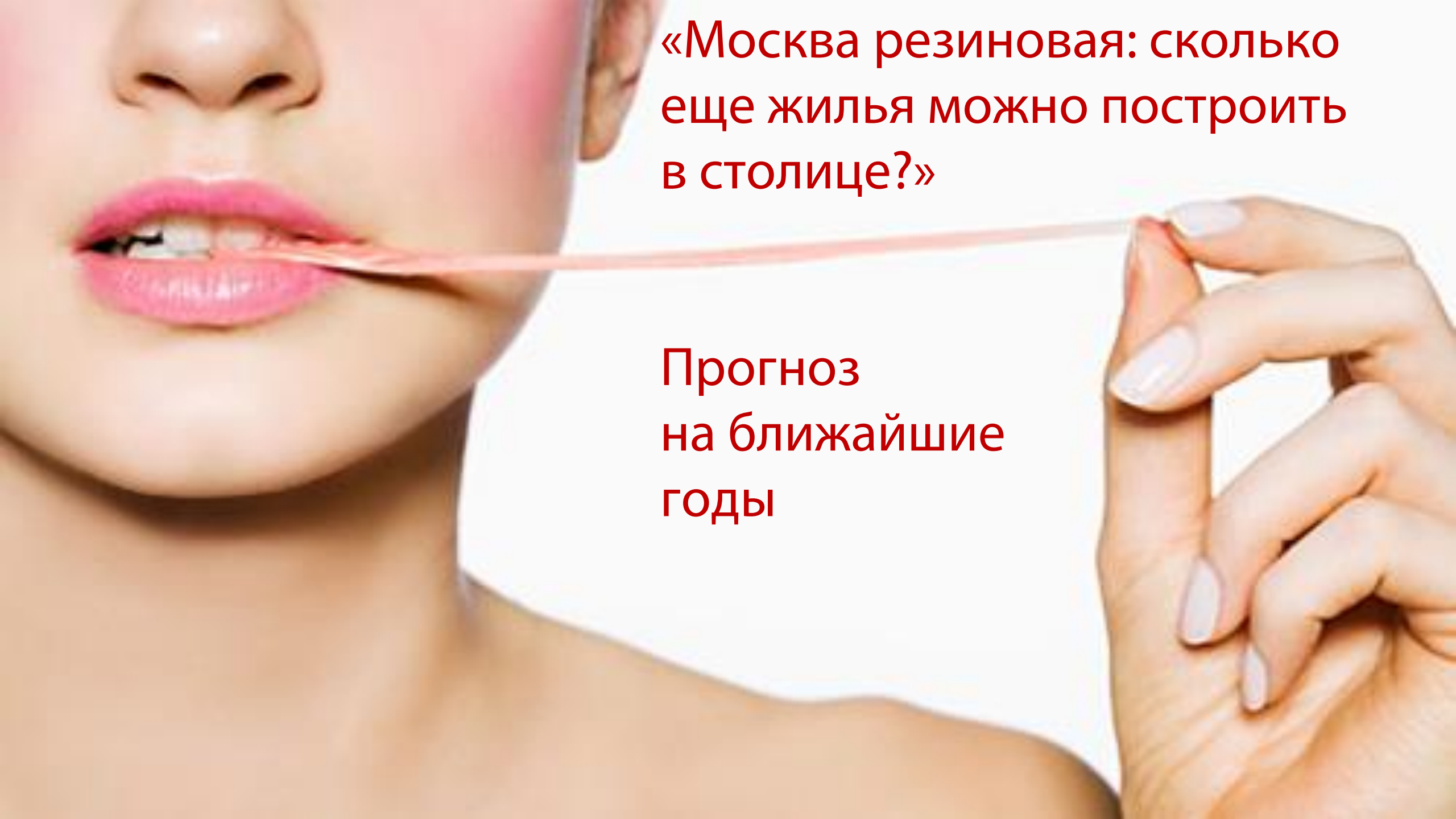


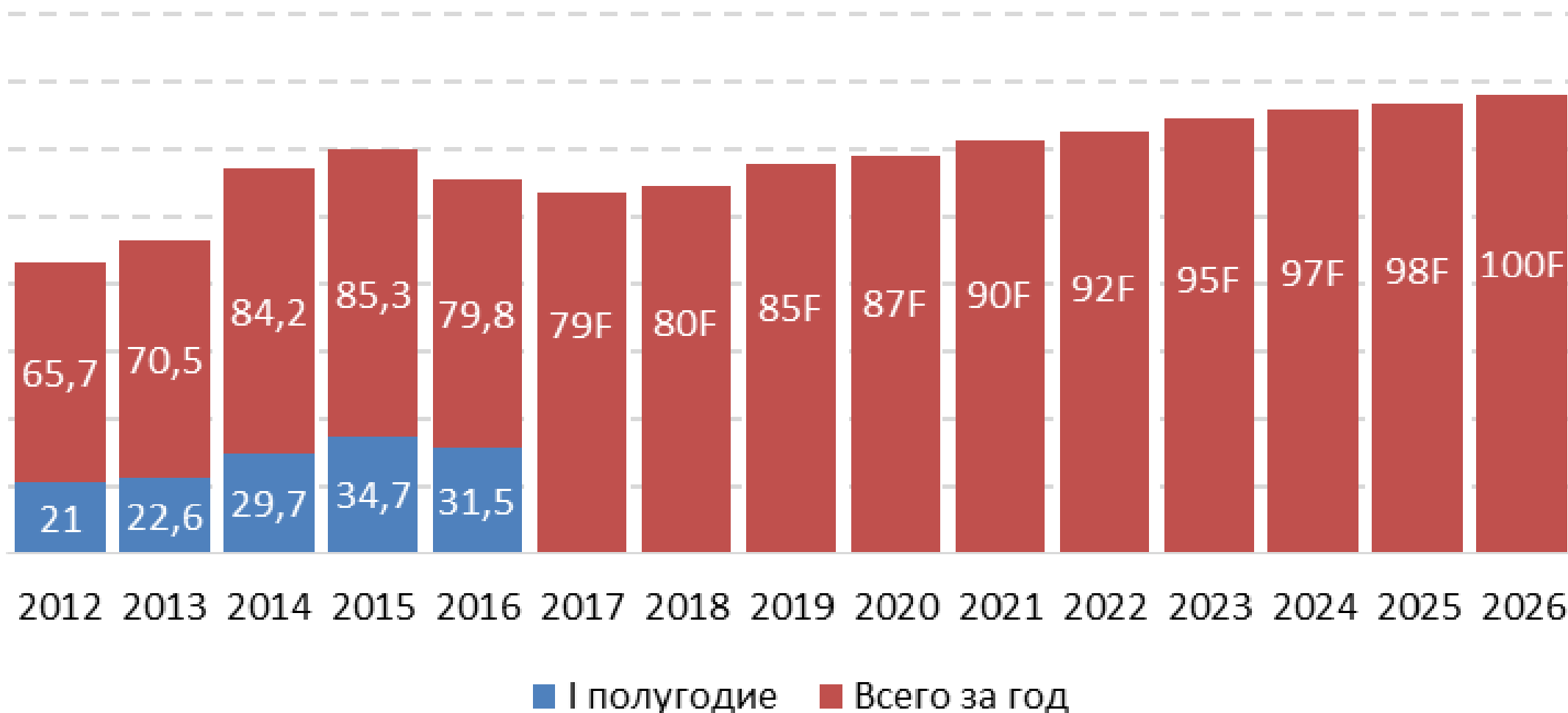
A close-up photograph of a woman's face, focusing on her mouth and nose. She has bright pink lipstick. A thin, translucent string of gum is being pulled from her mouth towards the right, where a hand with light-colored nail polish is holding it. The background is plain white.

«Москва резиновая: сколько
еще жилья можно построить
в столице?»

Прогноз
на ближайшие
годы

Россия в целом. Факт и прогноз.

Динамика ввода в действие жилых домов, млн.кв.м
общей площади



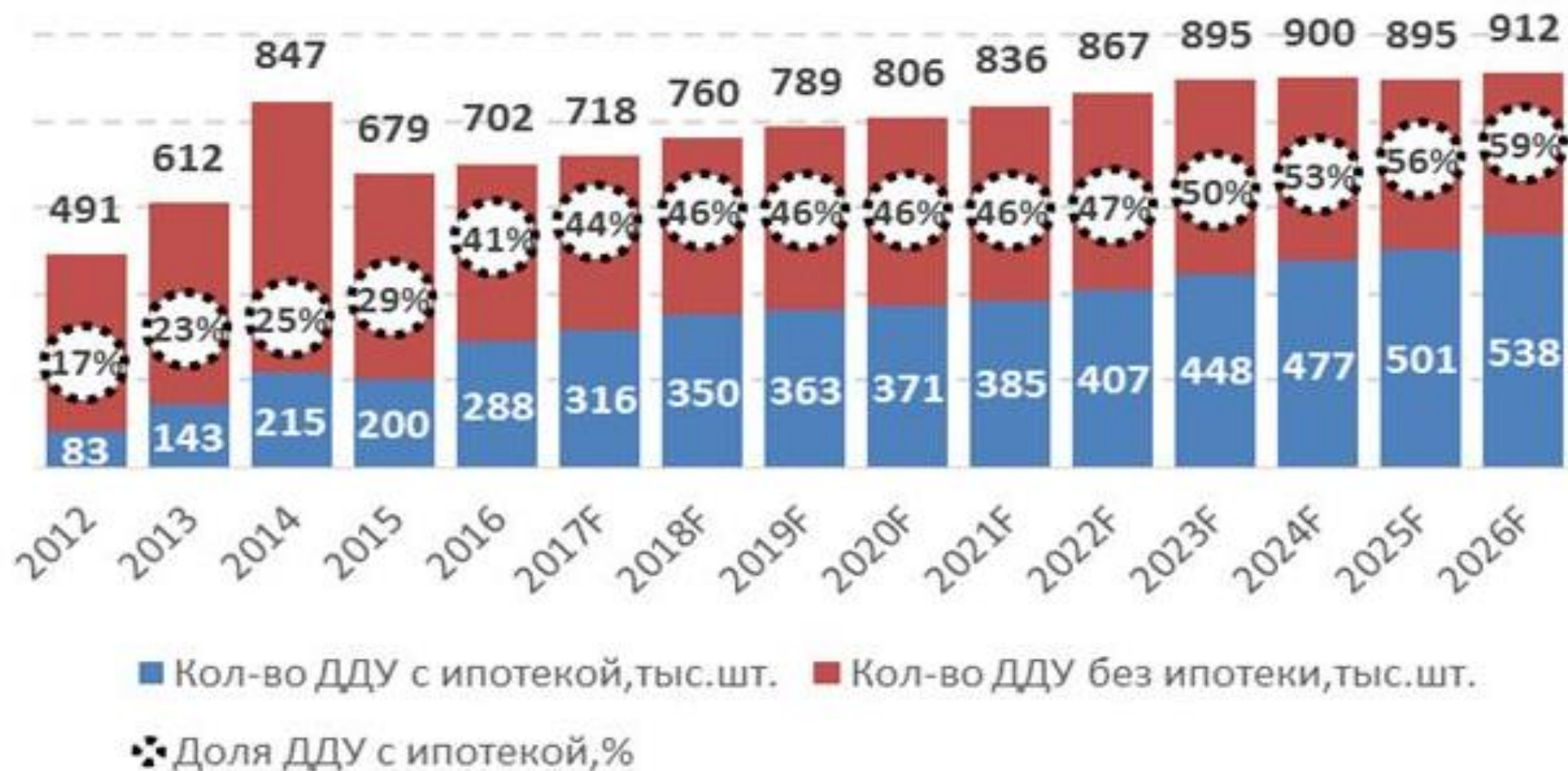
Россия в целом. Факт и прогноз.



Источники : данные Росстат, Минстрой, АИЖК.

Россия в целом. Факт и прогноз.

Количество зарегистрированных ДДУ и доля ипотеки в сделках по ДДУ



A painting of Napoleon Bonaparte in military uniform, wearing a bicorne hat and a grey cloak over a dark jacket and a buff waistcoat. He is looking towards the right. A speech bubble is positioned above him, containing Russian text. To his right, the back of another person's head and shoulders are visible, wearing a dark coat with a fur collar. In the background, there is a decorative golden object on a shelf.

**А что
в Москве?**



В 2016г. в Москве выдано разрешений на строительство 13,49 млн кв. м недвижимости (жилье 10,17 млн кв.м).

В 2015г. 10,1 млн кв.м (жилье 5,3 млн кв.м).

*С начала 2017г. В Москве выдано разрешений на строительство 14,7 млн кв. м недвижимости (жилье 4,6 млн кв.м).
За последние 7 лет ГЗК одобрило 214,7 млн кв.м (жилье 76,9 млн кв.м).*

РОССИЯ СЕГОДНЯ
ТИМОФЕЕВ
Константин Петрович

С 1 января 2015г. о настоящее время
в Москве выдано разрешений на строительство
38,29 млн.кв. м недвижимости

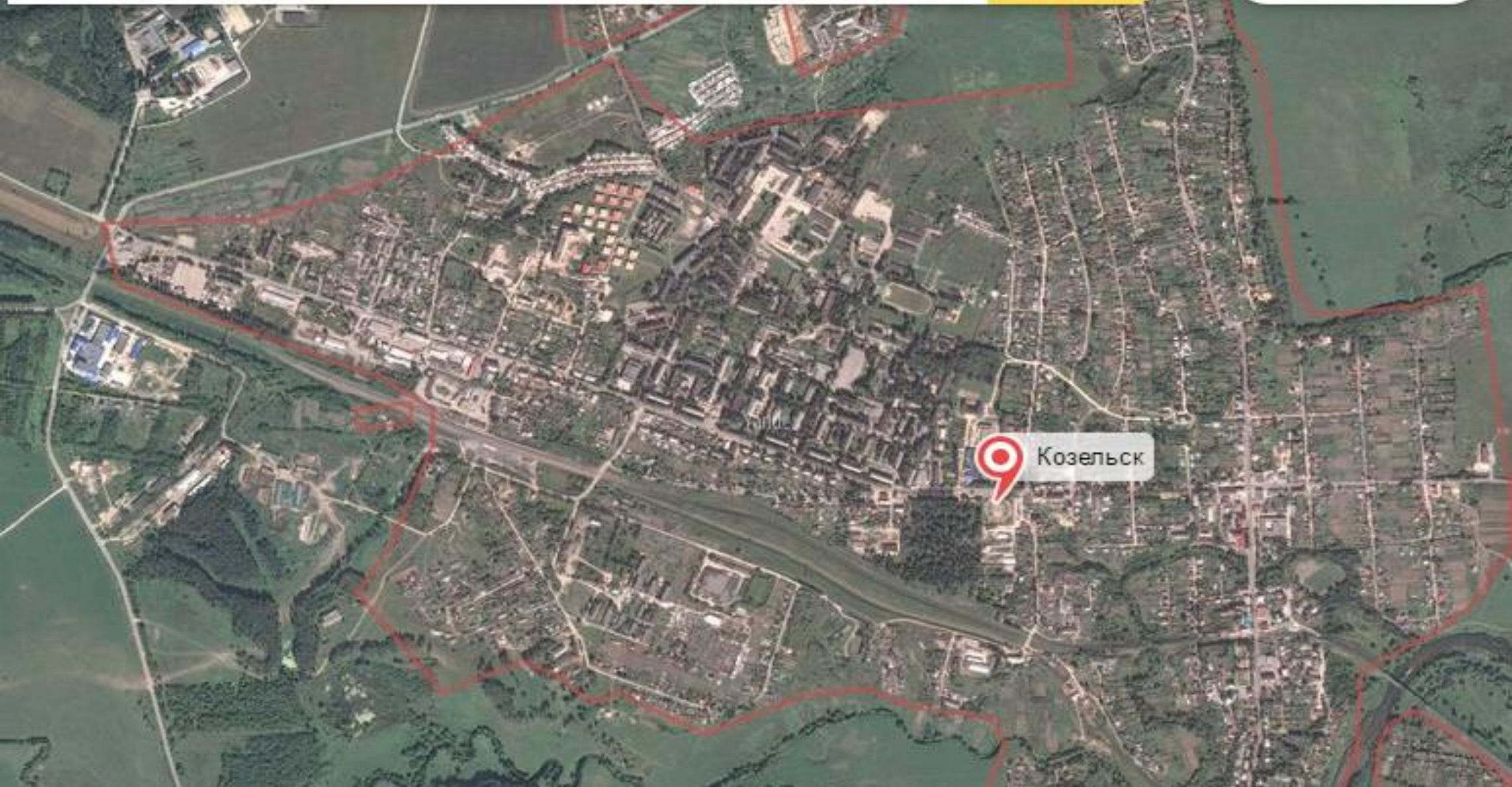
это Козельск. Площадь всей недвижимости 400 000 кв.м.



Найти



Маршруты



Козельск

Козельск*96=38,29 млн.кв.м.



Козельск семь недель оказывал сопротивление войскам Батыея.

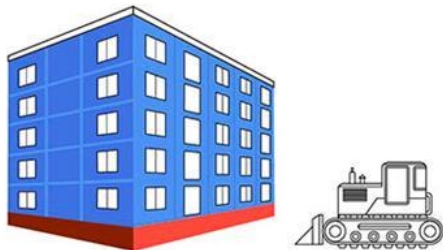
Город был сожжён дотла и назван «Злым городом».

Чтобы покорить 38,29 млн кв.м. недвижимости войску Батыея понадобилось бы более 12 с половиной лет непрерывной осады

А теперь,
серьезно!



Под вторую волну
сноса пятиэтажек
в Москве может
попасть около
8 тысяч домов



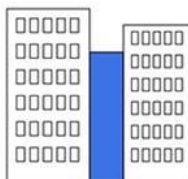
в них проживает

1,6 млн
человек



всего предстоит снести около

25 млн
кв. метров
ветхого
жилья



Заявленная программа сноса пятиэтажек
в **4 раза масштабнее**
предыдущей

Заявленная программа реконструкции ветхого пятиэтажного фонда в объеме расселения 1,7 млн. чел. предполагает активное строительство в объеме не менее 3 млн. кв.м. в год (с 2018г.) в классах «эконом» и «комфорт» на протяжении нескольких лет. В отсутствии данных о программе расселения можно предположить, что не менее 30% (1 млн. кв.м. в год) окажется на открытом рынке, что практически полностью закрывает нам нишу «эконом» и «комфорт» класса на рынке.

13 ТЫСЯЧ ГЕКТАРОВ ДЕПРЕССИВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ



НОВЫЕ КОМФОРТНЫЕ
РАЙОНЫ



НОВЫЕ РАБОЧИЕ
МЕСТА



4 700 ГА ПОДЛЕЖАТ
РЕОРГАНИЗАЦИИ

7 800 ГА ПОДЛЕЖАТ ЧАСТИЧНОЙ
РЕОРГАНИЗАЦИИ

«Старая» Москва



Нереализованный спрос на недвижимость столицы является высоким. Текущая стадия рынка позволяет реализовывать проекты с минимальным уровнем риска

*состояние на 2016г. когда было 36 000 ДДУ, на данный момент 46 000 договоров долевого участия (ДДУ) было заключено в Москве за восемь месяцев 2017 года.

«Старая» Москва

Рынок останется высоко привлекательным с позиций девелопмента

Угрозы:

- Заявленная программа реконструкции ветхого пятиэтажного фонда в объеме расселения 1,7 млн. чел. предполагает активное строительство в объеме не менее 3 млн. кв.м. в год (с 2018г.) в классах «эконом» и «комфорт» на протяжении нескольких лет. В отсутствии данных о программе расселения можно предположить, что не менее 30% (1 млн кв.м. в год) окажется на открытом рынке, что практически полностью закрывает нишу «эконом» и «комфорт» класса на рынке «Старой Москвы» для целей стратегического планирования.
- Снижение доступного к реализации земельного фонда
- Усиление конкуренции за площадки и по качеству продукта

Возможности

- Сконцентрироваться на рыночной нише «бизнес» и «бизнес+»
- Основным крупномасштабным источником земельного актива в Москве могут являться территории реновации (программа сноса ветхого фонда, промышленные территории).
- Необходимо выбрать и добиться неоспоримых конкурентных преимуществ.

Что будет?

**Рост количества объектов,
увеличение предложения и сроков экспозиции**

Снижение цен



Такого количества
предложения жилья в
Москве
не было за всю
историю ее
существования

За счет активности девелоперов в «старых» проектах растет число непроданных остатков на вводе, а рынок продолжает развиваться, выводя новые проекты с более привлекательными ценами (как минимум стартовыми).

**СКАЖИ
«АХ»!**

**КЛАССНЫЕ СОВРЕМЕННЫЕ
КВАРТИРЫ**

Сейчас в Москве можно приобрести квартиру по цене 3-3,5 млн. рублей, чего не было еще 2-3 года назад

КТО ПРАВИТ БАЛ?



Покупатель чувствует, что сейчас на рынке пришло его время, поэтому выбирает долго, внимательно анализируя проекты и сильно торгуясь. Причем, такое поведение наблюдается не только в массовом сегменте жилья, но и в элитном.

-
- 1 | *Относительная стабильность спроса, достигнутая во многом благодаря действовавшей государственной поддержки и снижению ипотечных ставок*
 - 2 | *Значительные отличия текущего экономического кризиса от предыдущего: предпосылки длительной рецессии*
 - 3 | *Реалистичный сценарий: умеренная динамика всех индикаторов без существенных потрясений*
 - 4 | *Влияние макроэкономического фона накладывается на региональные особенности конкретного рынка*

ВЫВОДЫ

ВВОД и ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ

- С 2016 по 2025 г.г. наметился стабильный рост спроса. С 2025 прогнозируется замедление спроса ввиду достижения обеспеченности 30 кв.м./чел.

ЦЕНЫ

- Цены на первичном рынке после спада в 2015-2016 г.г., пойдут в рост, но на горизонте 2017-2020 рост будет незначительный, на уровне 30-50% от инфляции, с 2021 г. возможен более серьезный рост, в том числе выше инфляции, вплоть до возможный кризисных явлений 2025-2026 гг.

ИПОТЕКА

- Роль и доля ипотеки в общем объеме сделок будет постоянно возрастать, постепенно приближаясь к уровню развитых стран (до 52% в 2026 г.).

ВЫВОДЫ

- 1** | *В Москве остается большой нереализованный спрос на недвижимость. Привлекательность недвижимости – ВЫСОКАЯ.*
- 2** | *Московские проекты легко могут забрать покупателей из ближайшего Подмосковья и Новой Москвы.*
- 3** | *Московские компании обладают самыми высокими компетенциями, навыками и технологиями.*
- 4** | *Самые передовые проекты возводятся в Москве.*
- 5** | *Развитие инфраструктуры в Москве идет очень быстрыми темпами. Город становится все комфортнее для жителей.*

**По нашему мнению в ближайшие 12-15 лет
в Москве можно построить
и продать около 100 млн кв.м. жилья.**

При средних ценах:
эконом: от 90 000 руб. за кв.м.
комфорт: от 110 000 руб. за кв.м.
бизнес: от 140 000 руб. за кв.м.
премиум: от 300 000 за кв.м.

Москва резиновая

