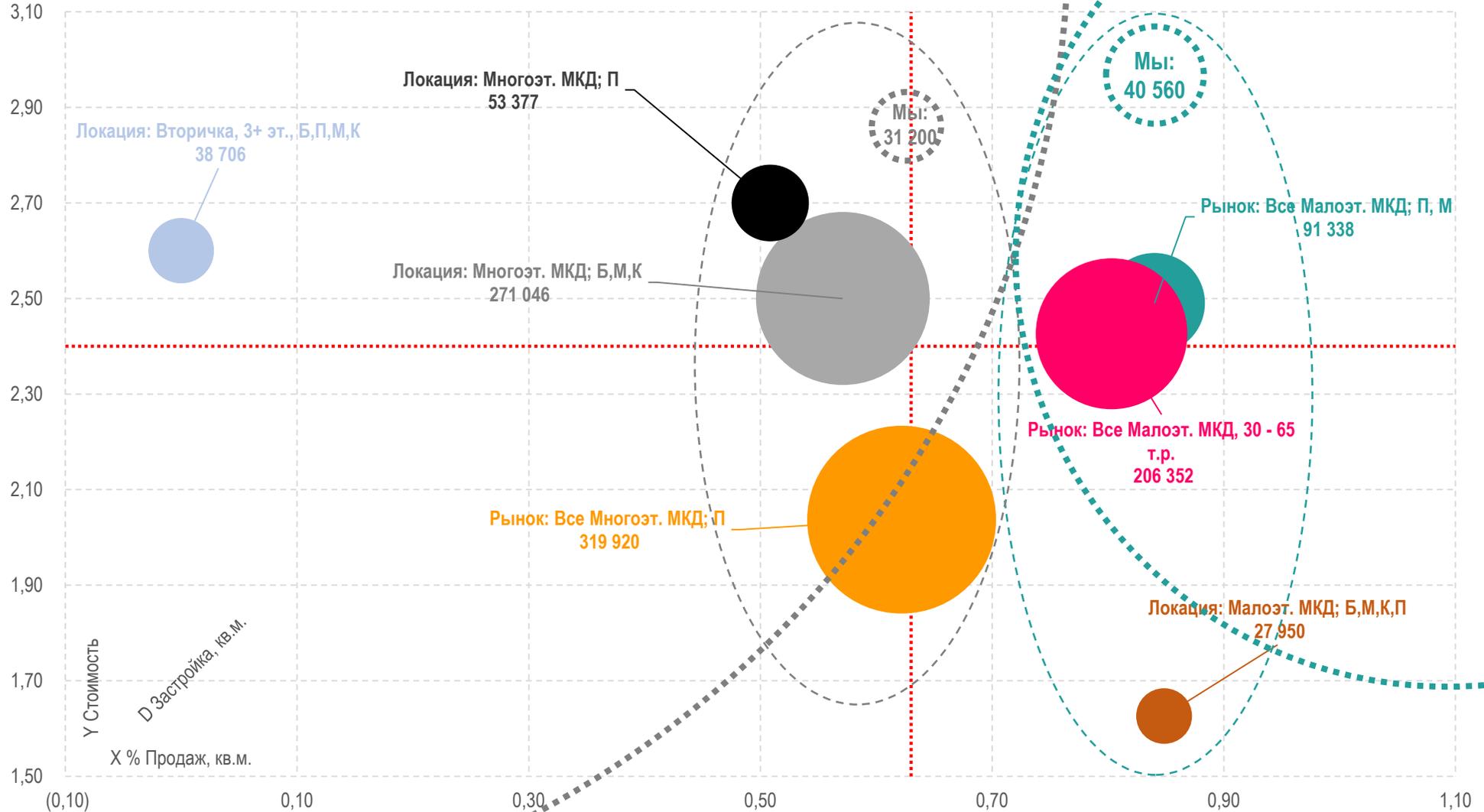
Перспективная конкуренция

(Площадь жилой застройки в тыс. кв. м.)



Сравнение всех выделенных сегментов

(Объем застройки кв.м., Эффективность поглощения за весь период строительства, Стоимость, млн. руб./шт.)



The background of the entire page is a detailed, monochromatic isometric illustration of a city. It features a variety of building styles, including modern skyscrapers, classical structures with domes and arches, and residential-style buildings. The perspective is from a high angle, looking down at the city grid.

ёлка

ДЕВЕЛОПМЕНТ

О ЧЁМ ЭТО ВСЁ ...

ГУД
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Движение горизонтов рынка новостроек

(на праве гипотезы о возможностях роста в секторе жилой недвижимости)

Постсоветские города

– дефрагментация и локализация по стилю жизни и уровню потребления

Движение горизонтов рынка новостроек

(на праве гипотезы о возможностях роста в секторе жилой недвижимости)

Постсоветские города

– дефрагментация и локализация по стилю жизни и уровню потребления

Новые локации

– социальные сепараторы и провокаторы новых форматов жилья и территорий

Движение горизонтов рынка новостроек

(на праве гипотезы о возможностях роста в секторе жилой недвижимости)

Постсоветские города

– дефрагментация и локализация по стилю жизни и уровню потребления

Новые локации

– социальные сепараторы и провокаторы новых форматов жилья и территорий

Новые форматы

– провокаторы дрейфа состояния или формирования новых обособлений

Движение горизонтов рынка новостроек

(на праве гипотезы о возможностях роста в секторе жилой недвижимости)

Постсоветские города

– дефрагментация и локализация по стилю жизни и уровню потребления

Новые локации

– социальные сепараторы и провокаторы новых форматов жилья и территорий

Новые форматы

– провокаторы дрейфа состояния или формирования новых обособлений

Новые локации

– новое структурирование городских территорий, с запросом на конвергенцию

Движение горизонтов рынка новостроек

(на праве гипотезы о возможностях роста в секторе жилой недвижимости)

Постсоветские города

– дефрагментация и локализация по стилю жизни и уровню потребления

Новые локации

– социальные сепараторы и провокаторы новых форматов жилья и территорий

Новые форматы

– провокаторы дрейфа состояния или формирования новых обособлений

Новые локации

– новое структурирование городских территорий, с запросом на конвергенцию

Новое структурирование

– новый девелопмент жилой недвижимости, как проектирование территориального профиля домохозяйств в соответствии с требованиями к инфраструктурным каркасам городских территорий и отдельных локаций, с обязательством обеспечения гармоничного соседства сообществ

ПРИНИМАЙТЕ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ



Максим МАРКОВ

m.markov@yolka.pro

+7 913 914 81 48

ёлка

ДЕВЕЛОПМЕНТ

АНАЛИТИКА
КОНСАЛТИНГ
ИНВЕСТИЦИИ
СТРОИТЕЛЬСТВО
УПРАВЛЕНИЕ
БРОКЕРИДЖ
ПРОДАЖИ



YOLKA.pro



+7 383 2000 333



project@yolka.pro