

Разработка методики динамического ценообразования жилой недвижимости

Выполнила Планина Татьяна

A decorative graphic element consisting of several horizontal lines of varying lengths and colors (teal, white, and light blue) extending from the right side of the text area towards the right edge of the slide.

Основные показатели строительной отрасли в 2020-2021 годах

В 2020 году

- всего введено в эксплуатацию

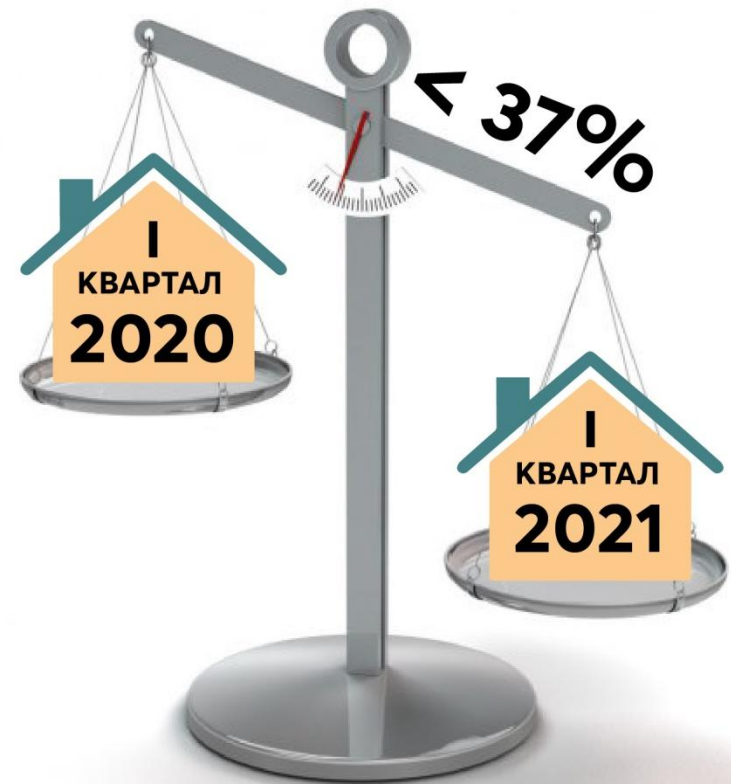
В России – 82,2 млн кв. м жилья (+0,17% к 2019 году)

В Пензе – 852 тысячи кв. м жилья (101,8% к 2019 году)

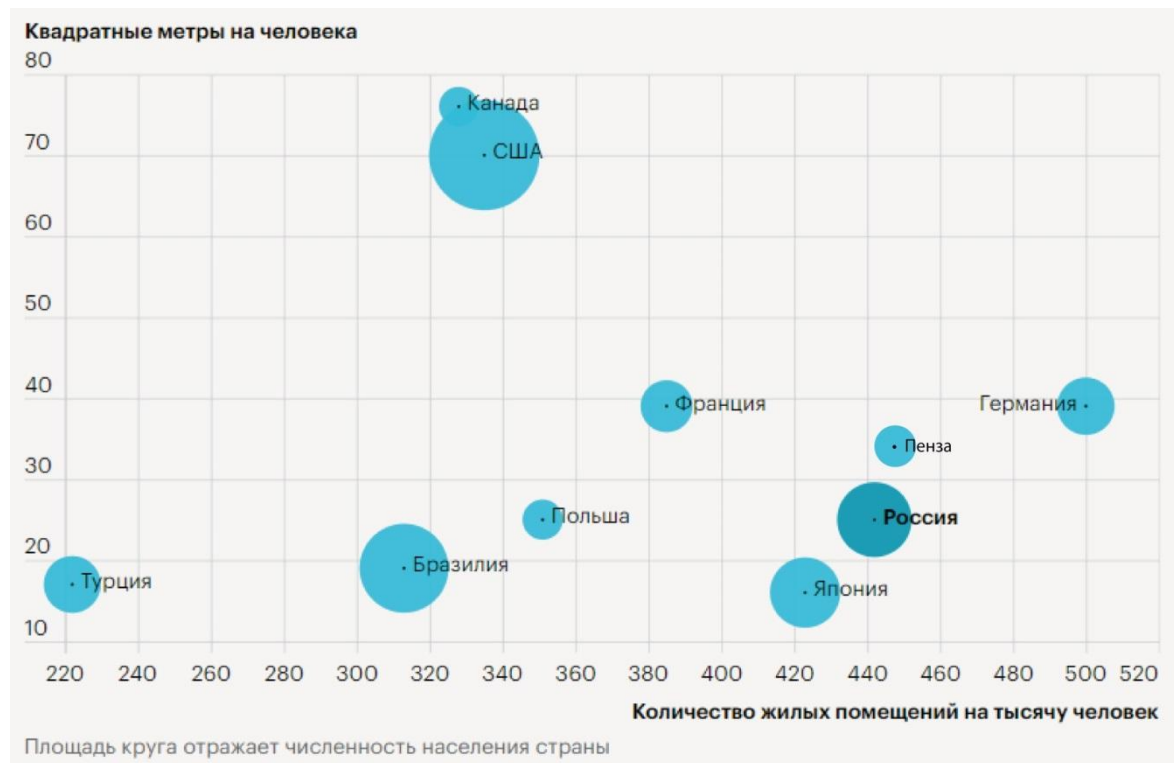
На 1 апреля 2021 года

строится домов	строится квартир	площадь строительства
В России – 9 376 В Пензе – 62	В России – 1 млн 981 тыс. 444 шт. В Пензе – 14 107 шт.	В России – 99 млн 313 тыс. 855 кв. м В Пензе – 754 тыс. 928 кв. м

Рост числа разрешений на строительство в России



Обеспеченность жильем в мире, России и Пензе

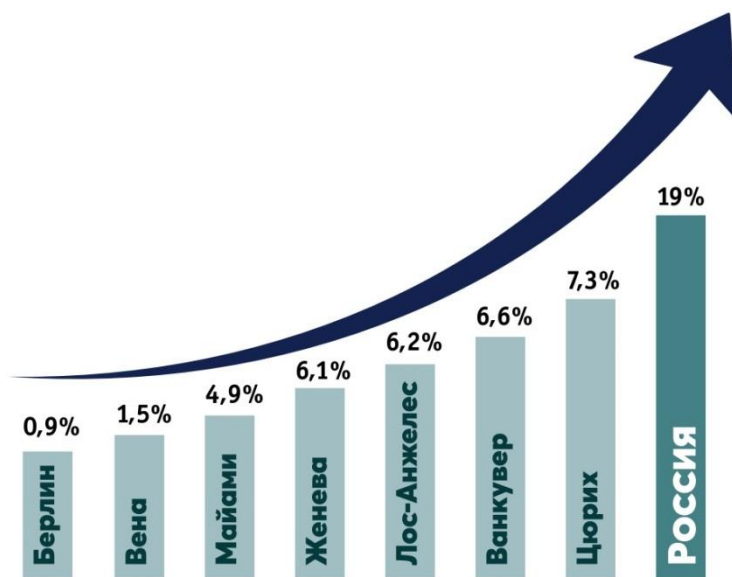


Таким образом, в Пензе ситуация с обеспеченностью жильем лучше чем в среднем по стране. В Пензе на 1 человека приходится 30,5 кв. м. В России лишь 25,8 кв. м.

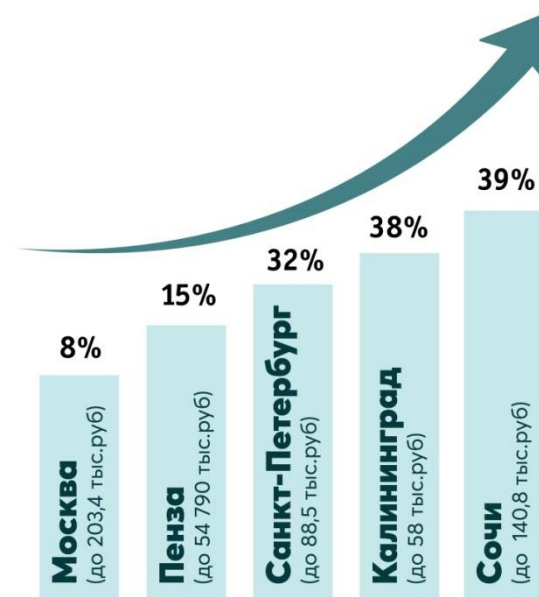
Но даже с таким показателем наш город уступает большинству развитых стран. Например, в США на 1 человека приходится 70, а в Канаде 75 кв. м.

Рост стоимости кв. м в 2020 году

- В России и мире



- В городах России



В 2021 году цены на жилье продолжили повышаться. За первый квартал 2021 года рост цен в Пензе составил 5,28%.

По этому показателю Пенза вошла в число 20 городов России и заняла третье место в Приволжском федеральном округе.

«Индекс пузыря» по городам мира



Оценку проводил швейцарский банк UBS, который разработал Global Real Estate Index.

В понимании банка любой город, показатель которого выше 1,5 по этому индексу, рассматривается как подверженный риску возникновения пузыря.

Индекс пузыря недвижимости в Москве в 2020 году имеет скромное значение 0,66. Однакостораживает его быстрый рост. В 2018 году оценка Москвы составляла лишь 0,07, то есть за два года произошло увеличение более чем в девять раз.

Структура спроса

В России 44% семей нуждаются в увеличении площади жилья
около 14 млн семей с доходом выше среднего планируют
купить новое жилье

Для удовлетворения спроса необходимо построить 1,2 млрд кв. м

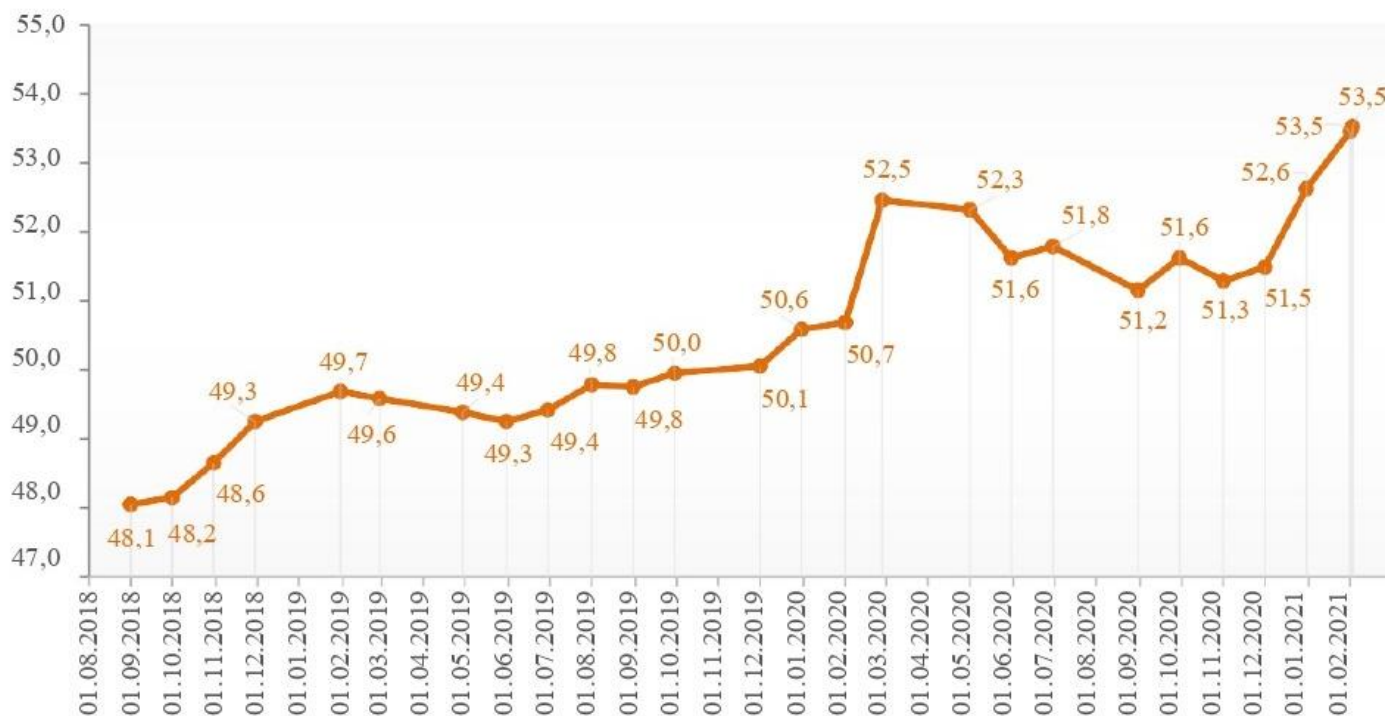
На это понадобится 10-15 лет

Все показатели - по данным сайта дом.рф.

В Пензенской области почти 31 тысяча семей улучшила свои
жилищные условия в 2020 году

Это на 3 тысячи больше установленного для области
Минэкономразвития России прогнозного показателя

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Пензенской области, м²



50,1 кв. м – средняя площадь жилой единицы, строящейся в России

53,5 кв. м – средняя площадь жилой единицы, строящейся в Пензенской области

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Пензенской области, Р/м²



Внешние факторы, которые привели к росту спроса на жилую недвижимость

При анализе факторов внешней среды нами было выявлено, что наиболее сильное влияние оказали снижение ипотечных ставок и колебания на валютном рынке. Однако большую роль сыграли и другие факторы: демографическая ситуация, карантинные ограничения, цены на нефть и т. д.

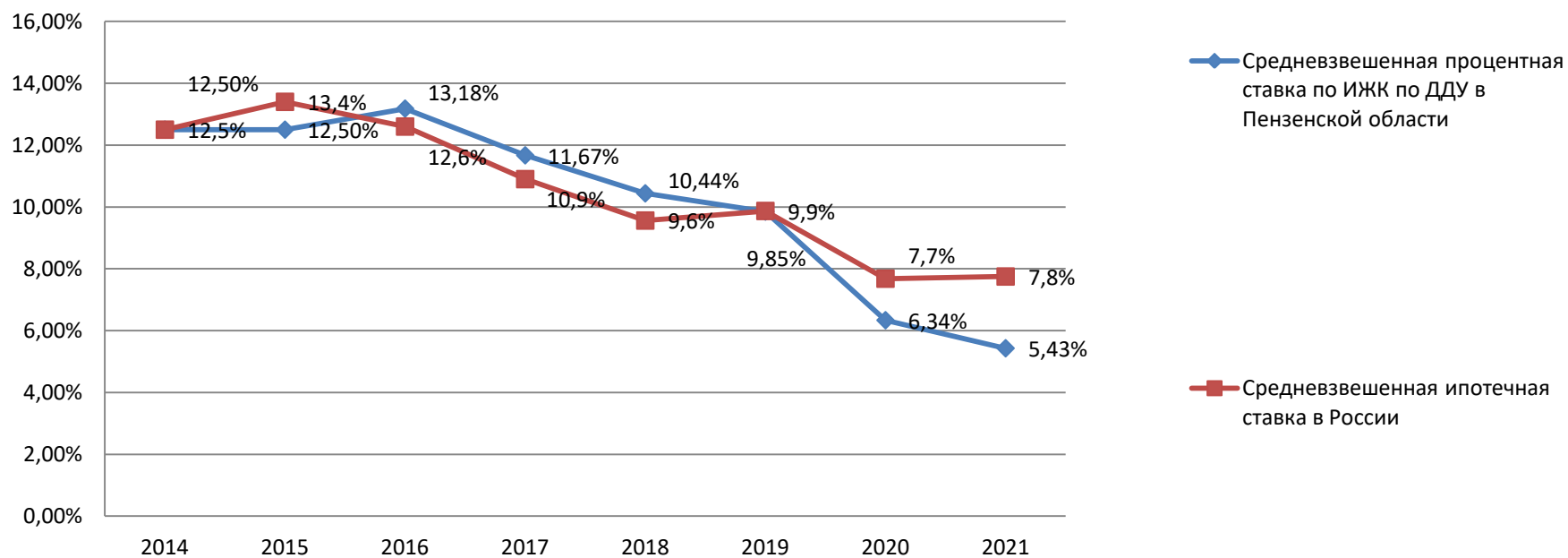
При падении курса рубля более чем на 10% по отношению к курсу доллара и евро растет стоимость квартир и коммерческих помещений в новостройках.

Основные причины:

1. Рост цен на строительные материалы.
2. Психологический фактор. В ситуации финансовой нестабильности многие предпочитают инвестировать денежные средства в недвижимость.
3. Увеличение темпов инфляции.

Динамика ипотечных ставок в России и Пензенской области

2014-2021 гг.



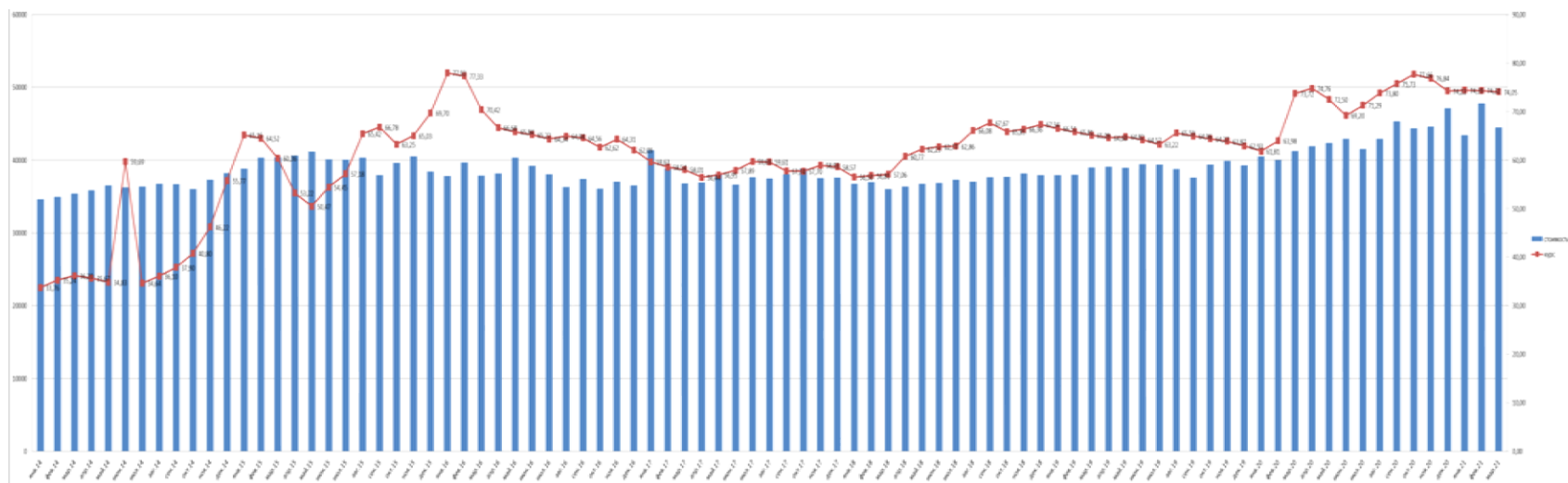
По состоянию на 20 мая 2021 года в Пензе минимальная ставка составляет **0,75%**

Колебания на валютном рынке

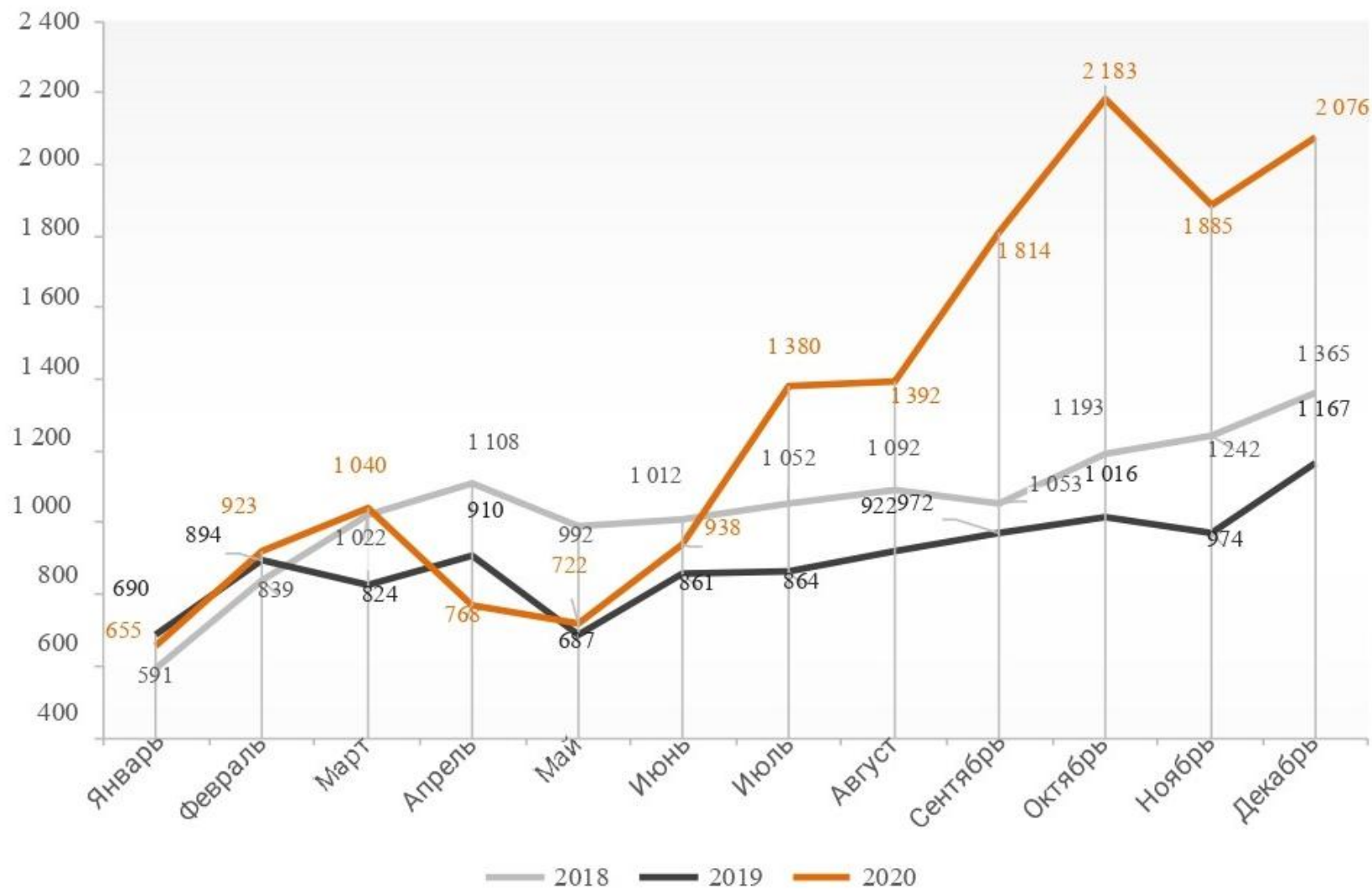
При падении курса рубля более чем на 10% по отношению к курсу доллара и евро растет стоимость квартир и коммерческих помещений в новостройках.

Основные причины:

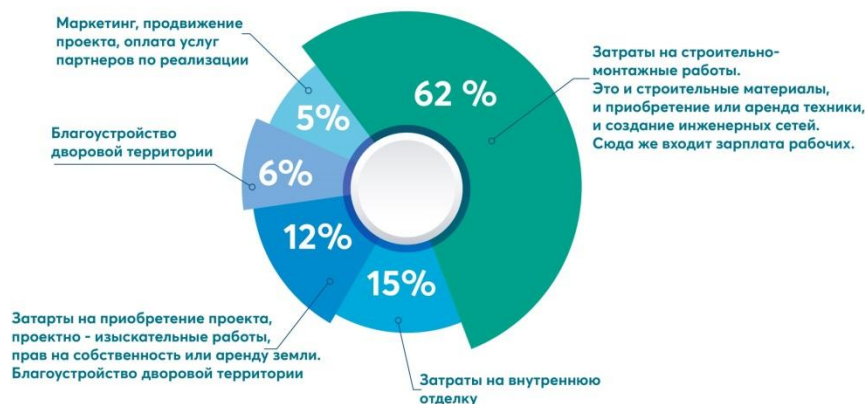
1. Рост цен на строительные материалы.
2. Психологический фактор. В ситуации финансовой нестабильности многие предпочитают инвестировать денежные средства в недвижимость.
3. Увеличение темпов инфляции.



**Динамика месячного изменения количества ИЖК,
выданных жителям Пензенской области в 2018 — 2020 гг.**



Проблема действующего ценообразования



- К себестоимости квартиры, сформированной из расходов, добавляется еще затраты связанные с проектным финансированием, это процентная ставка по кредиту, всевозможные затраты по комиссиям банка –кредитора, затраты на аудит, технические надзор и другие затраты, связанные с обслуживанием кредита.
- Дополнительные опции внутренней инфраструктуры ЖК: дизайнерские детские площадки, спортивный инвентарь, закрытую территорию, колясочные в подъездах, велопарковки, wi-fi в МОП, установку фильтров для воды и так далее.
- Наценка за локацию жилого комплекса.
- Анализ конкурентов

При формировании стоимости квадратного метра в компании не учитывались индивидуальные характеристики квартир!

ДИНАМИЧЕСКОЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ – это система нестатичных цен, где стоимость квадратных метров зависит не только от вложенных в строительство денег, но и от привлекательности квартиры для клиента.

- Разумный диапазон маржинальности девелоперского бизнеса

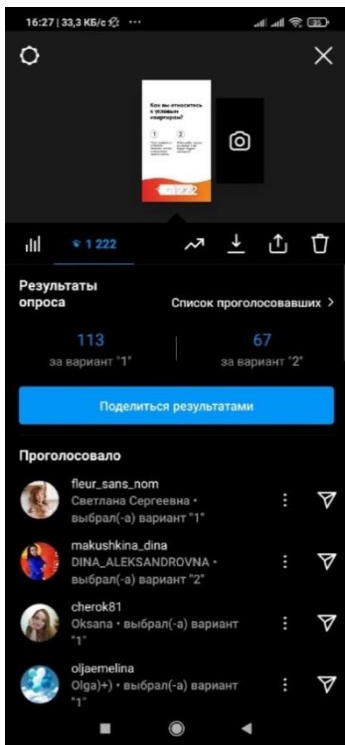
от **12** до **18%**

- Прирост к маржинальности при динамическом ценообразовании

до **40%**

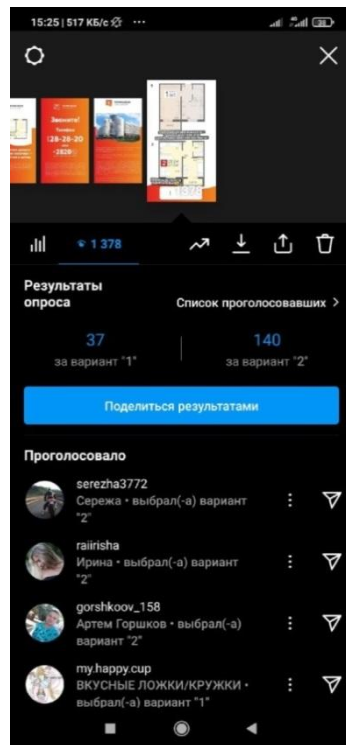
Выявление дополнительных ценностей, которые добавляют привлекательность

Опрос подписчиков: «Как вы относитесь к угловым квартирам?»



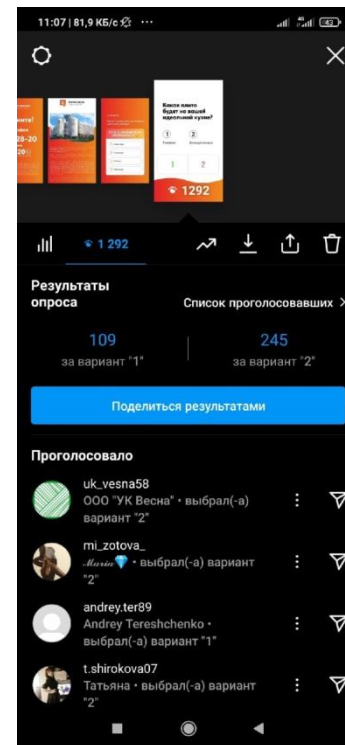
Всего - 235 человек
За угловые – 143 человека
Против – 92 человека

Опрос подписчиков: «Однокомнатная или евродвухкомнатная?»



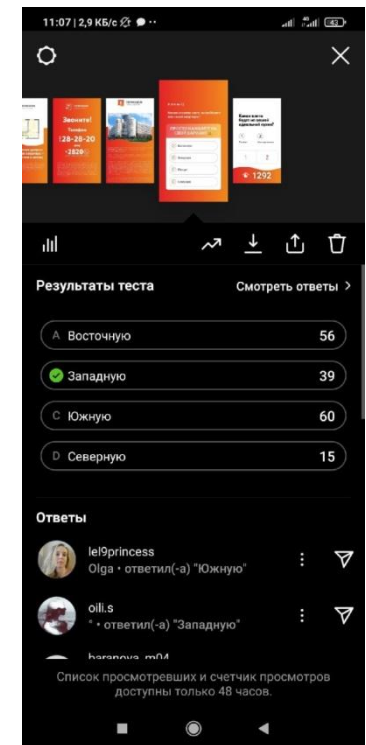
Всего - 266 человек
За однокомнатная – 52 человека
За евродвухкомнатная – 214 человека

Опрос подписчиков: Какая плита предпочтительнее: газовая или электрическая?



Всего – 481 человека
За газовую – 109 человек
За электрическую – 372 человека

Опрос подписчиков: «Самая привлекательная сторона света»



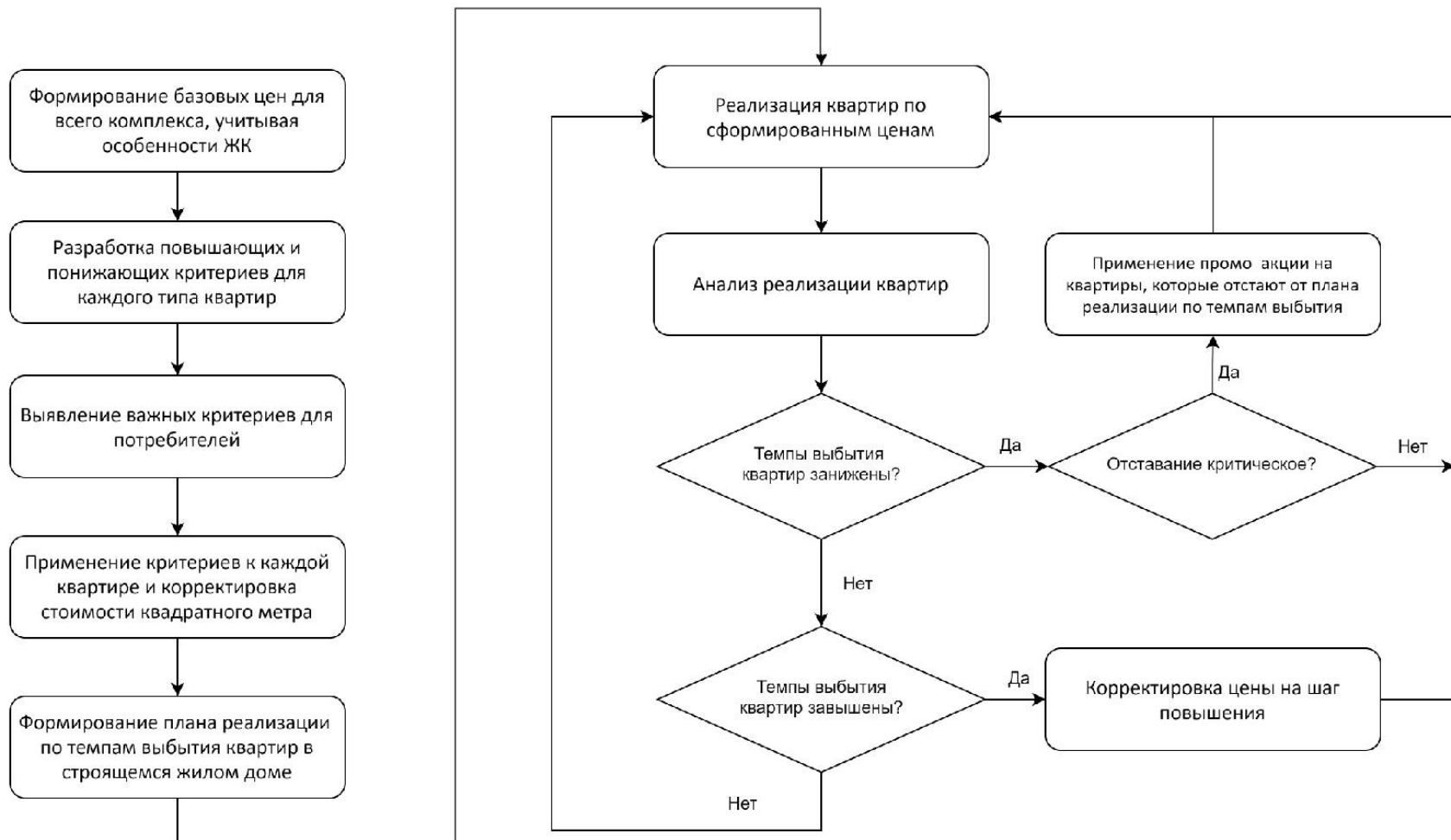
Всего - 252 человек
Западная – 109 человек
Восточная – 58 человек
Северная – 83 человека
Южная – 24 человека

План 2 этажа строения № 76 в ЖК «Радужные дворы» (1 секция)



- стоимость квартир на первом этаже на 300 рублей дешевле
- стоимость квартир с пятого этажа на 300 рублей дороже

Алгоритм методики ценообразования



Экономическое обоснование преимуществ динамического ценообразования

Стоимость реализации строения № 76

- Статическое ценообразование – **579 млн руб.**
 - С использованием коэффициентов – **+13 млн руб.**
 - С применением динамического ценообразования – **+16 млн руб.** за три недели (реализовано 35% квартир)
 - Планируемая стоимость реализации дома при продаже всех квартир – **690 млн руб.**

