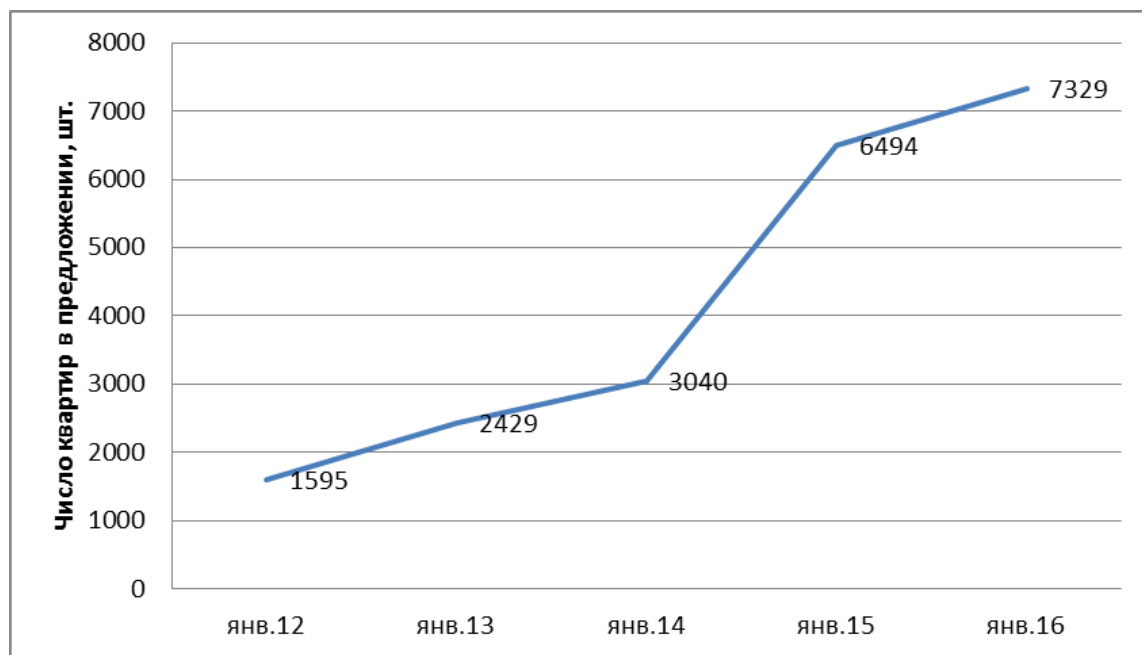


**Переход от рынка продавца
к рынку покупателя:
готов ли рынок Ярославля к переменам?**

**Анастасия Голлай
ГК «Метро», г. Ярославль**



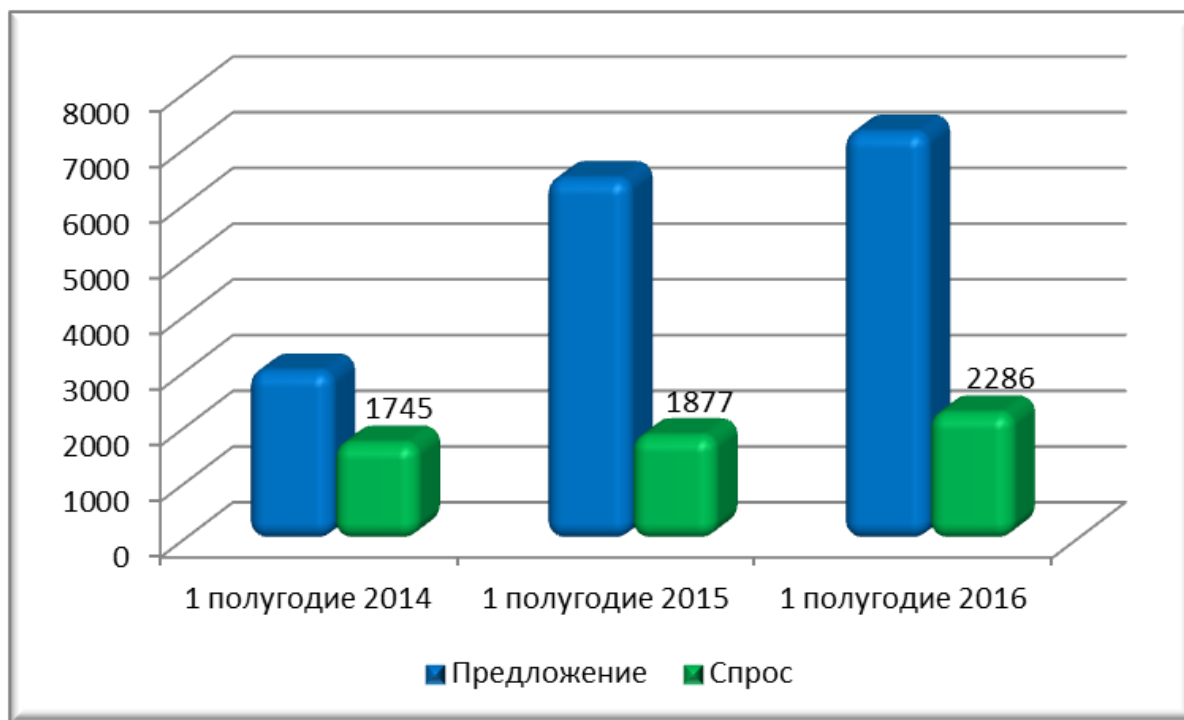
Рост рынка, увеличение разрыва между спросом и предложением



С 2012 г. объем предложение увеличился в 4-5 раз



Рост рынка, увеличение разрыва между спросом и предложением



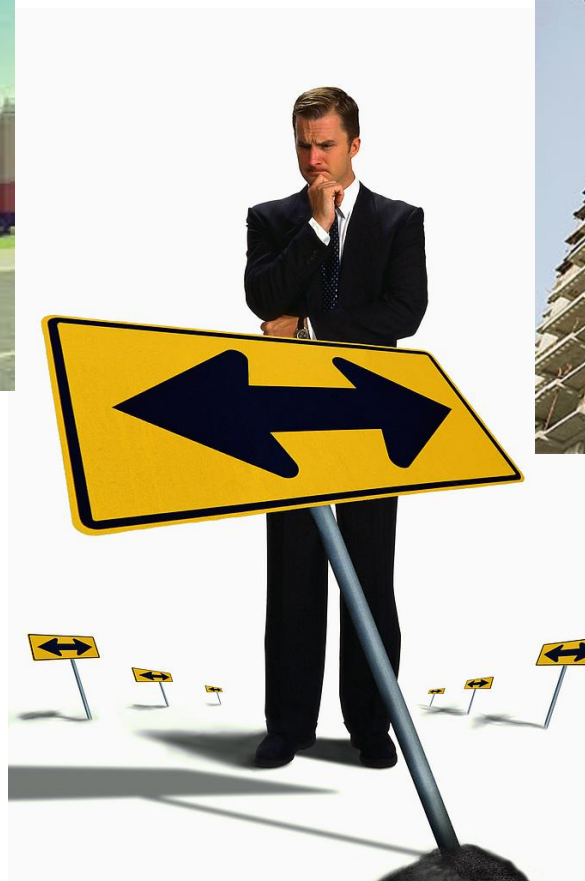
Размывание спроса между большим числом проектов (игроков)

Ориентация на потребителя?

Ожидания



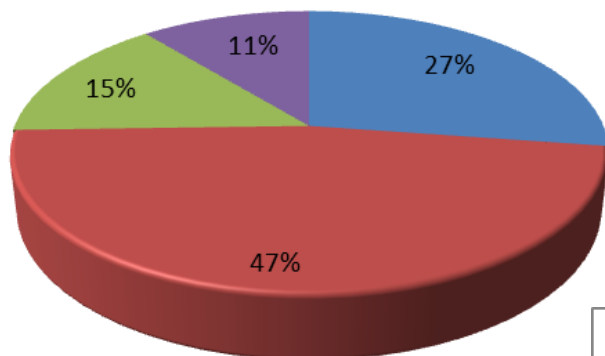
Реальность



Предложение VS Спрос

Структура спроса в 1 полугодии 2016 г.

■ Высотные ■ Многоэтажные ■ Средняя этажность ■ Малоэтажные



**Предложение не успевает
за изменением спроса**

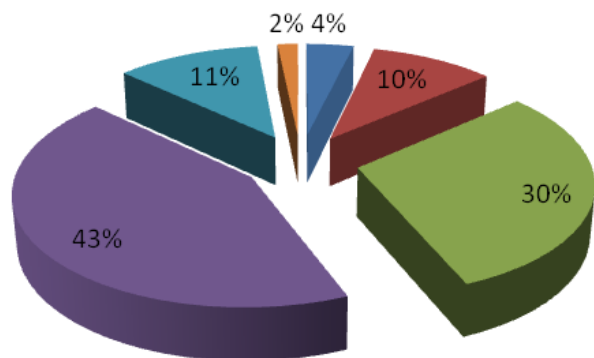
Предложение первичного рынка

■ дек.15 ■ июн.16

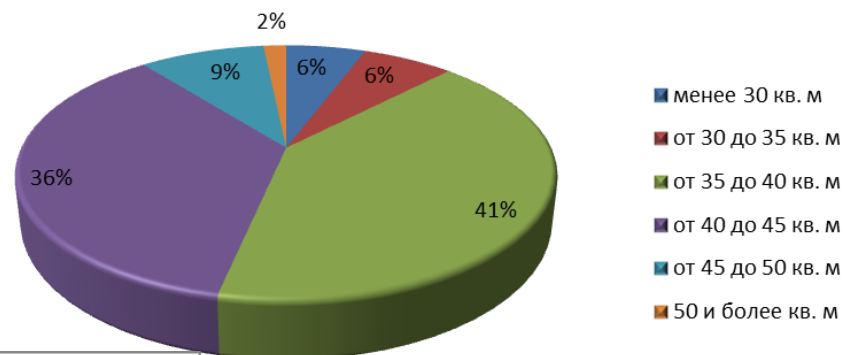


Предложение VS Спрос

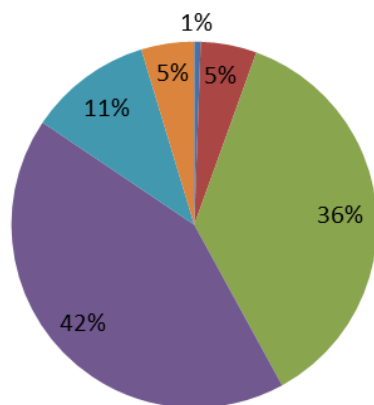
Структура продаж 1-комнатных квартир, 2015 г.



Структура продаж 1-комнатных квартир в 1 полугодии 2016 г.



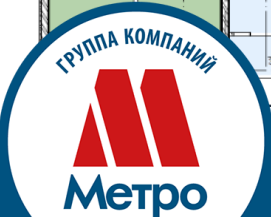
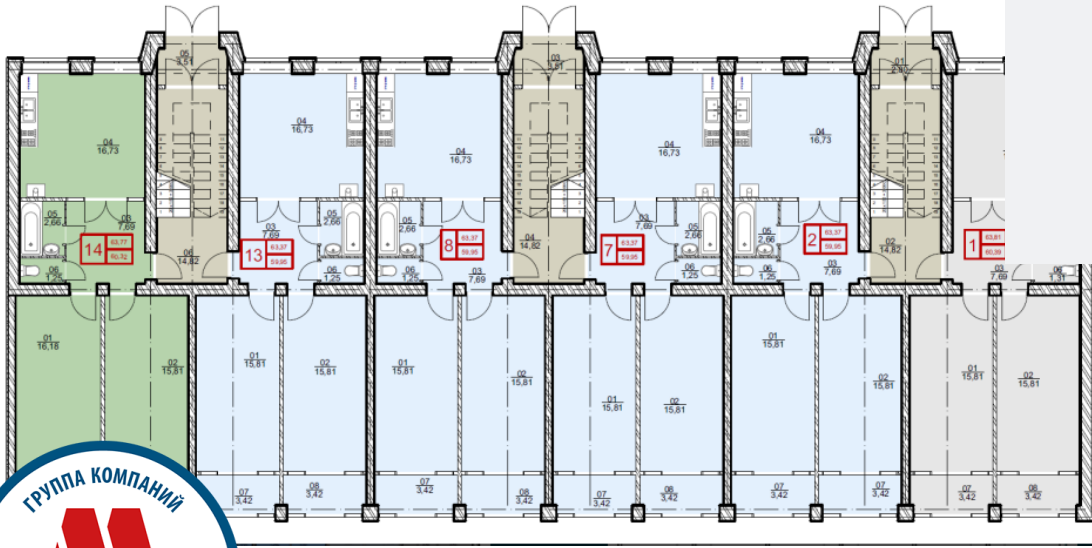
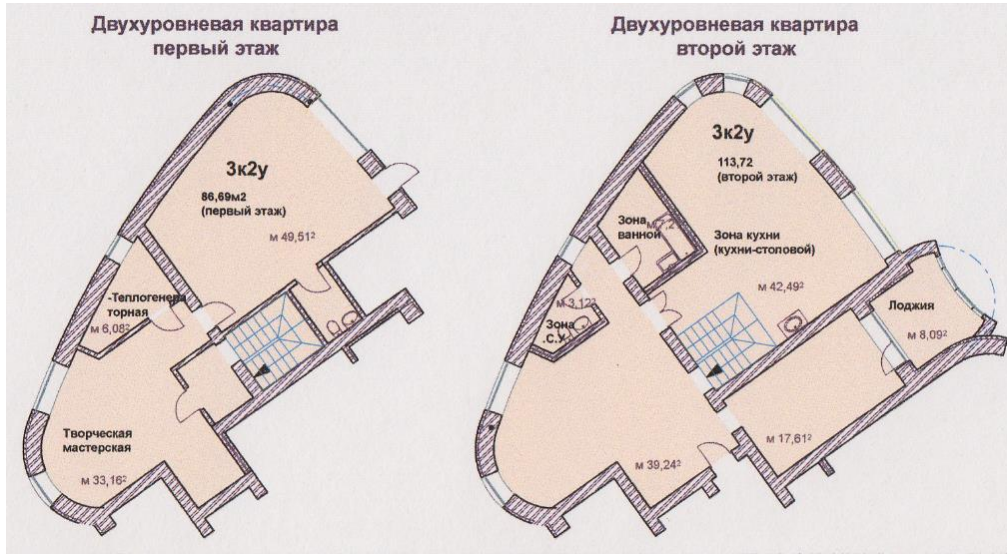
Структура предложения



**Дефицит небольших квартир
(до 35 кв. м)**

**Избыток больших квартир
(от 50 кв. м)**

«оригинальные» планировки



Причины

Дорогая земля
Предложение от города неликвидно



В 2015 г. состоялся
только **один** аукцион

Бюрократия
длительность согласований
Растянутый процесс проектирования



Снижение платежеспособности покупателей
Бюджет важнее комфорта

Между прошлым и будущим

- Текущие предложения – это проекты 2012-2013 гг.
- Страх перед переменами
- Осторожность застройщиков, идем по привычному пути
- Снижение платежеспособности покупателей приводит к тому, что бюджет становится основным критерием выбора
- Зависимость динамики спроса от изменений экономической и политической обстановки
- Погрешность, вносимая программой расселения ветхого и аварийного жилья, искажение структуры спроса
- Дефицит земли

**Комфортное жилье
Среда проживания**



Увеличение числа проблемных строек

В 53 сданных домах продаются квартиры

«Оригинальные» планировки зависают на рынке

Хорошие планировки заканчиваются очень быстро

Спасибо за внимание!!!

Вопросы ?!

