

# Куда целимся?

Как агенту использовать аналитику и статистику  
рынка недвижимости при планировании и  
организации своей деятельности

На примере данных  
УПН

СТЕПАНОВ АЛЕКСАНДР  
АЛЕКСАНДРОВИЧ  
Директор ООО АН «33  
квадратных метра»  
Член Совета УПН



# Работа Риэлтора

Поиск объявлений – найти физическое лицо, продающее Объект недвижимости без риэлтора:

- Интернет;
- СМИ;
- Объявления ;
- Звонки.



# Работа Риэлтора

Ведение переговоров:

- ✓ Телефон
- ✓ Переписка

Выявление потребностей Клиента.

Цель - встреча!



# Работа Риэлтора

Выявление потребностей Клиента:

- ✓ Продажа
- ✓ Обмен
- ✓ Ипотека
- ✓ Приватизация
- ✓ Подбор



# Работа Риэлтора

Подготовка к встрече с клиентом:

- ✓ подготовка к встрече - самоподготовка
- ✓ предварительная оценка варианта
- ✓ список аналогичных квартир, обзвон, цена, и т.д.



# Работа Риэлтора

Встреча - Знакомство:

- ✓ Презентация АН;
- ✓ Само-презентация;
- ✓ Первичный осмотр ОН.



# Работа Риэлтора

Работа с информацией в офисе АН:

- ✓ Прайс АН;
- ✓ СМИ;
- ✓ Сайты;
- ✓ Профессиональные «помощники».



# Работа Риэлтора

## Маклер -5

- Обзор рынка
- Для продавца**
- Для покупателя

Для формирования отчета э... недвижимости введите требуемые данные.

Для продавца

Для покупателя

Адрес	<input type="text" value="АМУНДСЕНА 68/Б, Ю-3"/>		
Объект	<input type="text" value="Квартира"/>	Кол-во комнат	<input type="text" value="3"/>
Площадь	<input type="text" value="83"/>	Этаж	<input type="text" value="3"/>

Сформировать расчет

Получить PDF

### Информация о доме

Район: Ю-3, год постройки: 2013, тип квартиры: спец планир.

### Средние показатели на сегодня

Стоимость кв.м. 79135,02 руб., стоимость квартиры 6846235 руб., количество предложений - 62, средняя площадь квартиры - 86.89 кв.м.

### Динамика цен за год.





# Работа Риэлтора

## Маклер -5



# Работа Риэлтора

## Маклер -5

### Текущие предложения

Объект	Адрес	Дата	Этаж	Общ.пл.	Жил.пл.	Кух.пл.	Цена	Цена кв.м.
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Волгоградская, 224	18.02.2016	2	70	48	10	5400000	77143
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Заводская, 75	12.03.2018	2	86	51	12.7	5400000	62791
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Постовского, 6	06.12.2017	23	77	26.8	22.8	5498000	71403
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Чкалова, 45	13.03.2018	5	103	59	12	5499000	53388
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Онуфриева, 6/2	27.08.2015	10	76.2	36	12	5500000	72178
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Заводская, 75	26.06.2017	8	83	51	12.6	5500000	66265
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Волгоградская, 202/а	05.10.2017	12	74.9	47.6	9.7	5500000	73431
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Постовского, 6/2	16.03.2018	16	73	45		5500000	75342
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Репина, 68	08.10.2015	2	93	51	18	5650000	60753
Квартира 3 комнатная	Ю-3, Постовского, 6/2	06.02.2018	7	75	68	6	5650000	75333

# Работа Риэлтора

## Маклер -5

### Архив продаж в этом доме

Объект	Дата С	Дата По	Этаж	Общ.пл.	Жил.пл.	Кух.пл.	Цена	Цена кв.м.
3 комнатная квартира	12.03.2013	12.03.2013	3	92	50	15	5200000	56521
3 комнатная квартира	26.03.2013	09.04.2013	7	92	50	15	5400000	58695
3 комнатная квартира	19.03.2014	13.07.2014	13	83	48	14	7250000	87349
3 комнатная квартира	01.09.2014	07.09.2014	13	83	49	14	7250000	87349
3 комнатная квартира	18.11.2014	28.12.2014	13	83	48	15	7000000	84337
3 комнатная квартира	27.02.2015	30.06.2015	7	83	49	14	6500000	78313
3 комнатная квартира	05.10.2016	18.01.2017	13	84	48	14	7300000	86904
3 комнатная квартира	28.08.2017	15.10.2017	13	84	48	14	6700000	79761
3 комнатная квартира	09.12.2017	12.01.2018	16	83	49	15	6500000	78313
3 комнатная квартира	13.01.2018	20.02.2018	16	83	49	15	6500000	78313

# Работа Риэлтора FlattSeller

Город:  Район:  Срок сдачи до (год - квартал):  -  Готовность:  Сдан  Не сдан

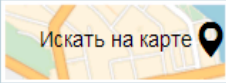
Тип:  Квартиры  Апартаменты

Планировка:  Евро  Классическая  Свободная

Цена за объект:  -  Площадь, м2:  -  Этаж:  -   Не первый

Студия  1  2  3  4

Выбор по ЖК:  Застройщики:  Тип договора:  Тип конструкции:

  с акциями  с поэтажными планировками  с выбором по этажу  с отрисованными очередями  с контуром на карте

# Работа Риэлтора

Профессиональная помощь от УПН

✓ информация от аналитиков УПН

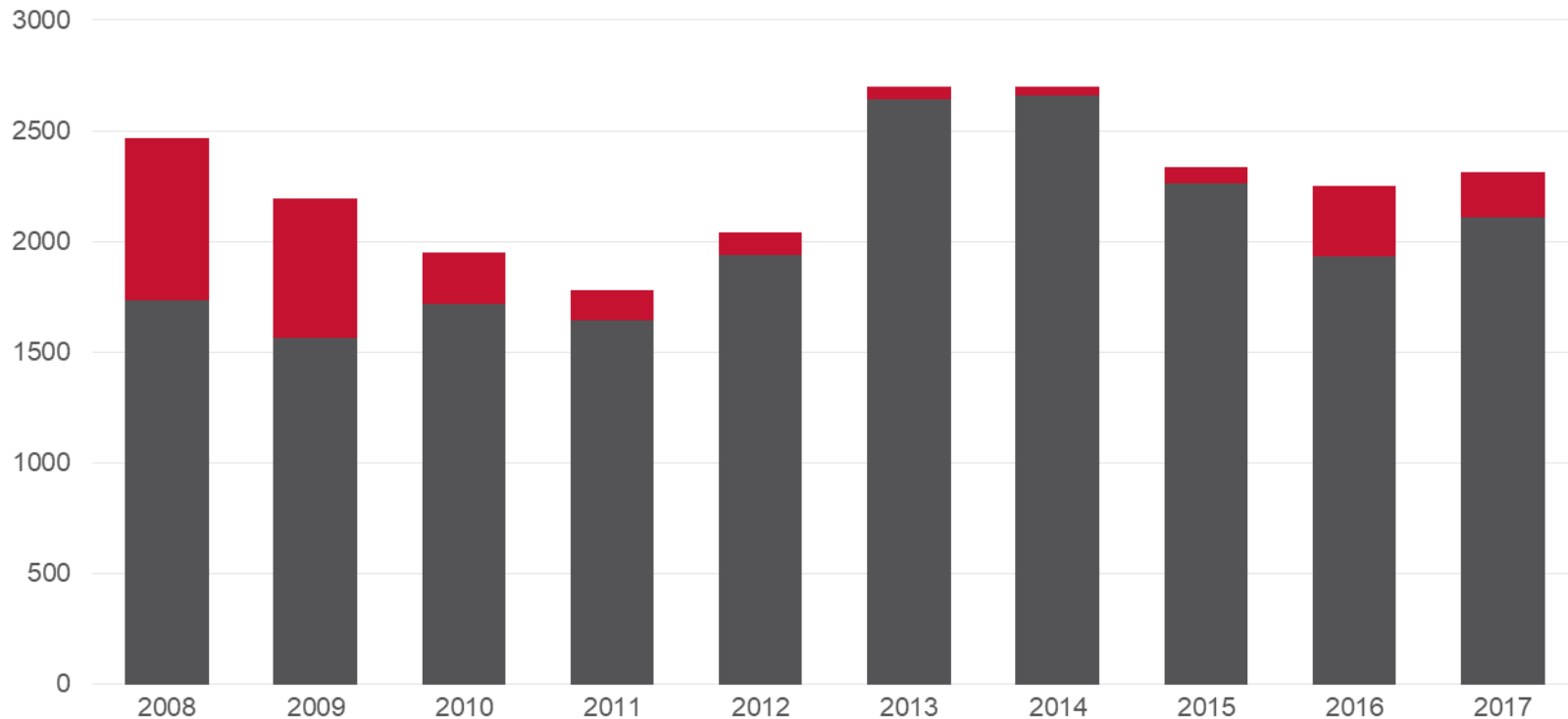


УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА  
НЕДВИЖИМОСТИ

# ОБЪЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЫС. КВ. М НА КОНЕЦ ПЕРИОДА

- Строительство остановлено / заморожено
- Строится

Источник - Уральская палата недвижимости

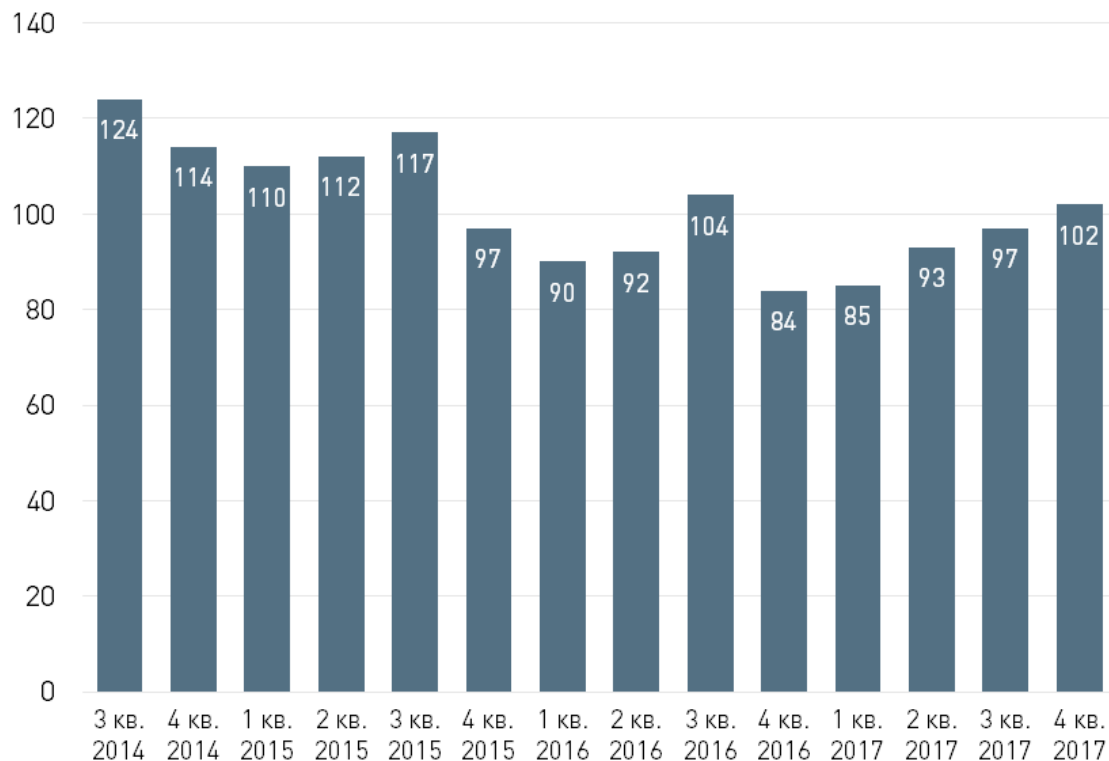


**2,1 млн. кв. м**  
в стадии строительства

**4 кв. 2017:**  
**Рост 9%** (к 4 кв. 2016).

# КОЛИЧЕСТВО РАБОТАЮЩИХ БАШЕННЫХ КРАНОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости



ИНДЕКС  
**102**  
КРАНОВ

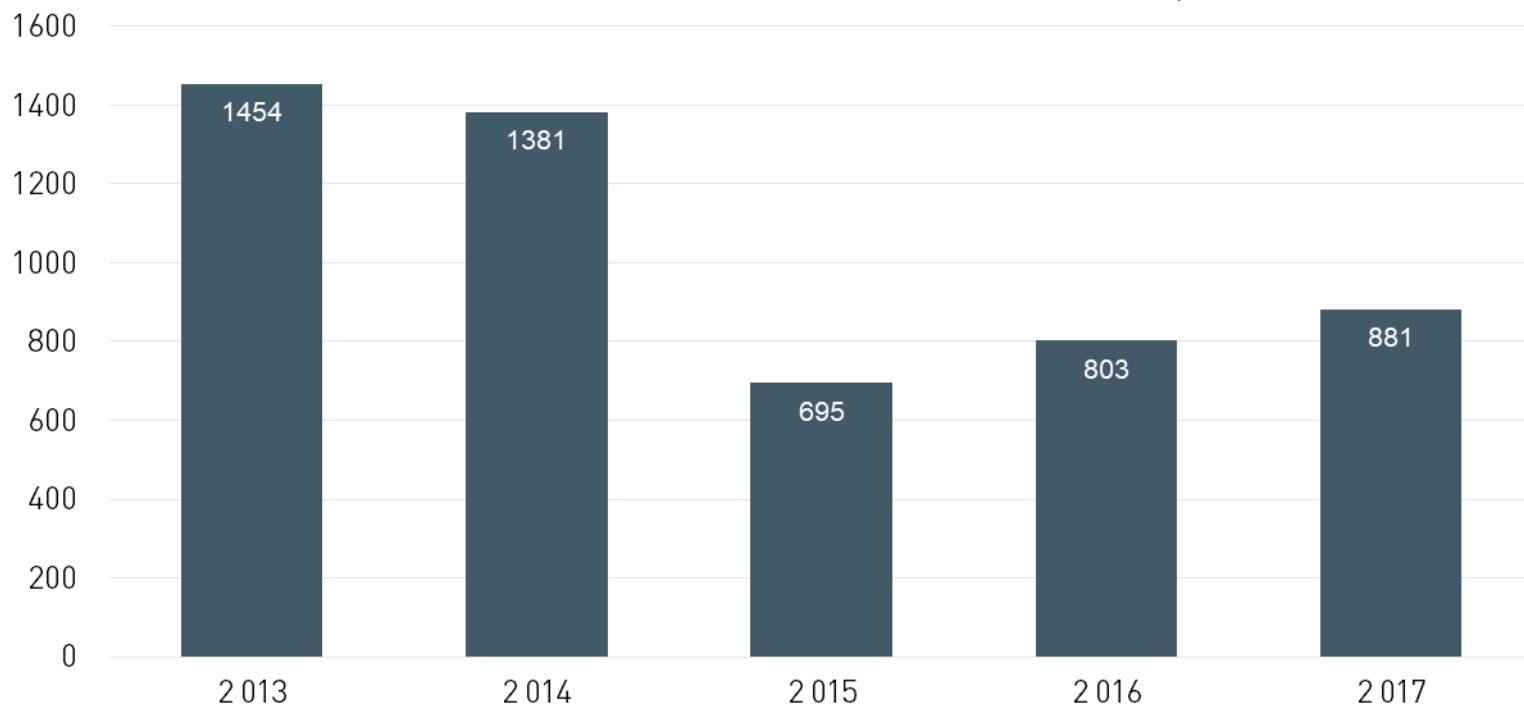
**Строительная активность растет**



## Новые проекты

# ОБЪЕМ ВЫВОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ НА РЫНОК ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА (НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА), ТЫС. КВ. М

Источник - Уральская палата недвижимости

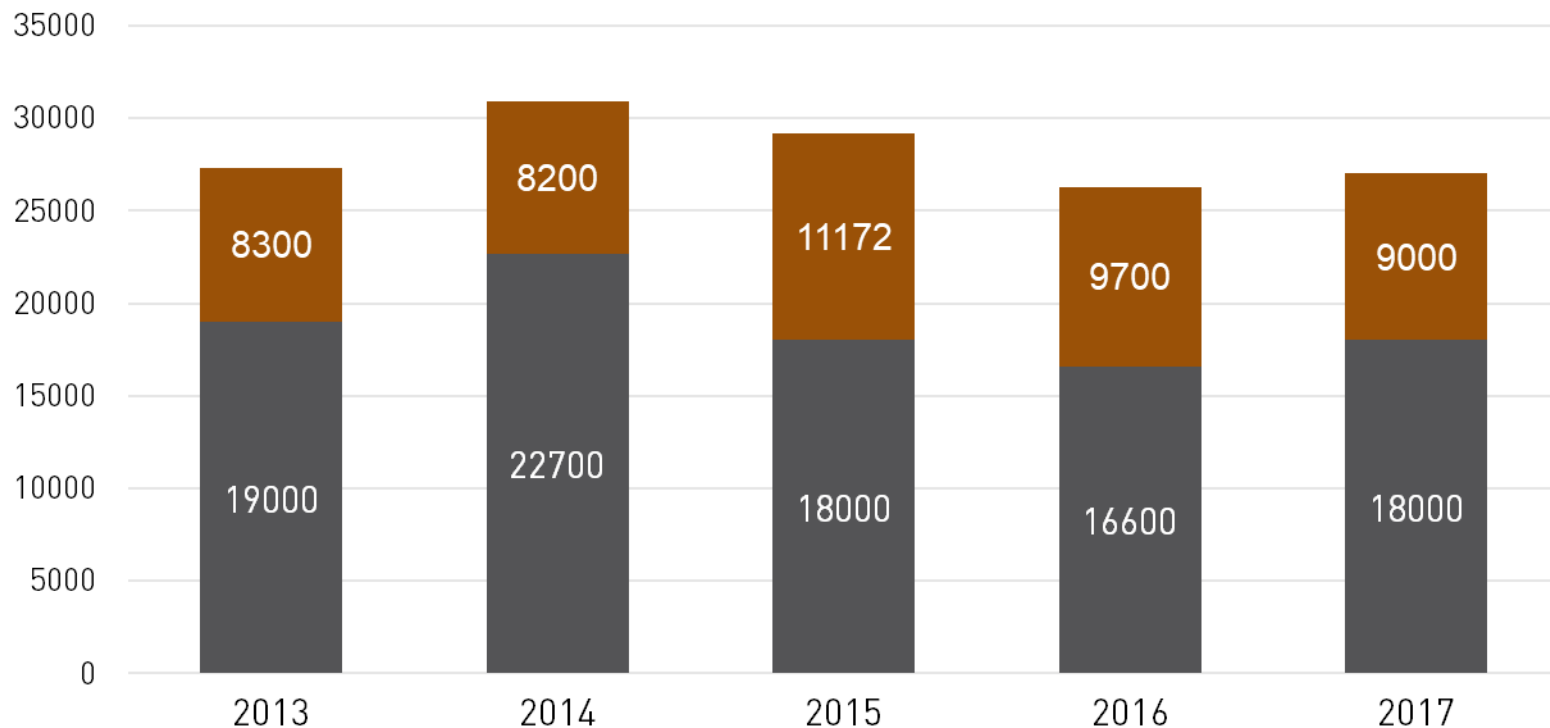


**2017: заложено около 900 тыс. кв. м в новых проектах**

# ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛ-ВО КВАРТИР, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА

- Вторичный рынок
- Первичный рынок

Источник - Уральская палата недвижимости



**4 кв. 2017**

**Объем предложения, кол-во квартир  
(изменение за год):**

Первичный рынок:

↑ 7%

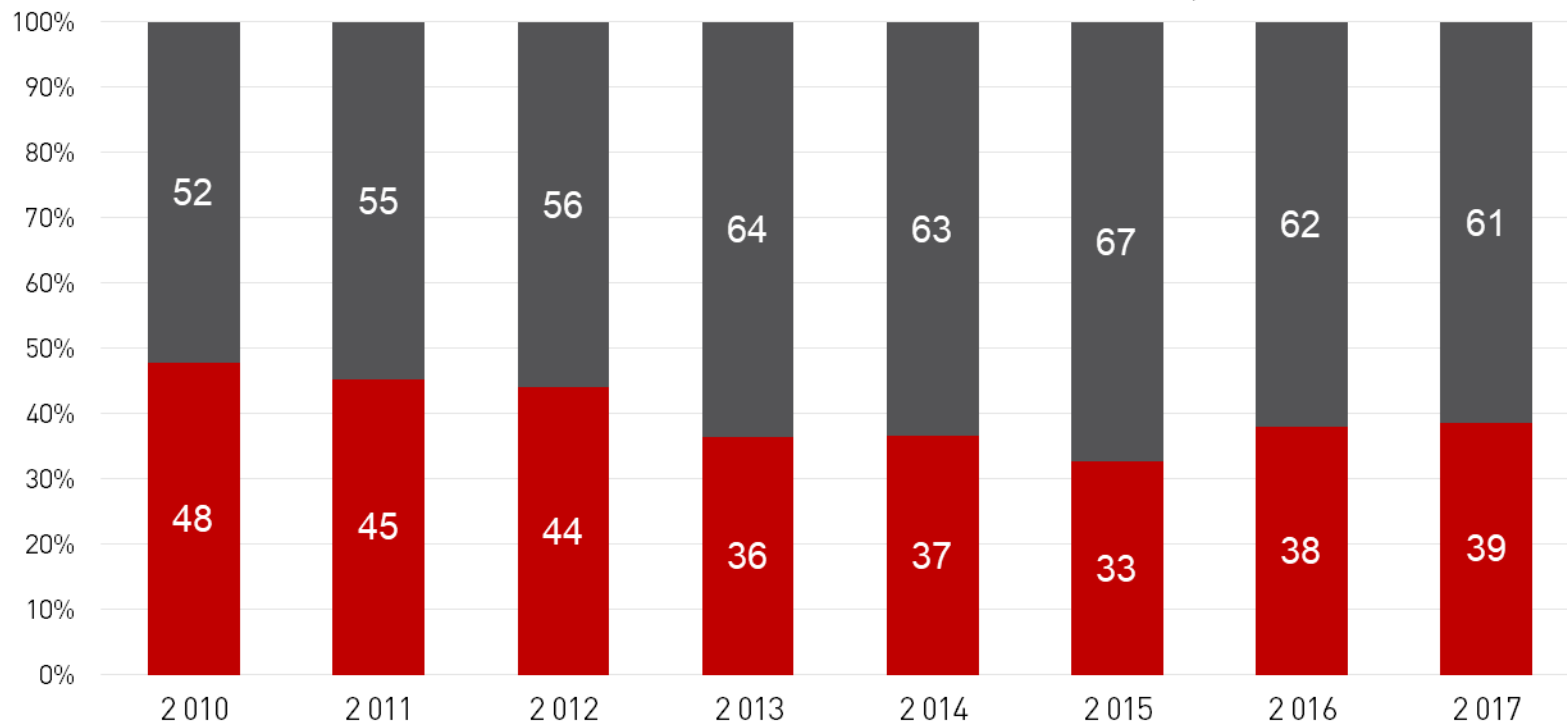
Вторичный рынок:

↓ 11%

## ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, %

- Центр и приближенные к нему районы
- Удаленные и окраинные районы

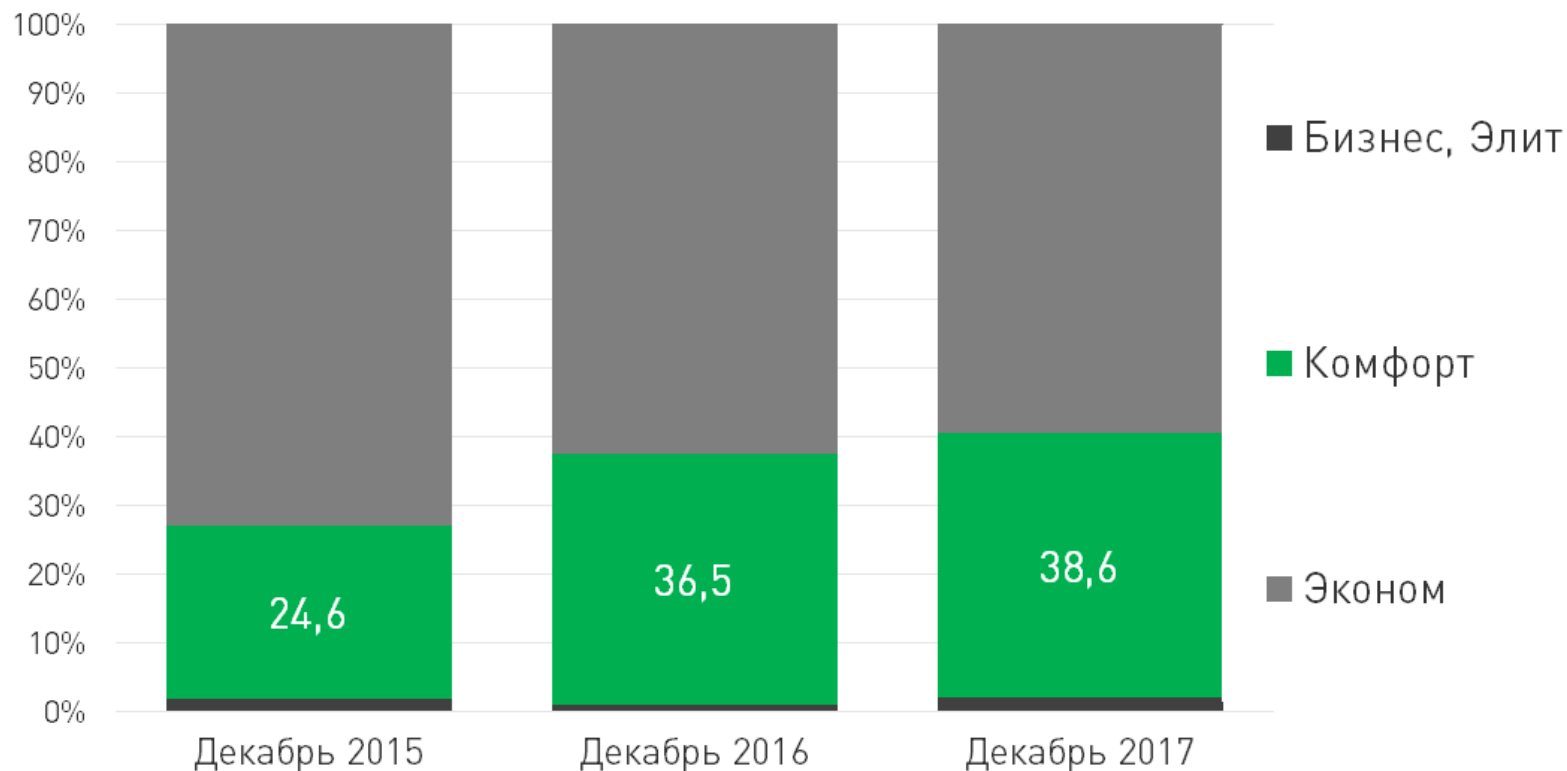
Источник - Уральская палата недвижимости



## Рынок возвращается с окраин в сложившиеся районы

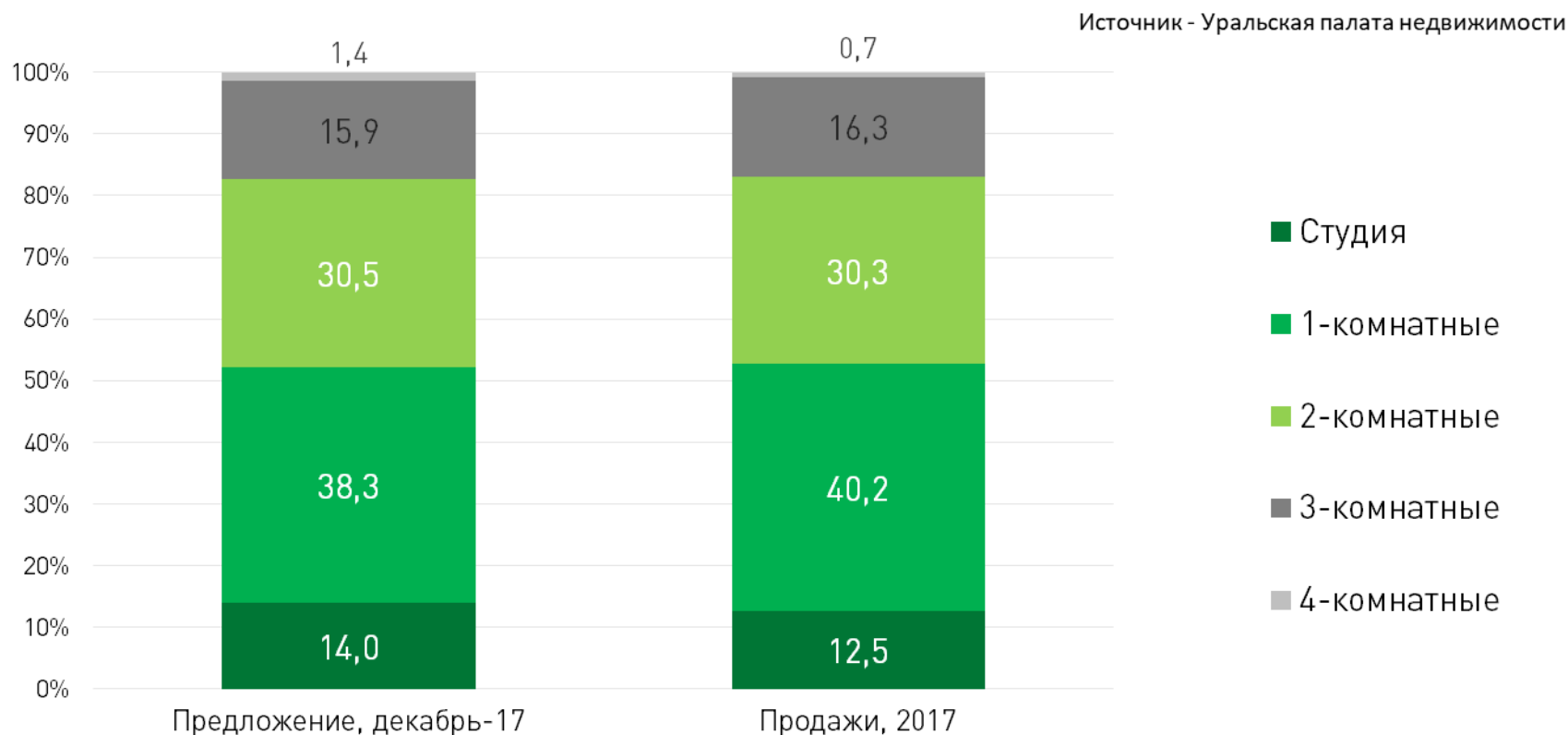
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

Источник - Уральская палата недвижимости



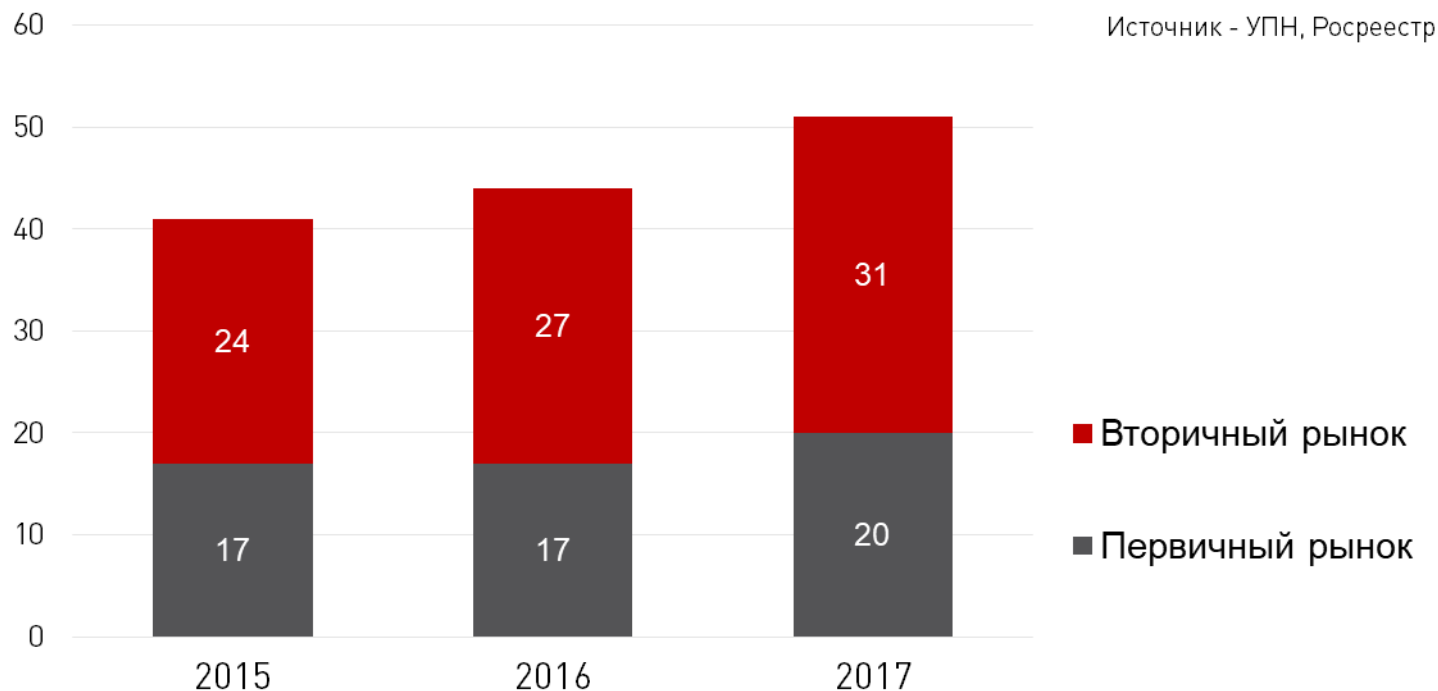
### Доля комфорт-класса растет

## СТРУКТУРА ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, %



**52-53% квартир рынка – 1 комнатные и студии.**

## ОБЪЕМ ПРОДАЖ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫСЯЧ КВАРТИР



**2017:**

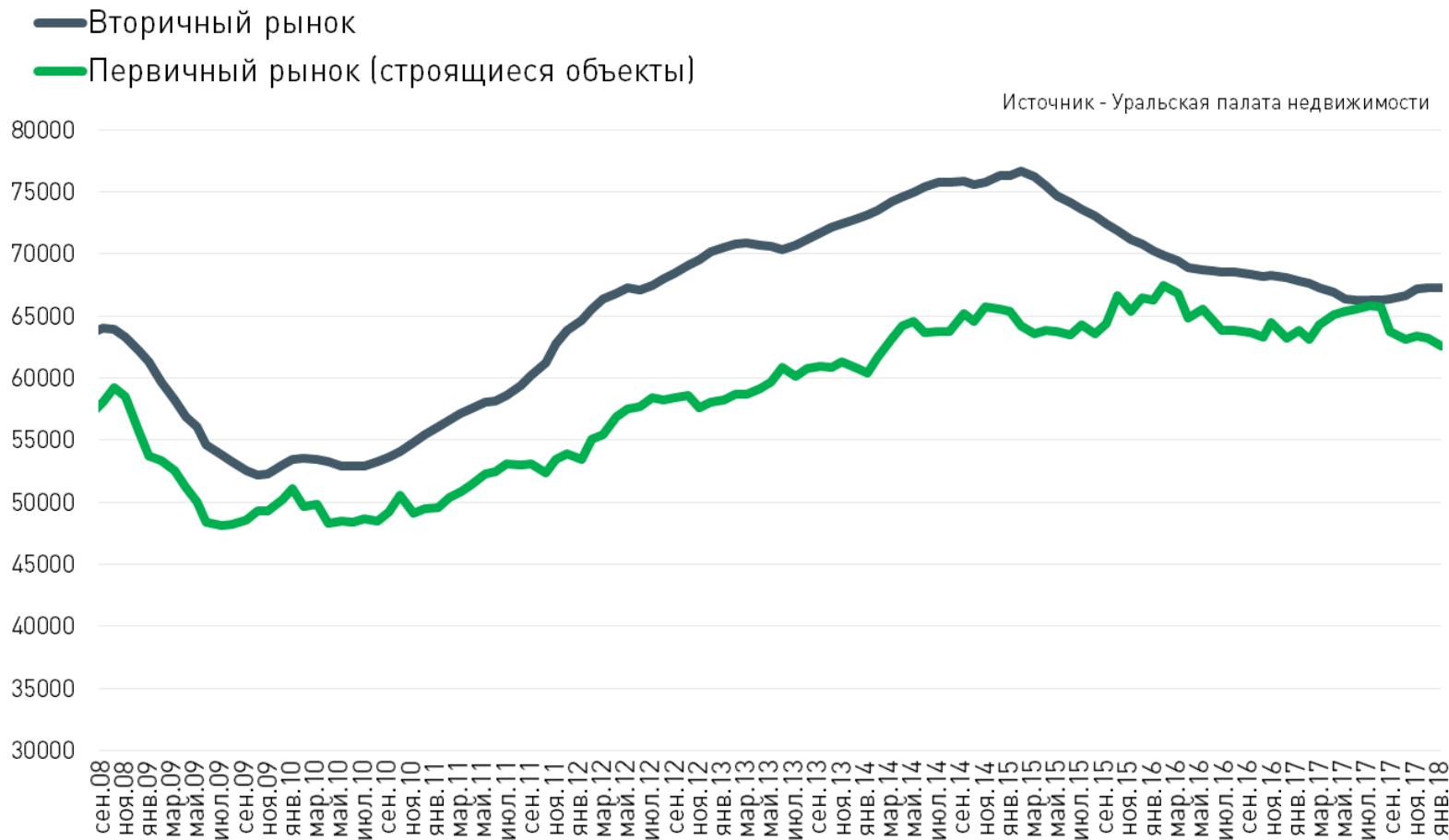
Вторичный рынок

– 17%

Первичный рынок

↑ 21%

**Объем продаж существенно вырос благодаря ипотеке**



**Изменение цен  
2017**

Первичный рынок:

**0%**

Вторичный рынок:

**↓1%**

# Перспективы рынка на ближайший год

- Высокое предложение на первичном и вторичном рынке жилья.
- Качественная переоценка рынка жилья продолжится.
- Восстановительный рост цен по отдельным сегментам, на уровне инфляции





# Благодарим за помощь!



УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА  
НЕДВИЖИМОСТИ

## Михаил Хорьков

Руководитель аналитического  
отдела

Уральской палаты недвижимости

# Вопросы



Степанов Александр Александрович

E-mail: [33m2@33m2.ru](mailto:33m2@33m2.ru)

[www.33m2.ru](http://www.33m2.ru)

Телефон: +79122403533

