

# Первичный рынок жилья г. Ярославль: вчера, сегодня, завтра

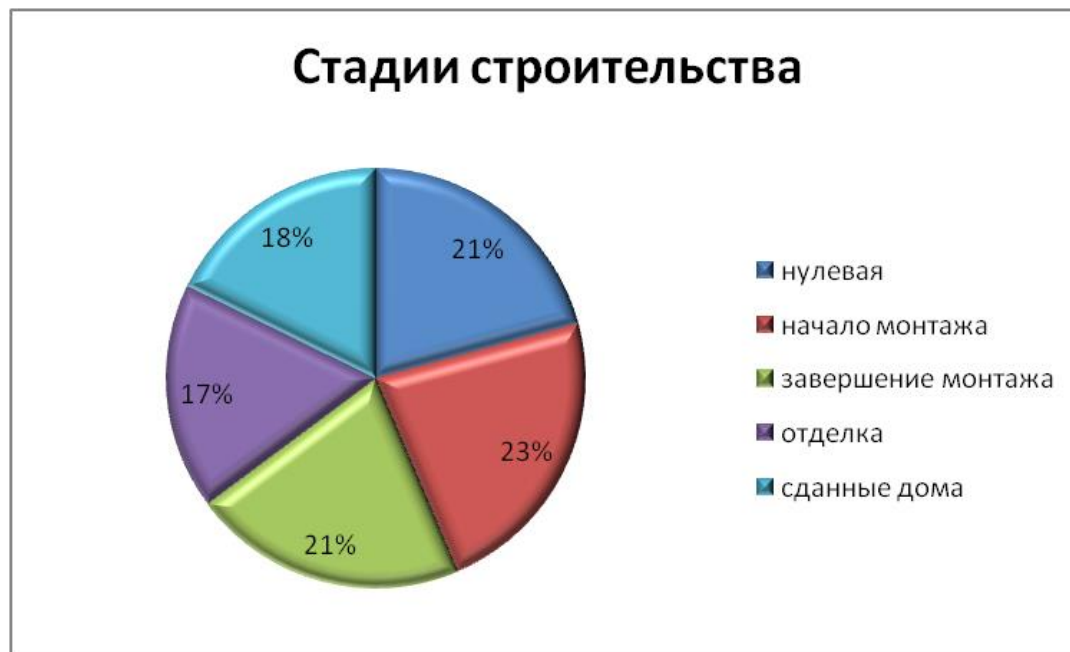


# Рынок жилья: факторы влияния



# «Сегодня»: декабрь 2017 г.

В продаже 5570 квартир + 1200 квартир в пригороде  
В 238 домах (корпусах, очередях, секция)



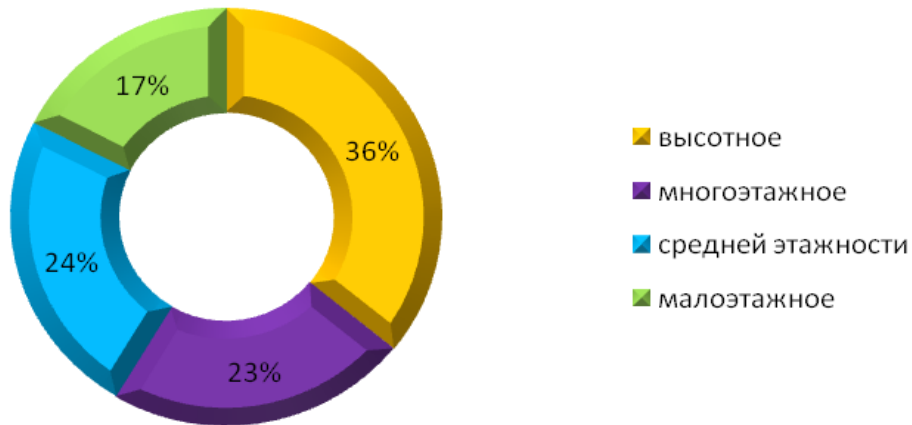
Средняя этажность 7-9 этажей  
Среднее число квартир в доме 80-90  
Около 5000 кв. м жилья в доме

1200 квартир в сданных домах



# «Сегодня»: декабрь 2017 г.

## Этажность



Порядка 50 застройщиков,  
на долю 15 из них приходится  
60% строительства



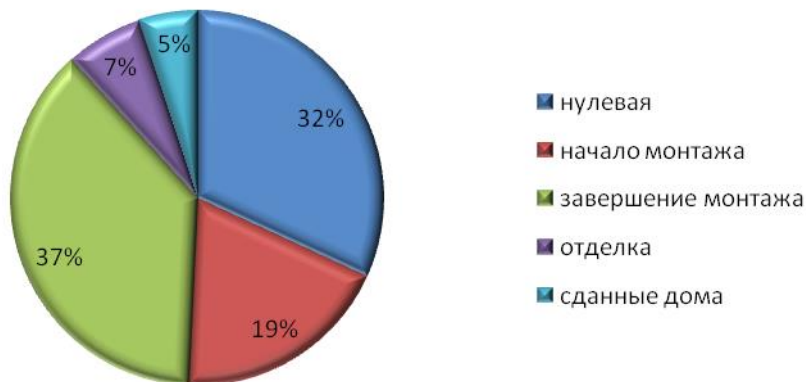
Уход некоторых застройщиков с рынка  
Появление новых игроков (другие регионы)  
Новые форматы жилья  
КОТ на окраине и в пригороде



# «Вчера»: декабрь 2014 г.

В продаже 5250 квартир + 530 квартир в пригороде  
В 138 домах (корпусах, очередях, секция)

Стадии строительства



Средняя этажность 8-9 этажей  
Среднее число квартир - 100-110  
Около 5500 кв. м жилья в доме

Порядка 80 застройщиков,  
на долю 10-12 из них приходится  
60% строительства

Менее 300 квартир в сданных домах

*Массовое появление на рынке  
новых игроков*



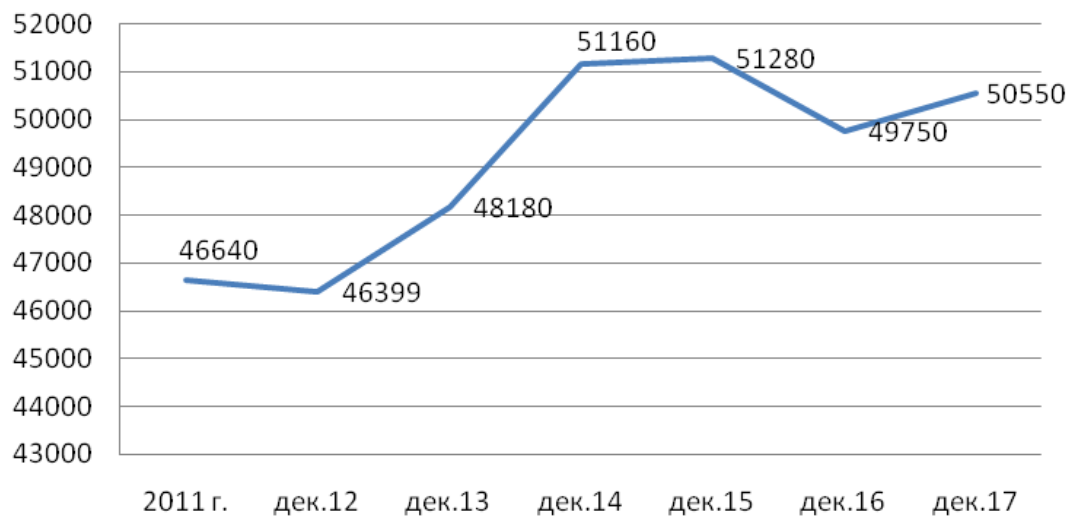
# Кто покупатель?

- Более 100 двухкомнатных квартир площадью 70 кв. м на Резинотехнике (удаленный микрорайон спального района)?
- Квартиры, где площадь коридора больше кухни?
- 200-квартирный жилой дом в центре без паркинга?
- Дом, где в 1ых двух секциях одно- и двухкомнатные студии (29 и 54 кв. м), а в 7-8 секциях 2-хкомнатные квартиры площадью 70-80 кв. м?
- Трехкомнатные квартиры более 100 кв. м с потолками 2,5 м?



# Цены и спрос

## Динамика цен



**В среднем за год продается около 4100 квартир:**

**2014 г. – 4695 квартир**

**2015 г. – 3980 квартир**

**2016 г. – 4200 квартир**

**2017 г. – 3800 квартир**



# Соотношение спроса и предложения: Дзержинский р-н

**Текущее предложение:**  
Около 1100 квартир в 36 домах

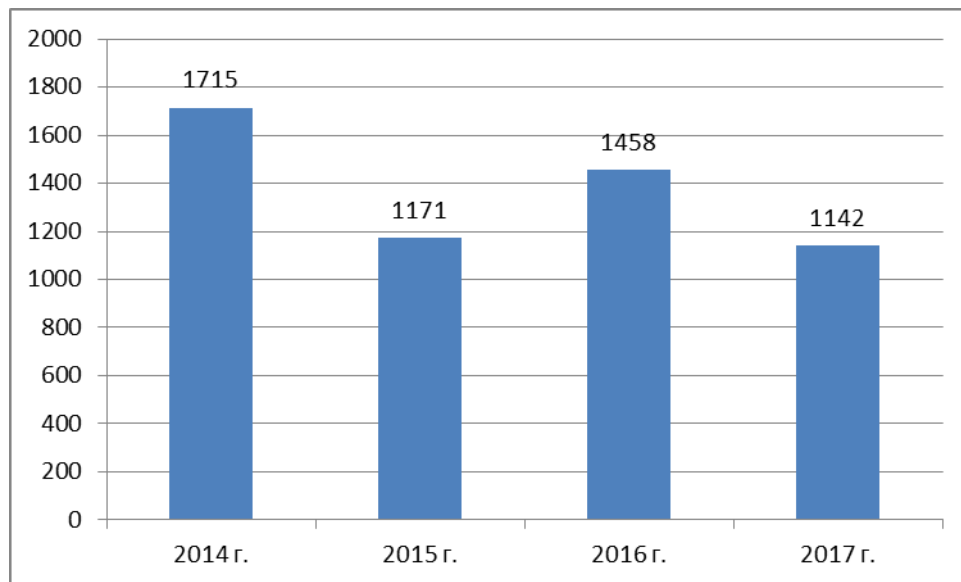
**Ожидается в перспективе:**  
Около 4500 квартир в 45 домах  
(из них 30 в одном ЖК,  
около 1500 квартир)

**Средний темп продаж 1370 кв-р/год**  
Прогноз на 2018г. – 1300

**Начало 2019 г. – в предложении**  
около 900 кв-р

**Начало 2020 г. – 700 кв-р**  
(с учетом нового предложения)

**Равновесие спроса и предложения**  
**Превышение спроса над предложением**  
**в перспективе 2-3 лет**





# Завтра...



**Число игроков на рынке 30-35  
10-15 крупнейших – до 80%**

**Снижение объемов строительства  
(2016-2017 гг. не выполнен план ввода)**

**Снижение объемов предложения**

**Рост конкуренции с вторичным рынком**

**В перспективе увеличение стоимости жилья**

**Повышение качества продукта**





**Спасибо за внимание!  
Вопросы?**

[analitic@yarmetro.ru](mailto:analitic@yarmetro.ru)

**8-920-136-62-33**

**8(4852)33-88-28**

