

Изменение портрета покупателя на рынке коммерческой недвижимости Челябинска. Новые возможности для продаж.

Генеральный директор АН «Дан-Инвест»
Экс-президент РГР «Южный Урал»
Валентин Маркович Корытный

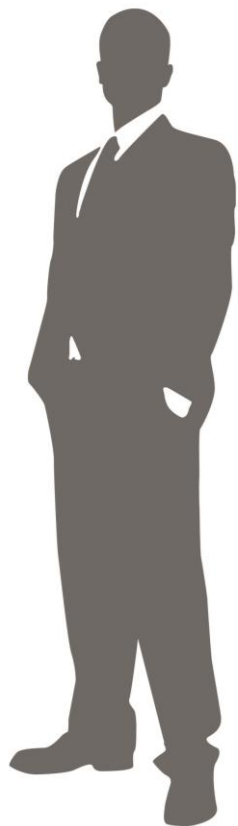


Содержание

1. Портрет покупателя на рынке коммерческой недвижимости до и после 2014 г.
2. Где покупали раньше, где покупают сейчас?
3. Новые возможности для продаж



Портрет покупателя на рынке коммерческой недвижимости до 2014 г.



- Эконом покупка
- Средний класс
- Средний плюс
- Премиум



Портрет покупателя на рынке коммерческой недвижимости до 2014 г.

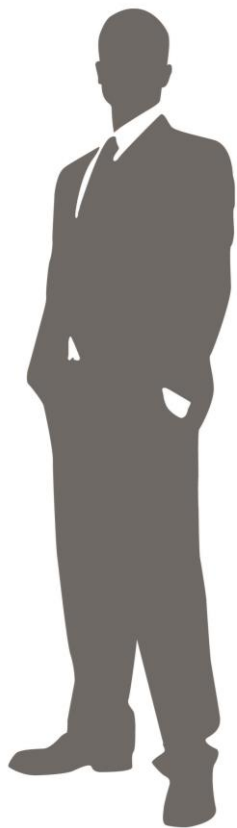
Эконом покупка

- Площадь 50-80 кв.м.
- Цель приобретения:
 - Малый бизнес
 - Сдача в аренду



Портрет покупателя на рынке коммерческой недвижимости до 2014 г.

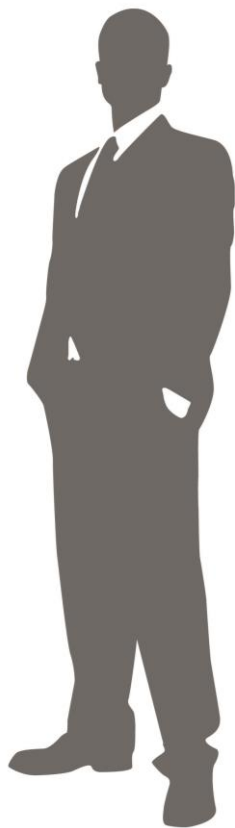
Средний класс



- Площадь 100-200 кв. м
- Цель приобретения
• Зачастую в аренду
- 40% сделок кредитные



Портрет покупателя на рынке коммерческой недвижимости до 2014 г.

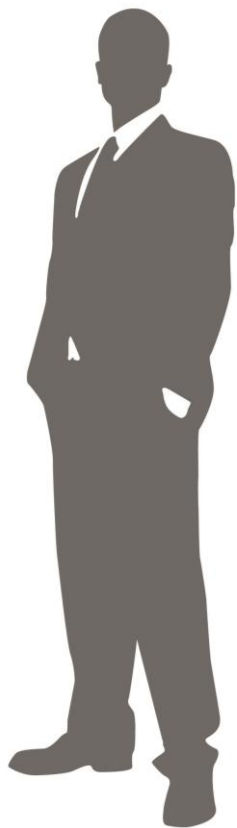


Средний плюс

- Площадь 2
- Цель приос
 - Для соб
 - Сдача в арендат



Портрет покупателя на рынке коммерческой недвижимости до 2014 г.



Премиум

- Площадь
- Цель при
- Ведени
бизнес
сдача



Портрет покупателя на рынке коммерческой недвижимости в 2016 г.

Что изменилось?

- Клиент рассматривает только готовую недвижимость
- Клиент активно рассматривает периферийные города
- Клиент рассматривает помещения только в «супер» местах под «якорных» арендаторов или с «якорными» арендаторами
- Сокращение привлечения кредитных средств
- Сокращение кредитования коммерческой недвижимости на 50%
- Страх приостановки или потери бизнеса
- Снижение арендных ставок на 40 %



Премиум

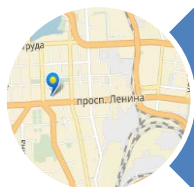
Средний +



Где покупали раньше?



Все 7 районов
города



Основные
перекрестки



Гостевые
маршруты



Где покупают сейчас?



Жилые комплексы
северо-западной
части города

Причины:

- Быстрые темпы строительства
- Высокая плотность застройки
- 80% жилья сдается со 100% отделкой
- Этажность домов не менее 16
- Больше количество жителей
- Платежеспособное население со средним возрастом 35+
- Миграция жителей из других районов



Принцип светофора

- Портрет жителя района
- Количество квартир в доме (на этаже)
- Этажность дома
- Год постройки
- Уровень качества жилья
- Плотность застройки
- Перспектива застройки
- Перспективы миграции
- Средний возраст жителя
- Средний доход
- Трафик

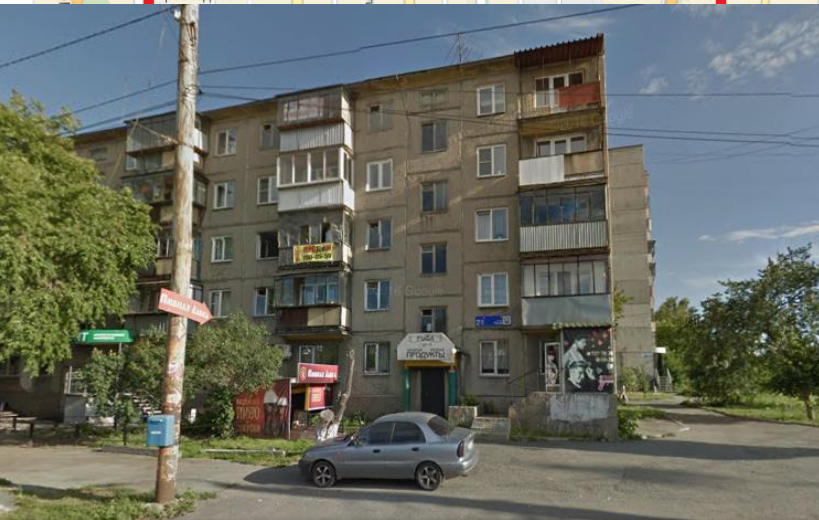
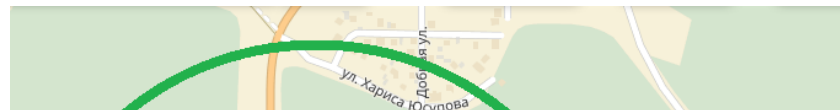
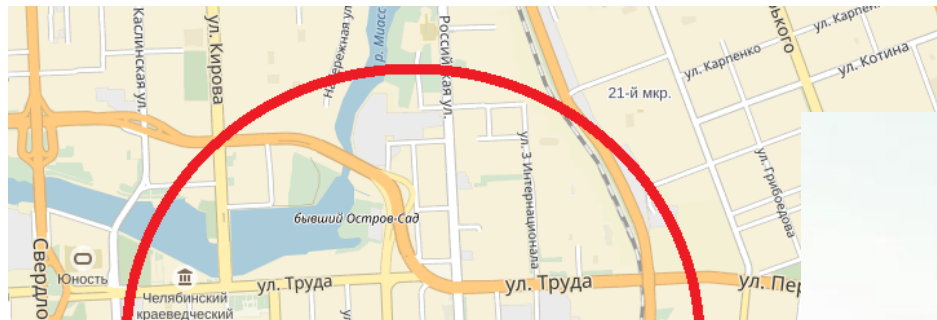
ПОКУПАТЬ
НЕЛЬЗЯ

РЕКОМЕН-
ДОВАНА

ВЫГОДНА!



Почему мы уходим из центра и других районов



Кто сейчас развивается в Челябинске?





**Благодарю
за внимание!**

Генеральный директор АН «Дан-Инвест»

Экс-президент РГР «Южный Урал»

Валентин Маркович Корытный

v.koritny@dan-invest.ru

8-919-31-00-444