



РАЗРЯДКА. НОВЫЕ РЕАЛИИ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОДМОСКОВЬЯ

На примере организованных поселков таунхаусов

Юрий Рожин,
Партнер,
семейство компаний KASKAD Family

ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СЕГОДНЯ

КВАРТИРА

○ 68 м²

○ 6.2 МЛН.РУБ



ИПОТЕКА

63 996 ЗА М²

ТАУНХАУС

○ 110 м²

○ 1,5 СОТКИ

○ 6.5 МЛН.РУБ



ИПОТЕКА

67 092 ЗА ТАУН



ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ ПОДМОСКОВЬЕ?

КОМФОРТ + ПРИВАТНОСТЬ

Загород только для элиты

- Низкая плотность застройки.
- Средняя площадь домовладений от 400 М².
- Средняя стоимость \$\$\$\$



2000-ые



90%
коттеджи

ДОСТУПНОСТЬ

Загород доступен для всех

- Увеличение плотности застройки в погоне за прибылью.
- Средняя площадь жилья от 40 М².
- Средняя стоимость \$



2008-2016 гг.



65%
квартиры

КОМФОРТ + ПРИВАТНОСТЬ + ДОСТУПНОСТЬ

- Плотность застройки 90% - ипотека

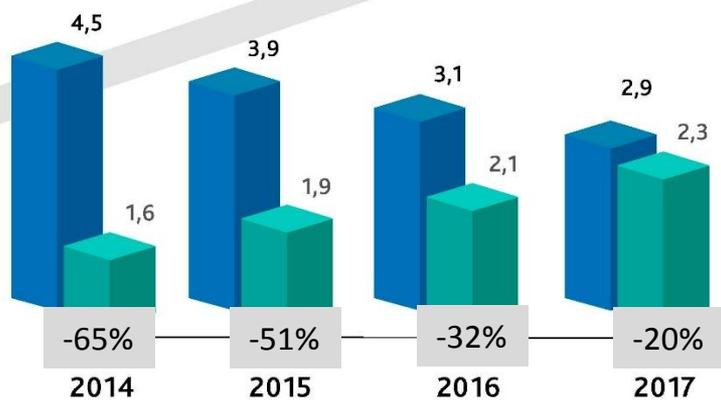


2017 г.



80%
квартиры

МОСКВА ОТТЯГИВАЕТ СПРОС



Динамика минимальной цены покупки в Москве и области, млн руб

■ — Москва ■ — Московская область

НОВОСТРОЙКИ РАСТУТ, КАК ГРИБЫ, А ГРИБНИКОВ ВСЕ МЕНЬШЕ



В 2016 году объем ввода вырос на **2 млн. м²**, что сопоставимо с возведением нового города.



В то же время покупательская способность уменьшилась, вследствие чего количество зарегистрированных ДДУ сократилось на **25%**

ОПЫТ РАЗВИТЫХ СТРАН

5%
МНОГОЭТАЖКИ



65%
ТАУНХАУСЫ



30%
КОТТЕДЖИ



ПОЧЕМУ ЖИТЕЛИ
ПРИГОРОДОВ
КРУПНЕЙШИХ
МЕГАПОЛИСОВ МИРА
ВЫБИРАЮТ ТАУНХАУСЫ



О ДОСТУПНОСТЬ

Жилье за городом дешевле,
чем в мегаполисе.

О КОМФОРТ

Большая квадратура в сравнение с
квартирой, наличие 2х парковочных
мест перед домом, придомовой
участок.

О ПРИВАТНОСТЬ

- Огороженный охраняемый
жилой комплекс
- Собственная внутренняя
инфраструктура.

РЕВОЛЮЦИЯ В СОЗНАНИИ ПОТРЕБИТЕЛЯ



При избыточном предложении комфорт и приватность побеждают доступность.



Уменьшение эластичности спроса по цене благодаря ипотеке.



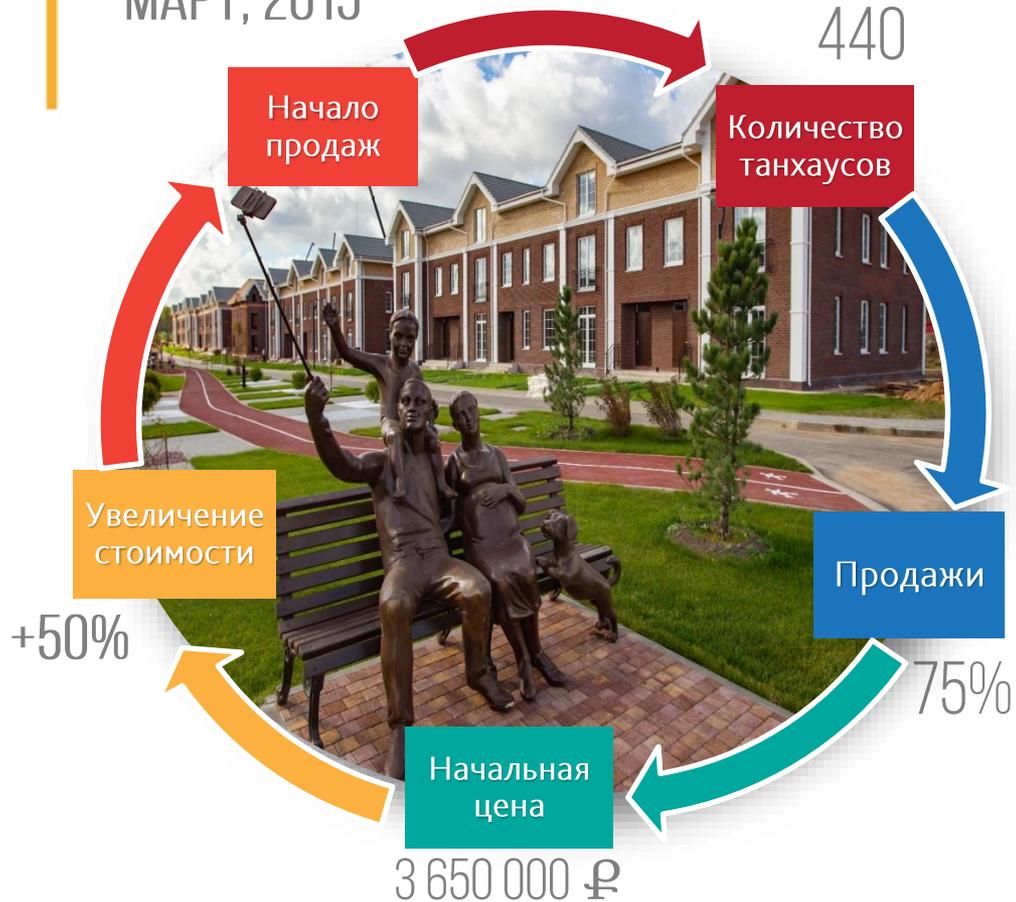
В Москве появились проекты с квартирами от 2 248 000 руб, которые оттягивают спрос МО.

ДОМОДЕДОВО ТАУН



KASKAD ПАРК

МАРТ, 2015



НА ЧТО БАНКИ ОБРАЩАЮТ ВНИМАНИЕ?

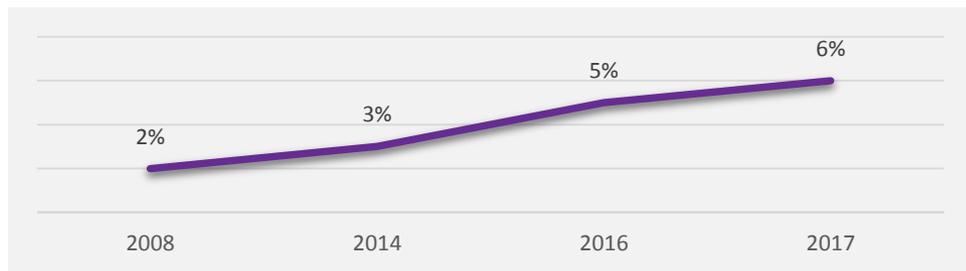
1 Объемы и темпы строительства

2 Локация объектов

3 Качество строительства

4 Востребованность продукта

*Удаление не более 25 км,
Наиболее перспективные
направления МО*



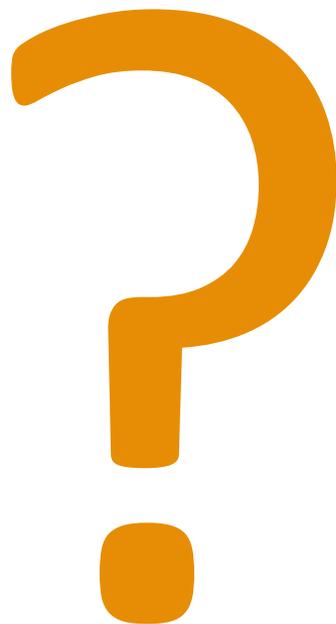
ИПОТЕКА НА ТАУНХАУСЫ В ДИНАМИКЕ, БОЛЬШИЕ ПЕРЕМЕНЫ

- 1 Таунхаус как блок-секция, без земли в договоре
- 2 Ни одной просрочки 90+
- 3 Более 15% закрытых кредитов
- 4 Рост доли ипотечных сделок с 23% (в 2012г.) до 54% (первое полугодие 2017 г.)

БАНКИ ПАРТНЕРЫ



ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ





ПОЖАЛУЙСТА, ВОПРОСЫ!



Контакты



115093, г. Москва,
1-ый Щипковский пер. , д. 5
тел.: +7 (495) 602-93-76
e-mail: info@kfamily.ru

WWW.KFAMILY.RU