

MACON

Real Estate Consultant

РОССИЙСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ИЛЬЯ ВОЛОДЬКО

генеральный директор консалтинговой компании MACON

Подготовлено по материалам собственных исследований консалтинговой компании MACON



1

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ В РОССИИ

КТО СТРОИТ В РЕГИОНАХ?

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ РОССИИ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО ГЕОГРАФИЧЕСКОМУ ПРИЗНАКУ, ВЫДЕЛИВ 3 ТИПА ДЕВЕЛОПЕРОВ

ЛОКАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

Девелоперские компании, осуществляющие строительство многоквартирных жилых домов **исключительно на территории одного субъекта федерации** (за исключением Московского региона, Санкт-Петербурга и области, которые отнесены к категории «столичные девелоперы»).

СТОЛИЧНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

Девелоперские компании, главный офис которых расположен в Московском регионе или Санкт-Петербурге и области и осуществляющие строительство многоквартирных жилых домов **исключительно в Московском регионе и/или Санкт-Петербурге и Ленинградской области.**

СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

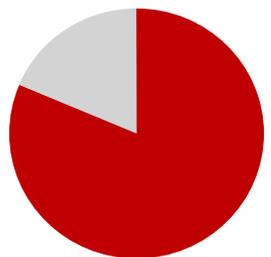
Девелоперские компании, осуществляющие строительство многоквартирных жилых домов **в 2-х и более субъектах федерации**, при этом хотя бы один из субъектов не должен относиться к «столичным» регионам.

Девелоперские компании данной группы характеризуются активной политикой по расширению географии своего присутствия (экспансией в субъекты федерации).

ТОЛЬКО 3% КОМПАНИЙ – СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ – ОСУЩЕСТВЛЯЮТ СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ БОЛЕЕ, ЧЕМ В 1 СУБЪЕКТЕ ФЕДЕРАЦИИ

**ЛОКАЛЬНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**

80%

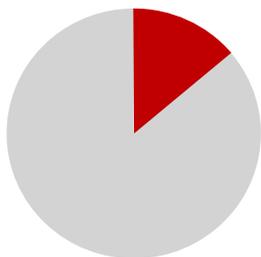


2 595

компаний

**СТОЛИЧНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**

17%

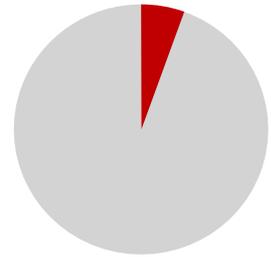


548

компаний

**СЕТЕВЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**

3%



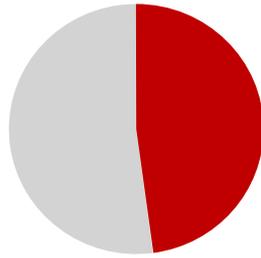
91

компания

БОЛЕЕ 1/5 ОБЪЕМА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МЖС) ПРИХОДИТСЯ НА САМЫЙ МАЛОЧИСЛЕННЫЙ ТИП СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ – СЕТЕВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ

**ЛОКАЛЬНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**

48%

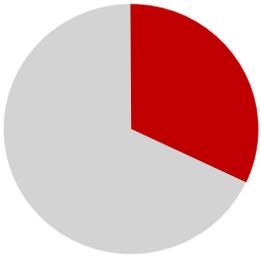


63_{,3}

МЛН. КВ. М

**СТОЛИЧНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**

29%

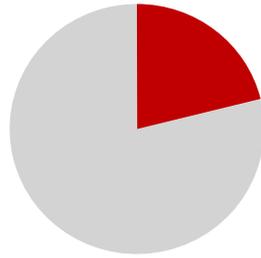


37_{,4}

МЛН. КВ. М

**СЕТЕВЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**

23%



30_{,3}

МЛН. КВ. М

СОПОСТАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ ПО КЛЮЧЕВЫМ ПАРАМЕТРАМ

ПАРАМЕТР	ЛОКАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ	СТОЛИЧНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ	СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ
КОЛИЧЕСТВО ДЕВЕЛОПЕРОВ КОМПАНИЙ	2 959	548	91
ЧИСЛО РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ СУБЪЕКТОВ	83 *	4	59
ТЕКУЩИЙ ОБЪЕМ МЖС МЛН. КВ. М	63	37	30
ДОЛЯ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ МЖС ПРОЦЕНТ	48%	29%	23%
СРЕДНИЙ ОБЪЕМ ВОЗВОДИМОГО ОДНОЙ КОМПАНИЕЙ ЖИЛЬЯ ТЫС. КВ. М	24	68	333

* - по состоянию на октябрь 2018 г. в Магаданской области и Чукотском автономном округе строительство многоквартирного жилья не ведется

ТОЛЬКО 3% ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ РОССИИ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ ЭКСПАНСИЮ В СУБЪЕКТЫ ФЕДЕРАЦИИ – СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ, ЗАНИМАЯ 23% РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СЕТЕВЫЕ КОМПАНИИ

3%

СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ, РАБОТАЮЩИЕ В РЕГИОНАХ, ЯВЛЯЮТСЯ САМЫМ МАЛОЧИСЛЕННЫМ ТИПОМ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ, СОСТАВЛЯЮЩИМ ВСЕГО 3% ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ДЕВЕЛОПЕРОВ, ВОЗВОДЯЩИХ МНОГОКВАРТИРНОЕ ЖИЛЬЕ

23%

ОДНАКО БЛАГОДАРЯ ШИРОКОЙ ПРЕДСТАВЛЕННОСТИ В РЕГИОНАХ НА ДОЛЮ СЕТЕВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПРИХОДИТСЯ 23% ОТ ОБЩЕРОССИЙСКОГО ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

333

ТЫС. КВ. М

В СРЕДНЕМ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ ОДНОГО СЕТЕВОГО ДЕВЕЛОПЕРА В 14 РАЗ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЛОКАЛЬНОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ И СОСТАВЛЯЕТ 333 ТЫС. КВ. М

СРЕДИ СЕТЕВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ 3 ПОДГРУППЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УРОВЕНЬ ПРЕДСТАВЛЕННОСТИ ДЕВЕЛОПЕРОВ В СУБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЦИИ

ЛОКАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

СТОЛИЧНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

Строительные компании, главный офис которых расположен в Московском регионе или Санкт-Петербурге и области и осуществляющие деятельность по возведению многоквартирного жилья в двух и более субъектах федерации, часть из которых не имеет между собой административной границы

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТОЛИЧНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

Строительные компании, главный офис которых расположен за пределами Московского региона или Санкт-Петербурга и области и осуществляющие деятельность по возведению многоквартирного жилья в двух и более субъектах федерации, часть из которых не имеет между собой административной границы

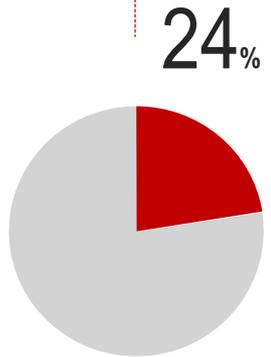
ФЕДЕРАЛЬНЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

Строительные компании, осуществляющие деятельность по возведению многоквартирного жилья в двух и более субъектах федерации, имеющих между собой административную границу или удаленных на расстояние до 500 км, и один из которых не является Московским регионом или Санкт-Петербургом и областью

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

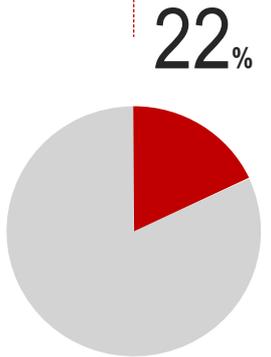
БОЛЕЕ ¾ СЕТЕВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПРЕДСТАВЛЕНЫ РЕГИОНАЛЬНЫМИ СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОМПАНИЯМИ, СУМЕВШИМИ ВЫЙТИ ЗА ПРЕДЕЛЫ «ДОМАШНЕГО» РЕГИОНА

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТОЛИЧНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**



22
компаний

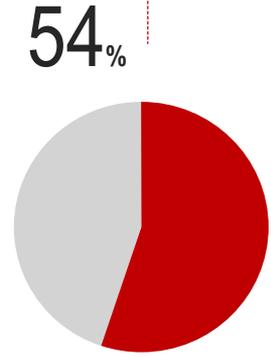
**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**



20
компаний

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**

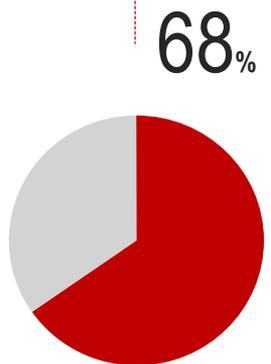
76%
*Региональные компании,
вышедшие за пределы
«домашнего региона»*



49
компаний

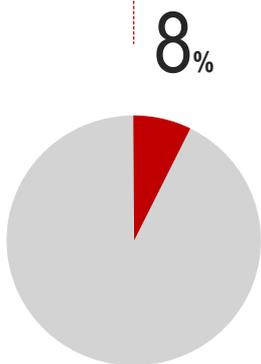
БОЛЕЕ 2/3 ОБЪЕМА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СЕТЕВЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ПРИХОДИТСЯ НА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТОЛИЧНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТОЛИЧНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**



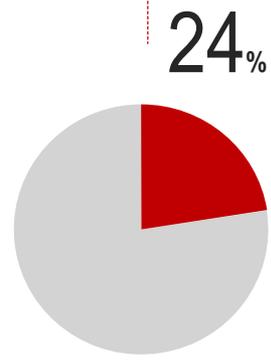
20,6
МЛН. КВ. М

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**



2,5
МЛН. КВ. М

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ**



7,3
МЛН. КВ. М

СОПОСТАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ ПО КЛЮЧЕВЫМ ПАРАМЕТРАМ

ПАРАМЕТР	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТОЛИЧНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ	РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ
КОЛИЧЕСТВО ДЕВЕЛОПЕРОВ КОМПАНИЙ	22	20	49
ЧИСЛО РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ СУБЪЕКТОВ	27	29	43
ТЕКУЩИЙ ОБЪЕМ МЖС МЛН. КВ. М	21	3	7
ДОЛЯ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ МЖС ПРОЦЕНТ	68%	8%	24%
СРЕДНИЙ ОБЪЕМ ВОЗВОДИМОГО ОДНОЙ КОМПАНИЕЙ ЖИЛЬЯ ТЫС. КВ. М	937	123	148

СОПОСТАВЛЕНИЕ СЕТЕВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО КЛЮЧЕВЫМ ПАРАМЕТРАМ

54%

Самой многочисленной группой являются региональные девелоперы – 49 компаний (54% от числа сетевых строительных компаний). Благодаря этому региональные девелоперы представлены в наибольшем числе субъектов федерации – в 43 регионах.

68%

Федеральные столичные девелоперы являются безусловными лидерами по объему многоквартирного жилищного строительства – 68% от объема МЖС сетевых строительных компаний.

7 раз

В среднем объем строительства многоквартирного жилья одним федеральным застройщиком в 7 раз больше, чем любой другой сетевой строительной компании и составляет 937 тыс. кв. м.

**СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРОЯВЛЯЮТ НАИБОЛЬШИЙ ИНТЕРЕС К 4 СУБЪЕКТАМ ФЕДЕРАЦИИ:
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ОБЛАСТЬ, РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

КРУПНЕЙШИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ	ЧИСЛО СЕТЕВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ		
	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТОЛИЧНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ	РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН 23	16	5	2
КРАСНОДАРСКИЙ КР. 20	3	3	14
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ОБ. 16	13	0	3
РОСТОВСКАЯ ОБ. 14	4	1	9
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБ. 11	6	3	2
НОВОСИБИРСКАЯ ОБ. 8	0	1	7
ЯРОСЛАВСКАЯ ОБ. 8	5	2	1
КАЛУЖСКАЯ ОБ. 7	3	1	3
ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБ. 6	1	4	1
ХМАО 6	2	3	1

число девелоперов, осуществляющих экспансию

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ В ОСНОВНОМ ПРИСУТСТВУЮТ В 5 РЕГИОНАХ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ОБЛАСТЬ, СВЕРДЛОВСКАЯ И ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТИ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

КРУПНЕЙШИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ	ЧИСЛО ФЕДЕРАЛЬНЫХ СЕТЕВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ	
	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТОЛИЧНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН 21	16	5
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ОБ. 13	13	0
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБ. 9	6	3
ЯРОСЛАВСКАЯ ОБ. 7	5	2
КРАСНОДАРСКИЙ КР. 6	3	3
РОСТОВСКАЯ ОБ. 5	4	1
ХМАО 5	2	3
ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБ. 5	1	4
КАЛУЖСКАЯ ОБ. 4	3	1
ПЕРМСКИЙ КР. 4	2	2
ТЮМЕНСКАЯ ОБ. 4	2	2

число девелоперов, осуществляющих экспансию

2

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ ЭКСПАНСИИ

ВЫБОР ОПТИМАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ДЛЯ ВЫХОДА



ТРИ ОСНОВНЫХ РЫНОЧНЫХ ИНДИКАТОРА ХАРАКТЕРИЗУЮТ ЛЮБОЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

1 АКТИВНОСТЬ СПРОСА

число сделок в расчете на 1 000 чел.
постоянного населения

2 ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ

отношение средней стоимости 1 кв. м к
средней заработной плате в городе

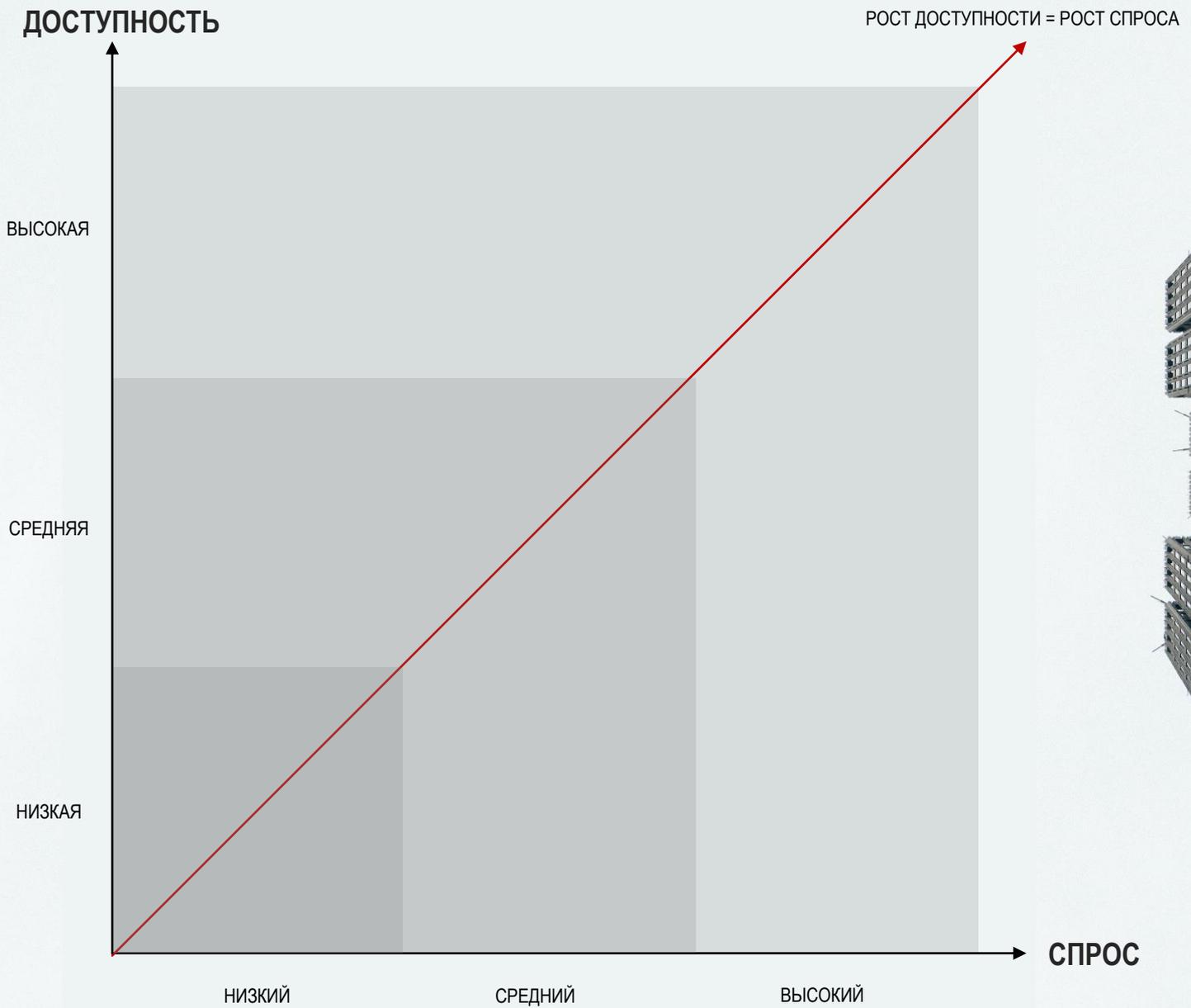
3 РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

отношение прибыли с продажи 1 кв. м к
средней себестоимости строительства

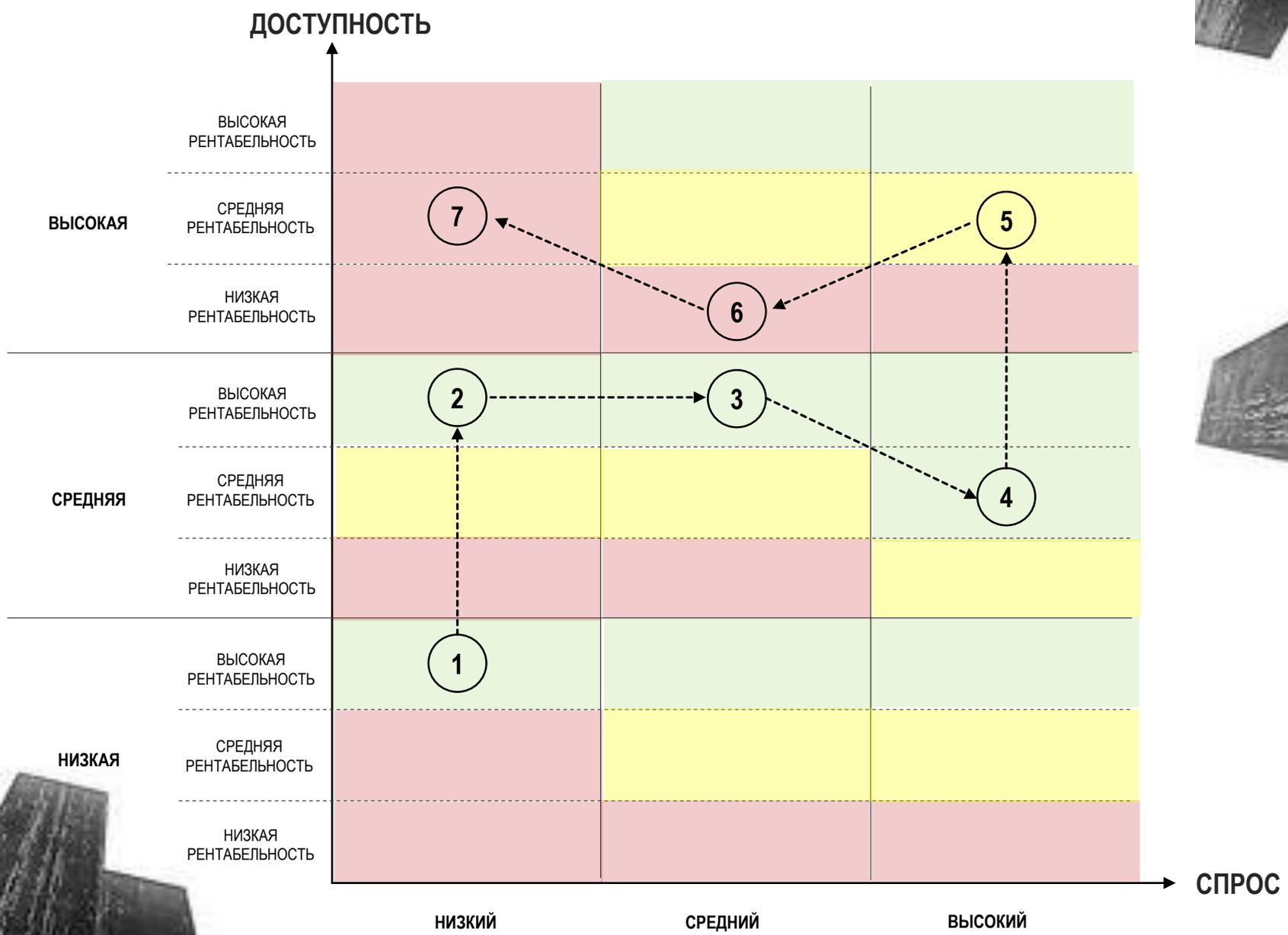
эти показатели определяют рыночную ситуацию, степень конкуренции, способность рынка к росту и его перспективы



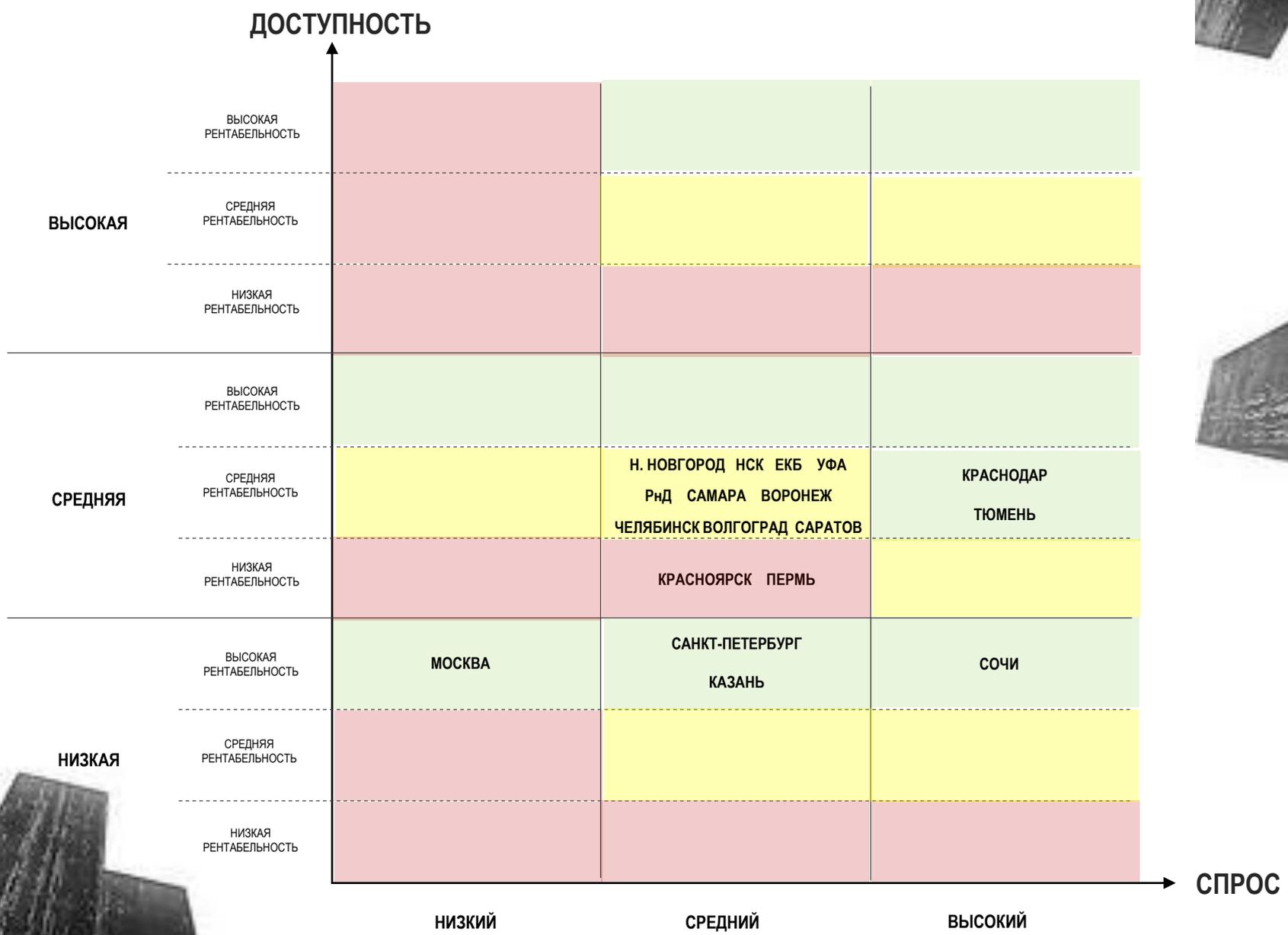
ГЛАВНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЛЮБОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ – ЭТО СООТНОШЕНИЕ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ СПРОСА И ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ



В ПРОЦЕССЕ СТАНОВЛЕНИЯ КАЖДЫЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ПРОХОДИТ РАЗЛИЧНЫЕ СТАДИИ, КОТОРЫЕ ХАРАКТЕРИЗУЮТСЯ РАЗНЫМ СООТНОШЕНИЕМ ОСНОВНЫХ ИНДИКАТОРОВ



ДОПОЛНИТЕЛЬНО КАЖДЫЙ ПОЛУЧИВШИЙСЯ «КВАДРАТ» НЕОБХОДИМО РАСПРЕДЕЛИТЬ В СООТВЕТСТВИИ С РЕНТАБЕЛЬНОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬСТВА



ДЛЯ СРАВНЕНИЯ С ПОМОЩЬЮ СТАТИСТИЧЕСКОГО АНАЛИЗА 18 ГОРОДОВ (С НАСЕЛЕНИЕМ СВЫШЕ 700 ТЫС. ЧЕЛ. И БЛАГОПРИЯТНОЙ ДЕМОГРАФИЧЕСКОЙ СИТУАЦИЕЙ) БЫЛИ ОБЪЕДИНЕНЫ В 7 КЛАСТЕРОВ

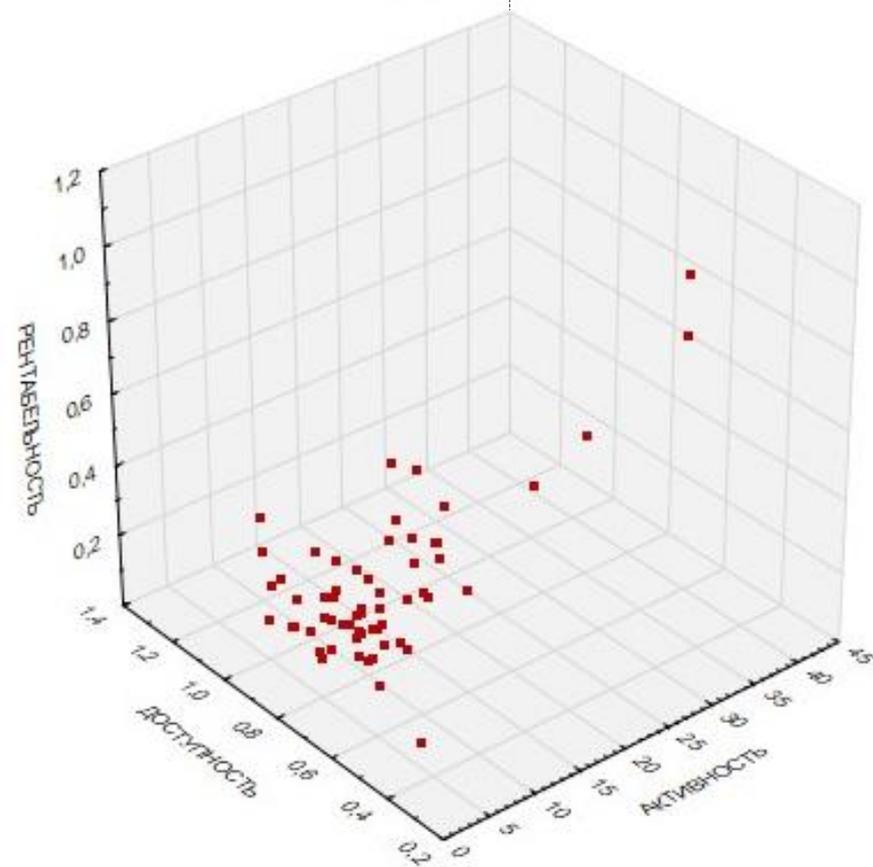
Распределение городов по трем основным индикаторам рынка

18 городов
(700+ тыс. чел. и положительный прирост населения)

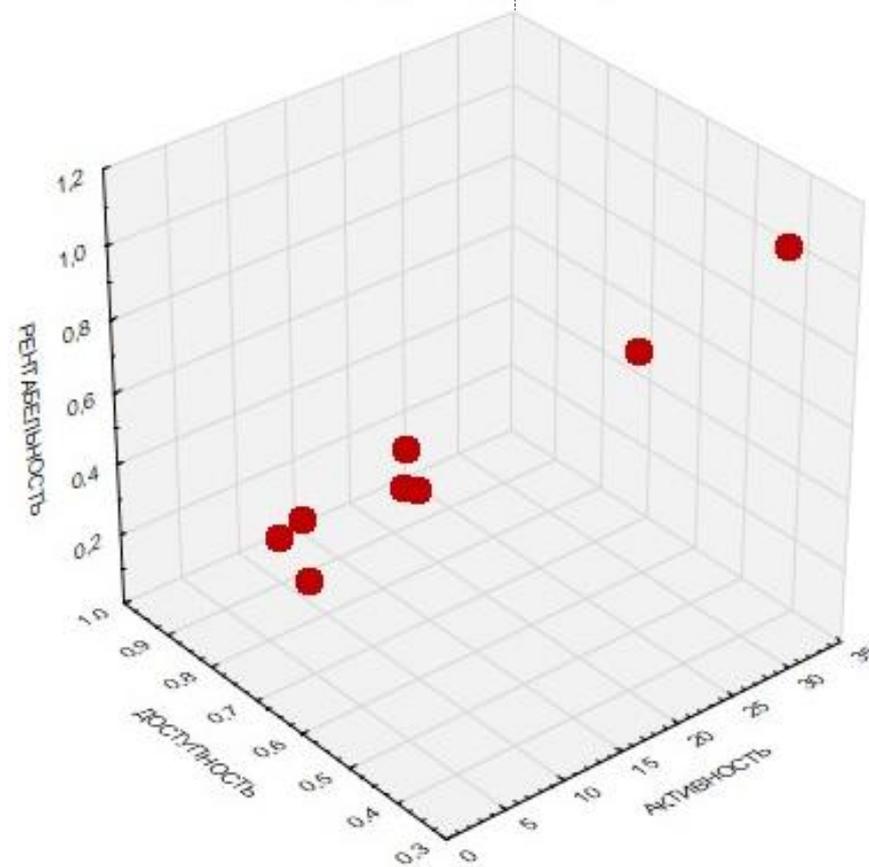
Результат кластеризации в программе SPSS

7 типичных рыночных ситуаций

Города в рамках одного кластера максимально похожи между собой по основным показателям, а значит имеют схожую рыночную ситуацию

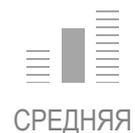


точками указаны «координаты» городов в системе «активность-доступность-рентабельность»



точками указаны «координаты» ядер кластеров – центры тяжести

ДЛЯ УДОБСТВА СРАВНЕНИЯ АБОЛЮТНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ОСНОВНЫХ **ИНДИКАТОРОВ** СТАТИСТИЧЕСКИМИ МЕТОДАМИ **БЫЛИ ВЫРАЖЕНЫ В ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ**



АКТИВНОСТЬ

свыше 17,0
сделок на 1 000 чел.

от 6,5 до 17,0
сделок на 1 000 чел.

менее 6,5
сделок на 1 000 чел.

ДОСТУПНОСТЬ

свыше 1,14
кв. м жилья на 1 э/п

от 0,84 до 1,14
кв. м жилья на 1 э/п

менее 0,84
кв. м жилья на 1 э/п

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

свыше 32%

от 13% до 32%

менее 13%

7 КЛАСТЕРОВ ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ ТИПОВЫЕ РЫНОЧНЫЕ СИТУАЦИИ, КОТОРЫЕ ХАРАКТЕРИЗУЮТСЯ УНИКАЛЬНЫМ СОЧЕТАНИЕМ ТРЕХ ОСНОВНЫХ ИНДИКАТОРОВ

	КЛАСТЕР 1	КЛАСТЕР 2	КЛАСТЕР 3	КЛАСТЕР 4	КЛАСТЕР 5	КЛАСТЕР 6	КЛАСТЕР 7
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ	80%*	109%	52%	35%	21%	15%	12%
АКТИВНОСТЬ СПРОСА	5,0*	31,4	10,3	6,8	7,9	20,0	8,5
ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ	0,5*	0,4	0,6	0,8	0,9	0,9	0,8
	МОСКВА	СОЧИ	СПб КАЗАНЬ	Н. НОВГОРОД	НОВОСИБИРСК ЕКАТЕРИНБУРГ РОСТОВ-НА-ДОНУ УФА САМАРА ВОРОНЕЖ ЧЕЛЯБИНСК ВОЛГОГРАД САРАТОВ	КРАСНОДАР ТЮМЕНЬ	КРАСНОЯРСК ПЕРМЬ



* - приведены значения для ядер кластеров (средние значения для всего кластера)

ОПИСАНИЕ РЫНОЧНЫХ СИТУАЦИЙ В КЛАСТЕРАХ В ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ

	КЛАСТЕР 1	КЛАСТЕР 2	КЛАСТЕР 3	КЛАСТЕР 4	КЛАСТЕР 5	КЛАСТЕР 6	КЛАСТЕР 7
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ	ВЫСОКАЯ	ВЫСОКАЯ	ВЫСОКАЯ	ВЫСОКАЯ	СРЕДНЯЯ	СРЕДНЯЯ	НИЗКАЯ
АКТИВНОСТЬ СПРОСА	НИЗКАЯ	ВЫСОКАЯ	СРЕДНЯЯ	СРЕДНЯЯ	СРЕДНЯЯ	ВЫСОКАЯ	СРЕДНЯЯ
ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ	НИЗКАЯ	НИЗКАЯ	НИЗКАЯ	СРЕДНЯЯ	СРЕДНЯЯ	СРЕДНЯЯ	СРЕДНЯЯ
	МОСКВА	СОЧИ	СПб КАЗАНЬ	Н. НОВГОРОД	НОВОСИБИРСК ЕКАТЕРИНБУРГ РОСТОВ-НА-ДОНУ УФА САМАРА ВОРОНЕЖ ЧЕЛЯБИНСК ВОЛГОГРАД САРАТОВ	КРАСНОДАР ТЮМЕНЬ	КРАСНОЯРСК ПЕРМЬ



ДАЛЕЕ НЕОБХОДИМО СРАВНИТЬ ПОЛУЧЕННЫЕ КЛАСТЕРЫ МЕЖДУ СОБОЙ С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛИТЬ СТЕПЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ КАЖДОГО ИЗ НИХ ОТНОСИТЕЛЬНО ДРУГИХ:

ЛОГИКА СРАВНЕНИЯ КЛАСТЕРОВ

- 1 КЛАСТЕРЫ С БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬЮ – ПЕРСПЕКТИВНЕЕ ПРОЧИХ, НЕЗАВИСИМО ОТ ЗНАЧЕНИЙ ДРУГИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
- 2 ПРИ РАВНОМ УРОВНЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ НЕОБХОДИМО ОЦЕНИВАТЬ АКТИВНОСТЬ СПРОСА – ЧЕМ ОНА ВЫШЕ, ТЕМ БОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫ ДЛЯ ВЫХОДА ТЕКУЩИЕ РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ
- 3 ПРИ РАВНОЙ АКТИВНОСТИ СПРОСА ТРЕТЬИМ ПАРАМЕТРОМ ЯВЛЯЕТСЯ ПОТЕНЦИАЛ РЫНКА К РОСТУ, КОТОРЫЙ ВЫРАЖЕТСЯ В УРОВНЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ – ЧЕМ ОНА НИЖЕ, ТЕМ БОЛЬШЕ ПРЕДПОСЫЛОК НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ У ТАКОГО РЫНКА ДЛЯ РОСТА
- 4 ВНУТРИ КАЖДОГО КЛАСТЕРА ГОРОДА СРАВНИВАЮТСЯ ПО ОБЪЕМУ ДОСТИЖИМОЙ ВЫРУЧКИ

РАНЖИРОВАНИЕ ГОРОДОВ ПО ПРИОРИТЕТНОСТИ ДЛЯ ВЫХОДА

НАИБОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНАЯ
РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ

СРЕДНЕ БЛАГОПРИЯТНАЯ
РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ

УМЕРЕННО БЛАГОПРИЯТНАЯ
РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ

ПРИОРИТЕТ 1

КЛАСТЕР 2

Сочи

Высокая рентабельность и низкая доступность. Потенциал рынка максимален. Но в кластере 2 спрос выше

ПРИОРИТЕТ 2

КЛАСТЕР 3

Санкт-Петербург

Казань

Высокая рентабельность и средняя доступность при среднем уровне спроса. Потенциал увеличения спроса ниже, чем в кластере 3

ПРИОРИТЕТ 3

КЛАСТЕР 4

Нижний Новгород

ПРИОРИТЕТ 4

КЛАСТЕР 1

Москва

Высокая рентабельность, но низкая доступность и низкий спрос. Рынок сильно ограничен высокой рентабельностью

ПРИОРИТЕТ 5

КЛАСТЕР 6

Краснодар

Тюмень

Рентабельность и доступность средние. Потенциал рынка начал реализовываться, но в кластере 6 спрос выше, чем в кластере 5

ПРИОРИТЕТ 6

КЛАСТЕР 5

Новосибирск
Екатеринбург
Ростов-на-Дону
Уфа
Самара
Воронеж
Челябинск
Волгоград
Саратов

ПРИОРИТЕТ 7

КЛАСТЕР 7

Красноярск

Пермь

Наименее привлекательные рынки с низкой рентабельностью и средним спросом и доступностью.

ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ПО ПЕРСПЕКТИВНОСТИ ДЛЯ ВЫХОДА*

РАНГ	ГОРОД	ВЫРУЧКА	
1	СОЧИ	7 234	ГОРОДА С НАИБОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНОЙ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИЕЙ (ПРИОРИТЕТ 1-4)
2	КАЗАНЬ	3 933	
3	Н. НОВГОРОД	2 516	
4	КРАСНОДАР	6 597	
5	ТЮМЕНЬ	4 784	ГОРОДА СО СРЕДНЕ БЛАГОПРИЯТНОЙ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИЕЙ (ПРИОРИТЕТ 5-6)
6	НОВОСИБИРСК	6 508	
7	ЕКАТЕРИНБУРГ	4 629	
8	РОСТОВ-НА-ДОНУ	3 689	
9	УФА	2 871	
10	САМАРА	2 794	
11	ВОРОНЕЖ	2 233	
12	ЧЕЛЯБИНСК	1 550	
13	ВОЛГОГРАД	888	
14	САРАТОВ	827	
15	КРАСНОЯРСК	3 879	ГОРОДА С УМЕРЕННО БЛАГОПРИЯТНОЙ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИЕЙ (ПРИОРИТЕТ 7)
16	ПЕРМЬ	2 276	

* - БЕЗ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН

РАНГ	ГОРОД	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МЖС, РУБ./КВ М
1	СОЧИ	137 800
2	ЕКАТЕРИНБУРГ	79 800
3	КАЗАНЬ	77 400
4	УФА	66 800
5	НИЖНИЙ НОВГОРОД	65 700
6	НОВОСИБИРСК	63 000
7	ТЮМЕНЬ	61 100
8	ПЕРМЬ	60 600
9	КРАСНОЯРСК	58 900
10	РОСТОВ-НА-ДОНУ	55 800
11	САМАРА	54 000
12	КРАСНОДАР	52 800
13	ВОРОНЕЖ	50 000
14	ВОЛГОГРАД	46 100
15	ЧЕЛЯБИНСК	40 100
16	САРАТОВ	33 900

* - БЕЗ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ПО УРОВНЮ ДОСТУПНОСТИ

РАНГ	ГОРОД	ДОСТУПНОСТЬ, ЦЕНА 1 КВ. М К СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ
1	САРАТОВ	1,06
2	ЧЕЛЯБИНСК	1,02
3	ТЮМЕНЬ	0,95
4	КРАСНОДАР	0,90
5	КРАСНОЯРСК	0,88
6	САМАРА	0,85
7	ВОРОНЕЖ	0,80
8	ПЕРМЬ	0,79
9	ВОЛГОГРАД	0,78
10	ЕКАТЕРИНБУРГ	0,76
11	РОСТОВ-НА-ДОНУ	0,73
12	НОВОСИБИРСК	0,70
13	НИЖНИЙ НОВГОРОД	0,69
14	УФА	0,69
15	КАЗАНЬ	0,62
16	СОЧИ	0,36

* - БЕЗ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ПО ОБЪЕМУ ВВОДА (МЖС)

РАНГ	ГОРОД	ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ, КВ. М НА 1 ЧЕЛ.
1	КРАСНОДАР	1,55
2	ВОРОНЕЖ	0,72
3	ТЮМЕНЬ	0,70
4	ЕКАТЕРИНБУРГ	0,63
5	КРАСНОЯРСК	0,58
6	САРАТОВ	0,58
7	РОСТОВ-НА-ДОНУ	0,56
8	КАЗАНЬ	0,54
9	НОВОСИБИРСК	0,53
10	ЧЕЛЯБИНСК	0,53
11	САМАРА	0,45
12	ПЕРМЬ	0,45
13	УФА	0,28
14	ВОЛГОГРАД	0,27
15	НИЖНИЙ НОВГОРОД	0,24
16	СОЧИ	0,10

* - БЕЗ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ПО УРОВНЮ КОНЦЕНТРАЦИИ РЫНКА

РАНГ	ГОРОД	ДОЛЯ ТОП-5 ИГРОКОВ В ОБЪЕМЕ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ, %
1	ВОРОНЕЖ	59,4%
2	САРАТОВ	52,4%
3	НИЖНИЙ НОВГОРОД	45,6%
4	ЕКАТЕРИНБУРГ	45,4%
5	КРАСНОЯРСК	43,7%
6	ПЕРМЬ	41,9%
7	ВОЛГОГРАД	41,7%
8	ЧЕЛЯБИНСК	41,3%
9	УФА	40,9%
10	КАЗАНЬ	40,1%
11	САМАРА	38,0%
12	ТЮМЕНЬ	35,1%
13	РОСТОВ-НА-ДОНУ	27,5%
14	КРАСНОДАР	24,4%
15	СОЧИ	24,4%
16	НОВОСИБИРСК	24,1%

* - БЕЗ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ОСОБЕННОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

1



НИЗКИЙ УРОВЕНЬ КОНКУРЕНЦИИ

2



НЕВЫСОКОЕ КАЧЕСТВЕННОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТОВ

3



ВЫСОКАЯ ЭЛАСТИЧНОСТЬ СПРОСА ПО ЦЕНЕ

4



БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ В СЛУЧАЕ УСТОЙЧИВОГО РОСТА ДОХОДОВ

5



БОЛЬШОЙ ГОРОД НЕ ЗНАЧИТ ПЕРСПЕКТИВНЫЙ

6



ЧИСЛО ПОТЕНЦИАЛЬНО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ГОРОДОВ – 30-35





MACON

Real Estate Consultant



+7 (495) 789-84-24

+7 (861) 210-11-55

mail@macon-realty.ru

www.macon-realty.ru