

Форум «Строим будущее России вместе»

Круглый стол «Модное поветрие или долгий тренд: мансарды и террасы»

Перспективы квартир с террасами и мансардами. За что голосует покупатель деньгами

Как повысить ликвидность квартир на первых и последних этажах, сбалансировать качество, площадь и цену – решение этих вопросов сможет превратить модное поветрие в тренд.

ЛИКВИДНОСТЬ И ДОХОДНОСТЬ

Продаваемость и прибыль = Обратная пропорциональность



Основные факторы влияния на ликвидность жилья

- ✓ **Время**
- ✓ **Расходы**
- ✓ **Прогноз**
- ✓ **Сезон**
- ✓ **Информация**
- ✓ **Государство**
- ✓ **Форма собственности**



Характеристики, повышающие ликвидность квартиры

- ✓ Расположение
- ✓ Инфраструктура и транспорт
- ✓ Экология
- ✓ Возраст здания
- ✓ Планировка
- ✓ Юридическая чистота
- ✓ Этаж



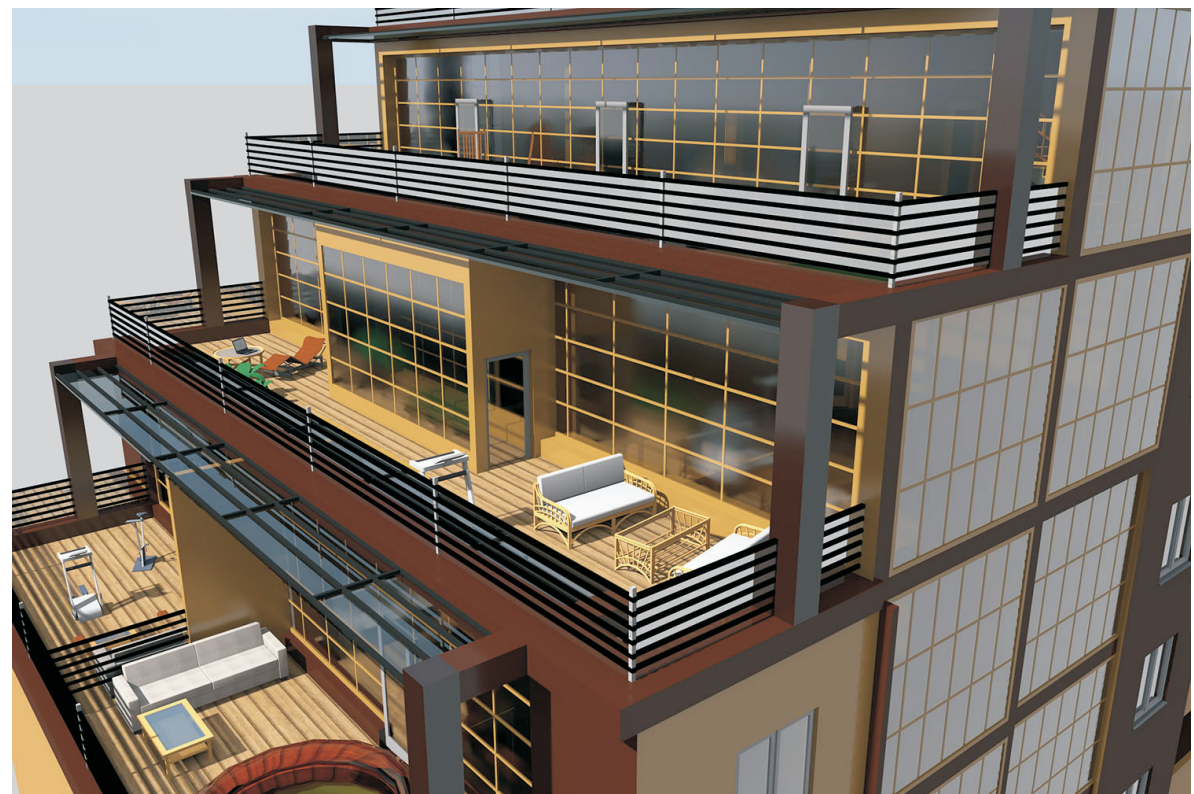
Первый и последний

Сегменты. Разница в цене

✓ 25% - делюкс



✓ 37% - премиальный класс



Что есть терраса и мансарда

✓ СНиП 31-01-2023

✓ СНиП 31-06-2009



Терраса не входит в общую площадь жилого помещения - ст. 15, п. 5 ЖК
Мансарда для проживания может быть учтена в общей площади

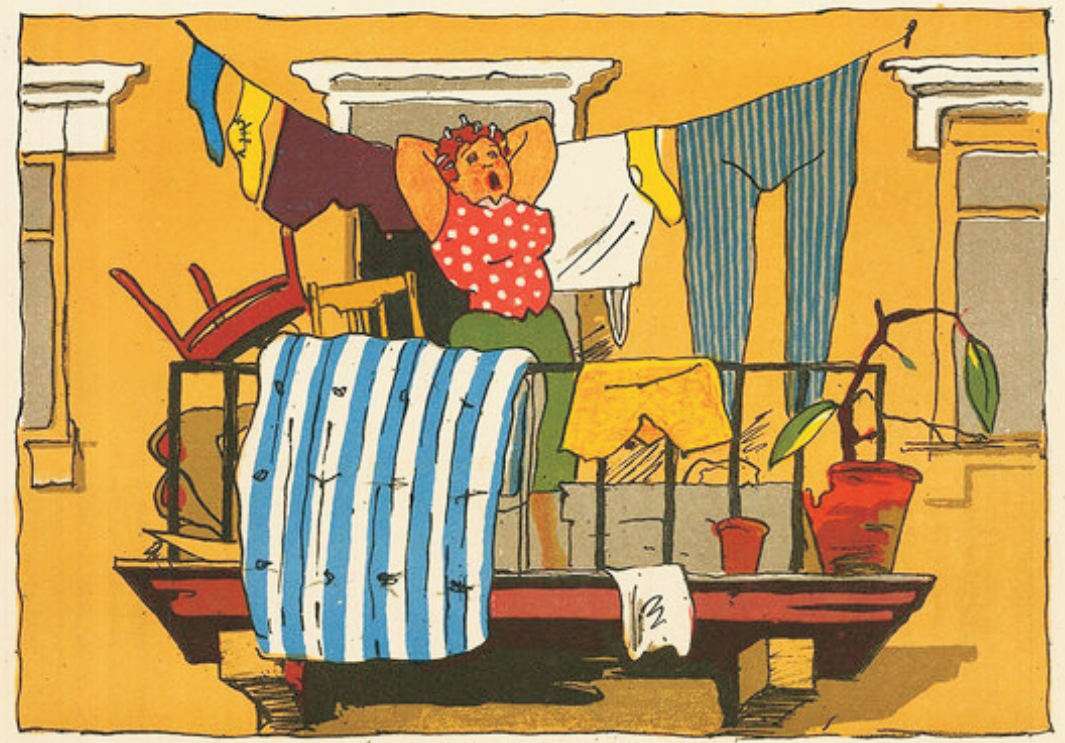
Балконы отступают...

Бесов Карандаш
 Сатирическое
 Сатирическое
 Журнал
 1975

РАЗНЫЕ БАЛКОНЫ



Один — образчик чистоты:
 На нем порядок и цветы.



Другой, как свалка, захламлён,
 Но виноват ли в том балкон?

Художник А. Давыдов
 Текст В. Алексеева
 Редактор И. Астахов

Основные типы террас

✓ Скандинавские

✓ Видовые на последних этажах

✓ Открытые. Закрытые



Функции террас

- ✓ уникальность планировки
- ✓ украшение фасада
- ✓ индивидуальное место для досуга и отдыха



Функции террас

Чаще встречаются варианты с балконами и/или лоджиями



Движение рынка. Город Москва

2020-й

350 тыс.кв.м.

2023-й

707 тыс.кв.м.

Проекты бизнес- и премиум-класса

проекты с «высотной инфраструктурой»

✓ Восемь проектов

✓ Девять проектов

проекты с эксплуатируемой крышей

✓ Четыре проекта

✓ Пять проектов

Массовый сегмент

В мае 2023 года на рынке новостроек Москвы в массовом сегменте представлено 17 квартир и апартаментов с террасами в пяти новостройках и проектах реконструкции.



Движение рынка. Город Москва

Сегмент	Число квартир с террасой
✓ Массовый	19
✓ Бизнес	109
✓ Премиальный	87
✓ Элитный	64
✓ Новая Москва	132
Всего	411

Источник: «Метриум»



Движение рынка. Город Москва

Самая компактная квартира с террасой в «старой» Москве находится в ЖК «Лучи» и имеет площадь 29,9 кв. м. Она же является самой дешевой в сегменте: ее стоимость – 9,2 млн рублей.

Площадь наиболее просторного лота комфорт-класса с террасой составляет 227,3 кв. м. Это апартамент в комплексе «ФизтехСити». Данный лот – самый дорогой в сегменте: его стоимость – 54,6 млн рублей.



Стоимость террасы

- ✓ класс объекта
- ✓ видовые характеристики лота
- ✓ площадь самой террасы

Рост стоимости - от 5% до 25%

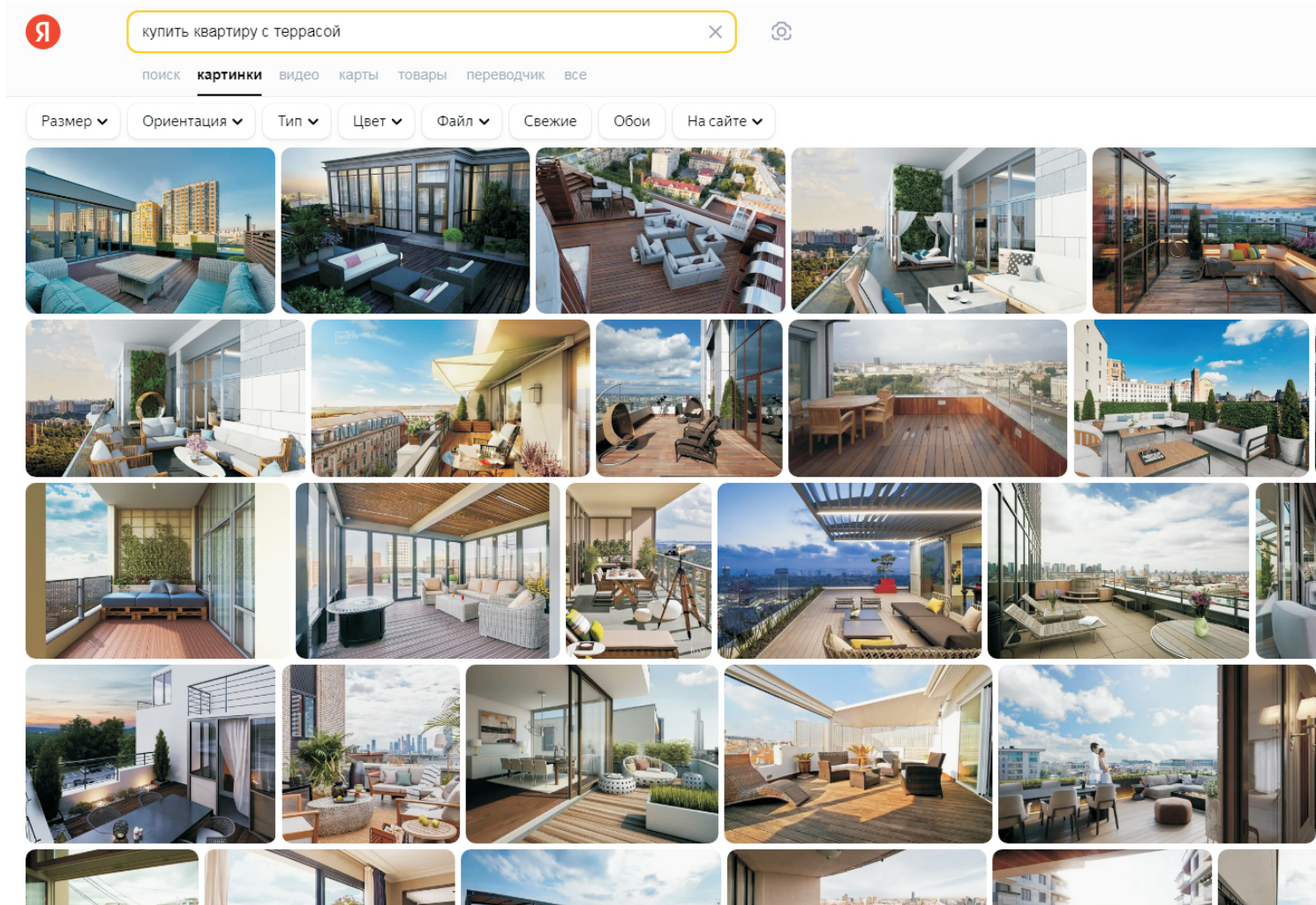


Недвижимость с террасами стали искать в два раза чаще

ТОП-3 городов

- ✓ Москва
- ✓ Петербург
- ✓ Нижний Новгород

Яндекс: 1,4 млн запросов



Четкую аудиторию террас выделить невозможно. Небедные...



Основной вывод: Все начинается с малого

