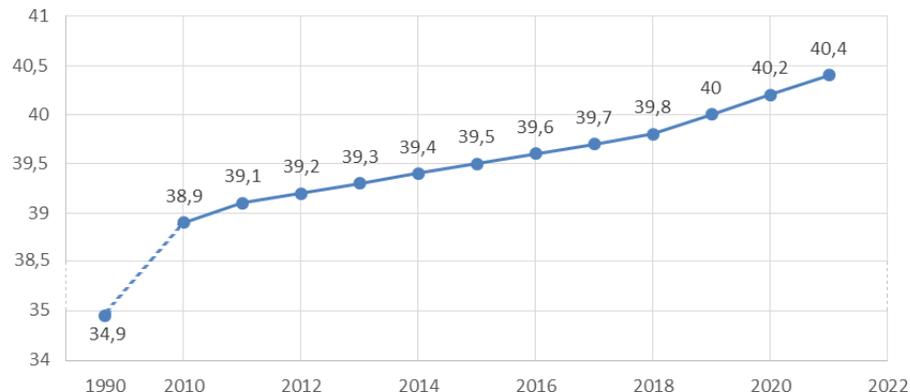


# Демография и текущие тренды на рынке недвижимости

# Демография



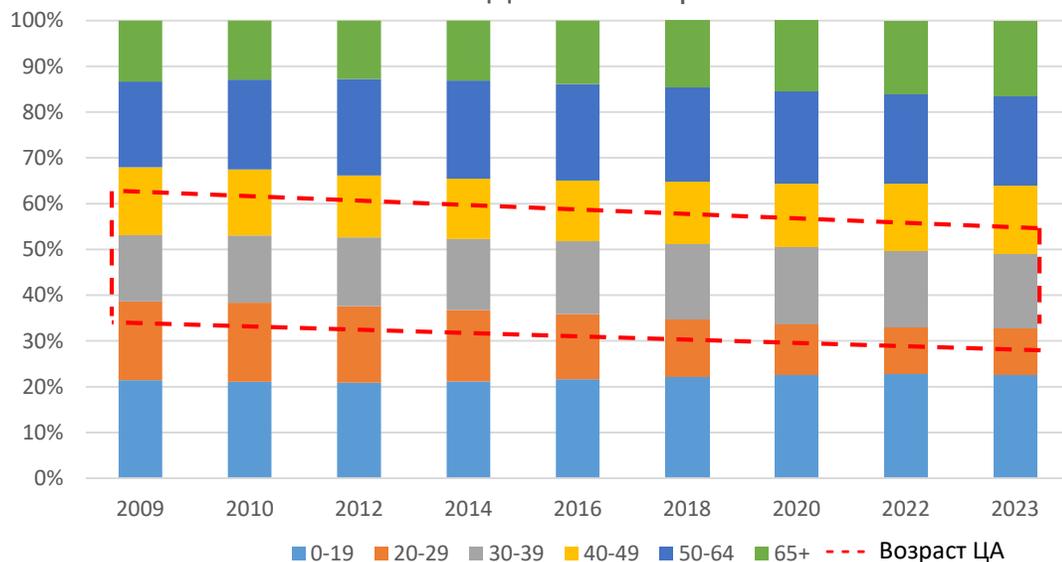
Средний возраст россиян



Современная молодежь все дольше даже не задумывается о приобретении семейной квартиры:

- Разъезд с родителями – на 3-5 лет позже поколения родителей<sup>1</sup>
- Вступление в брак – на 1-2 года позже своих родителей<sup>2</sup>

Население. Доли по возрастам



Резкий спад рождаемости в 90-е годы прошлого столетия ведет к сокращению спроса на крупные жилые площади, так как новых семей и молодых людей в целом меньше<sup>3</sup>.

В связи с этим также снизилась доля граждан в составе населения активнее всех покупающих просторные квартиры.

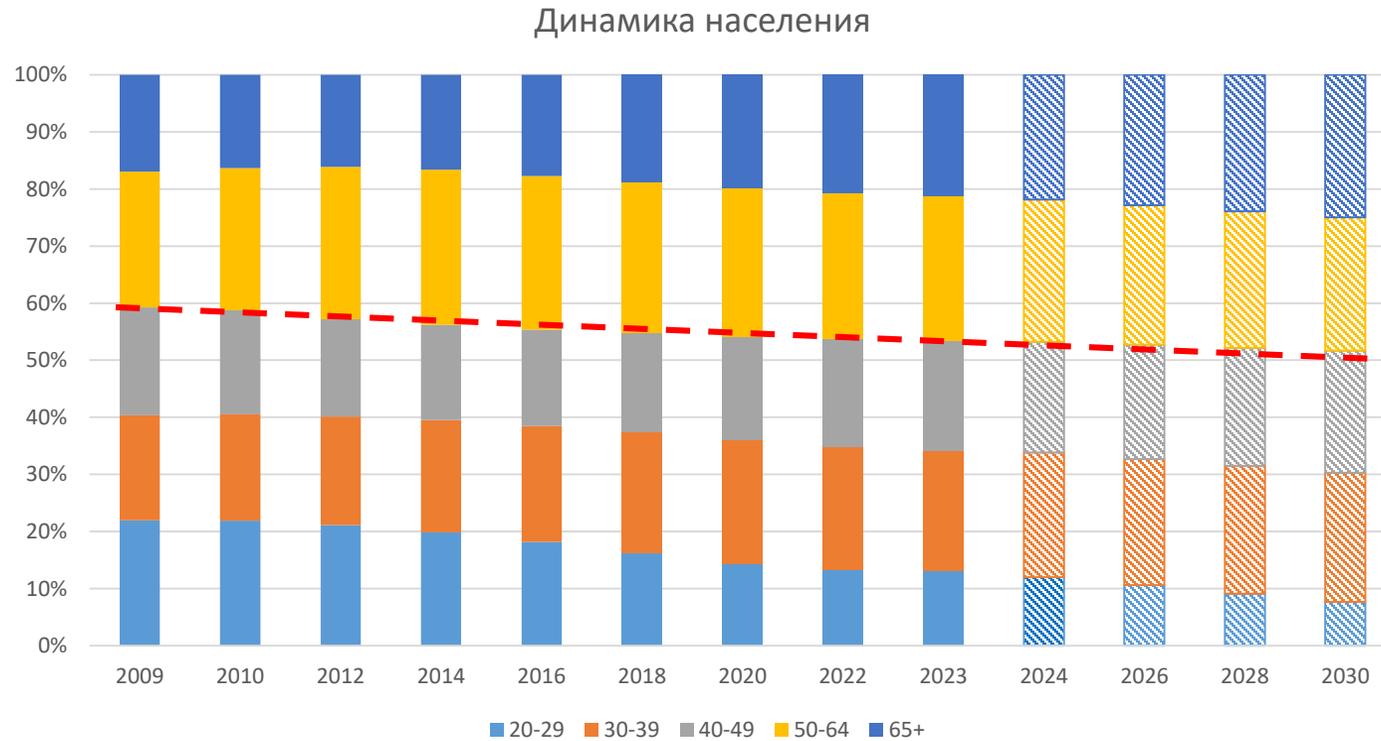
При этом доля людей старше ЦА увеличилась.

1. Согласно данным НИУ ВШЭ: <https://iq.hse.ru/news/177665223.html>
2. Согласно данным ТАСС: <https://tass.ru/obschestvo/17427867>
3. Согласно данным ТАСС: <https://tass.ru/obschestvo/11026451>

# Динамика населения



2



К 2028-2030 годам доля населения в возрасте до 50 лет снизится до 50%.

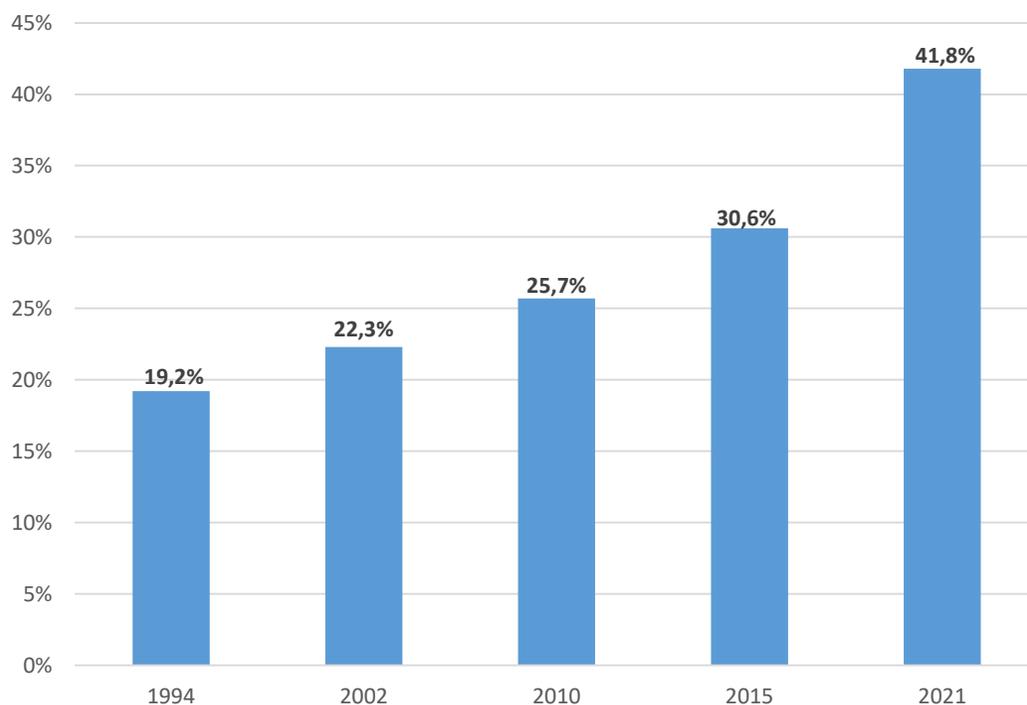
# Домохозяйства



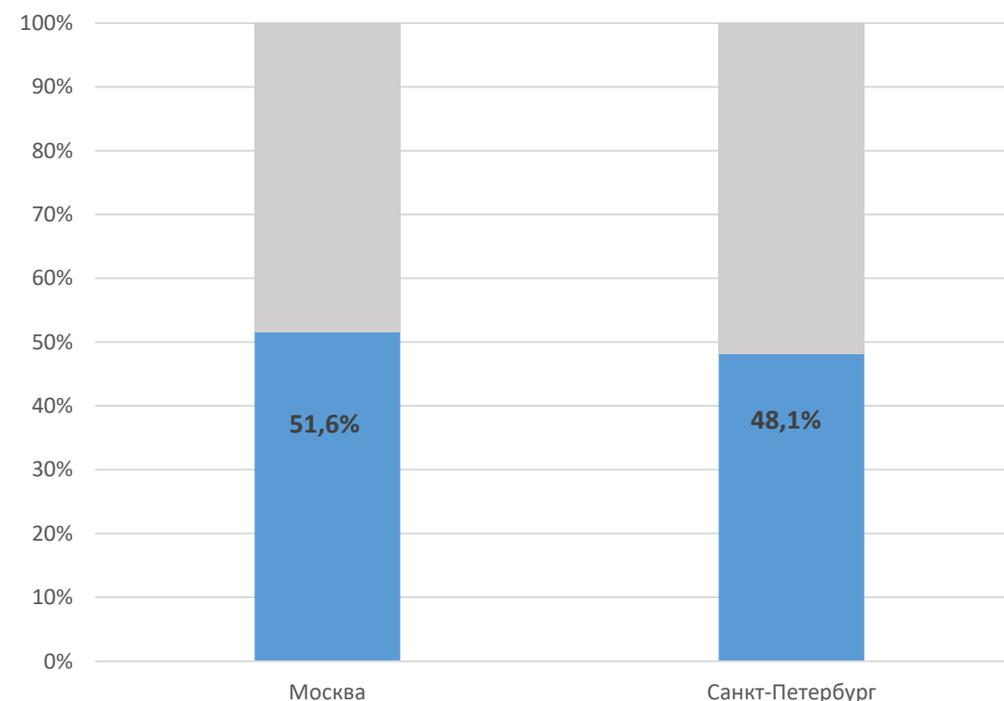
С ростом числа одиночных домохозяйств возрастает потребность в небольших квартирах (более 40% домохозяйств в РФ одиночные)<sup>1</sup>.

При этом рост «одиночек» стремительный - +11,2 п.п. за 6 лет (2015 – 2021).

Динамика доли одиночных домохозяйств



Доля одиночных домохозяйств, 2021 г.



1. Согласно РБК по данным Всероссийской переписи 2021:  
<https://www.rbc.ru/economics/17/09/2023/64e37cb39a79471c42a49f3b>

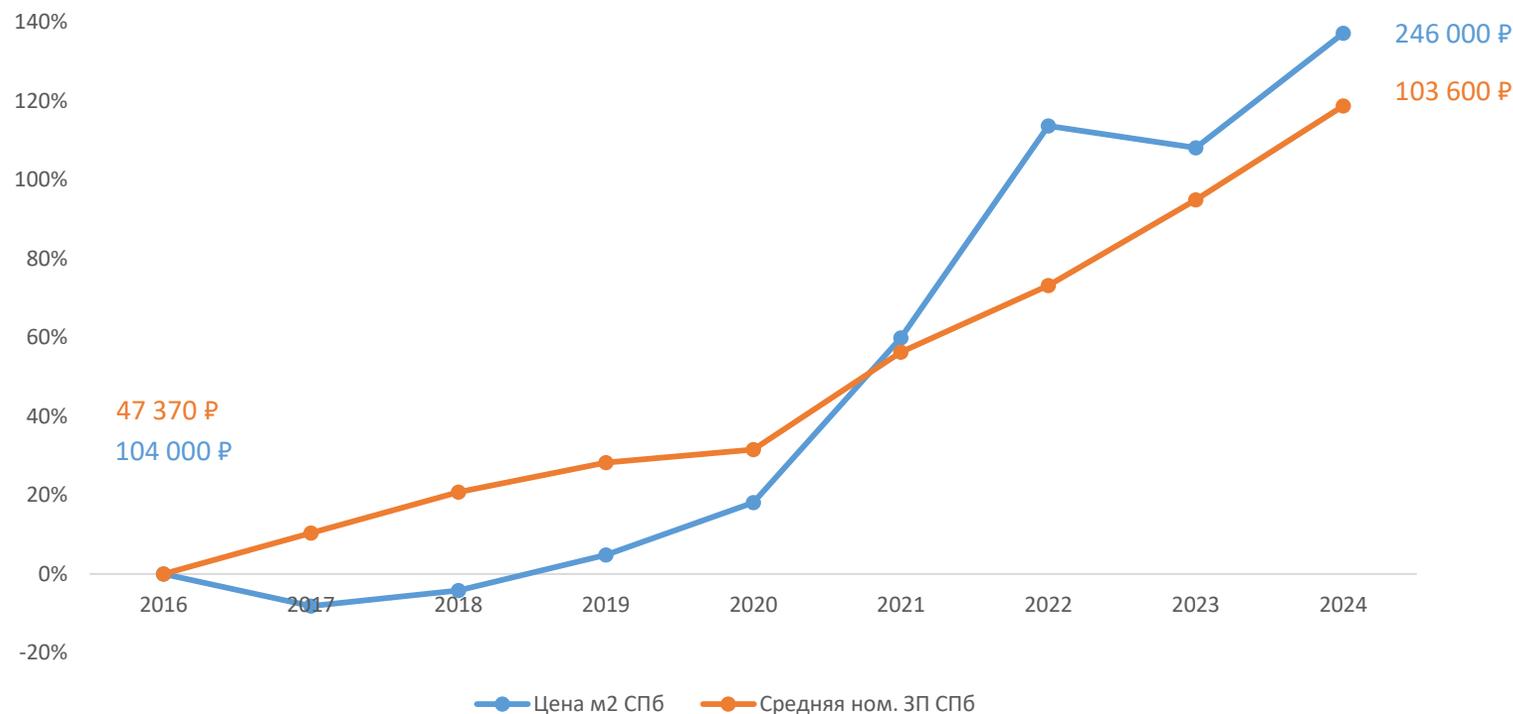
# Экономика



4

Увеличение стоимости многокомнатного жилья и земли в городах делает малогабаритные квартиры более привлекательными и зачастую единственным доступным вариантом для покупателей. <sup>1</sup>

Динамика 2016 - 2024



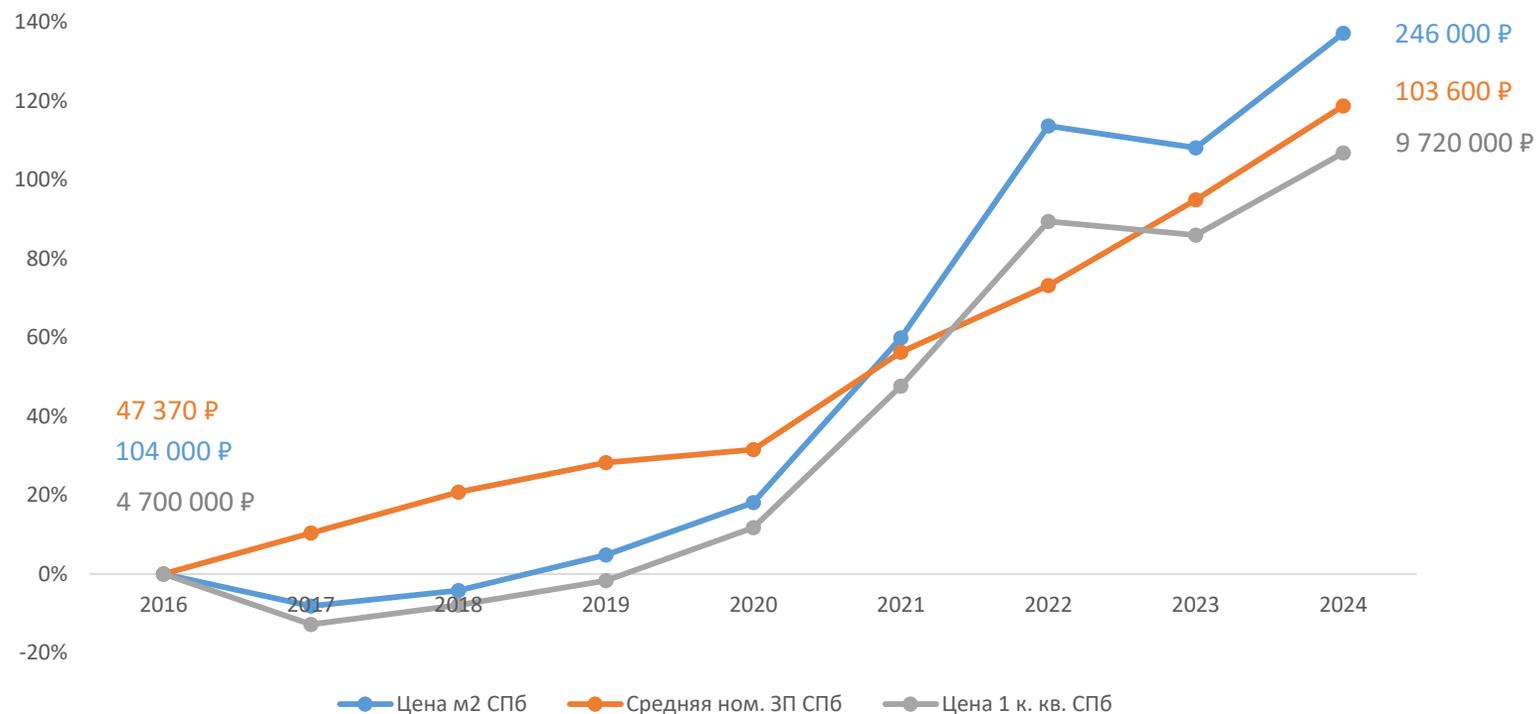
1. Ежемесячные аналитические отчеты: Ценовая конъюнктура рынка недвижимости Санкт-Петербурга (Петербургская недвижимость) за 2016-2024.
2. Ежеквартальный обзор рынка строящейся жилой недвижимости Санкт-Петербурга (Петербургская недвижимость) за 2016-2024.

# Экономика



## Динамика 2016 - 2024

Увеличение стоимости многокомнатного жилья и земли в городах делает малогабаритные квартиры более привлекательными и зачастую единственным доступным вариантом для покупателей. <sup>1</sup>



1. Ежемесячные аналитические отчеты: Ценовая конъюнктура рынка недвижимости Санкт-Петербурга (Петербургская недвижимость) за 2016-2024.
2. Ежеквартальный обзор рынка строящейся жилой недвижимости Санкт-Петербурга (Петербургская недвижимость) за 2016-2024.

# Повышение качества квартир и оптимизация пространства

В свете роста цен на недвижимость наблюдается уменьшение доли потребителей, способных приобрести жилье. В ответ на это застройщики ищут пути решения: одними из них становятся шринкфляция и оптимизация планировок.

	2016	2023
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>39,4</b>	<b>31,6</b>
Площадь комнаты №1, м <sup>2</sup>	14,3	10,1
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	9,9	15,5
«Полезное» пространство, м <sup>2</sup>	24,2	25,6
<b>Доля «полезного» пространства</b>	<b>61%</b>	<b>81%</b>

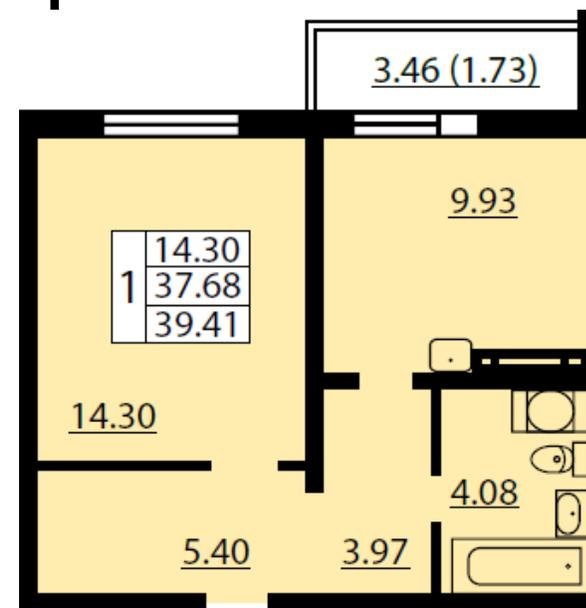
## Сокращение площади квартир

за 5 лет<sup>1</sup>:

- Санкт-Петербург: **-10%**
- Лен. область: **-15%**
- Москва: **-23,4%**

за 1 год<sup>2</sup>:

- Санкт-Петербург: **0%**
- Москва: **-15%**



2016 год



2023 год

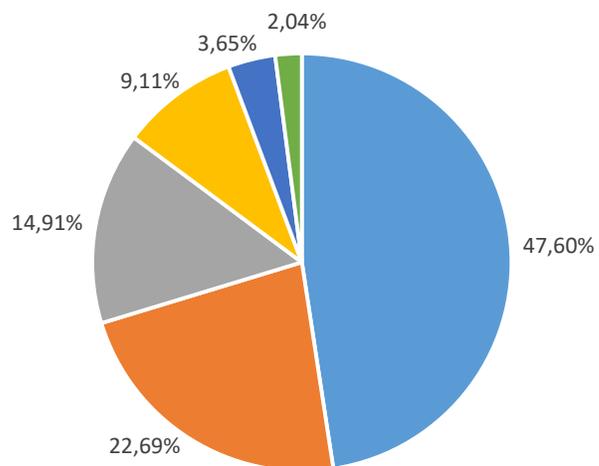
1. Согласно данным [Известий](#)  
 2. Согласно данным [Авито.Недвижимость](#)

# Состав домохозяйств



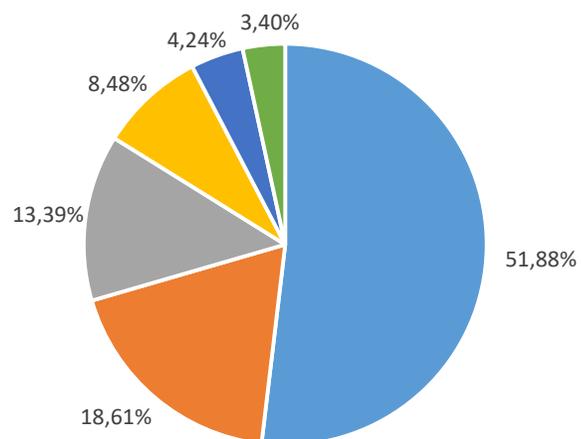
7

### Санкт-Петербург



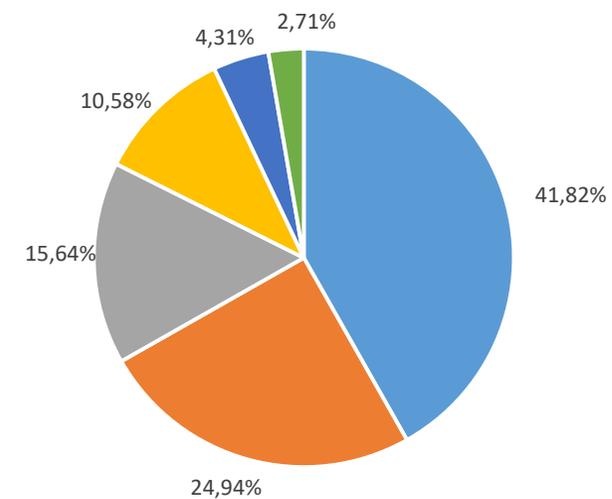
■ 1 человек ■ 2 человека ■ 3 человека  
■ 4 человека ■ 5 человека ■ 6+ человек

### Москва



■ 1 человек ■ 2 человека ■ 3 человека  
■ 4 человека ■ 5 человека ■ 6+ человек

### Российская Федерация

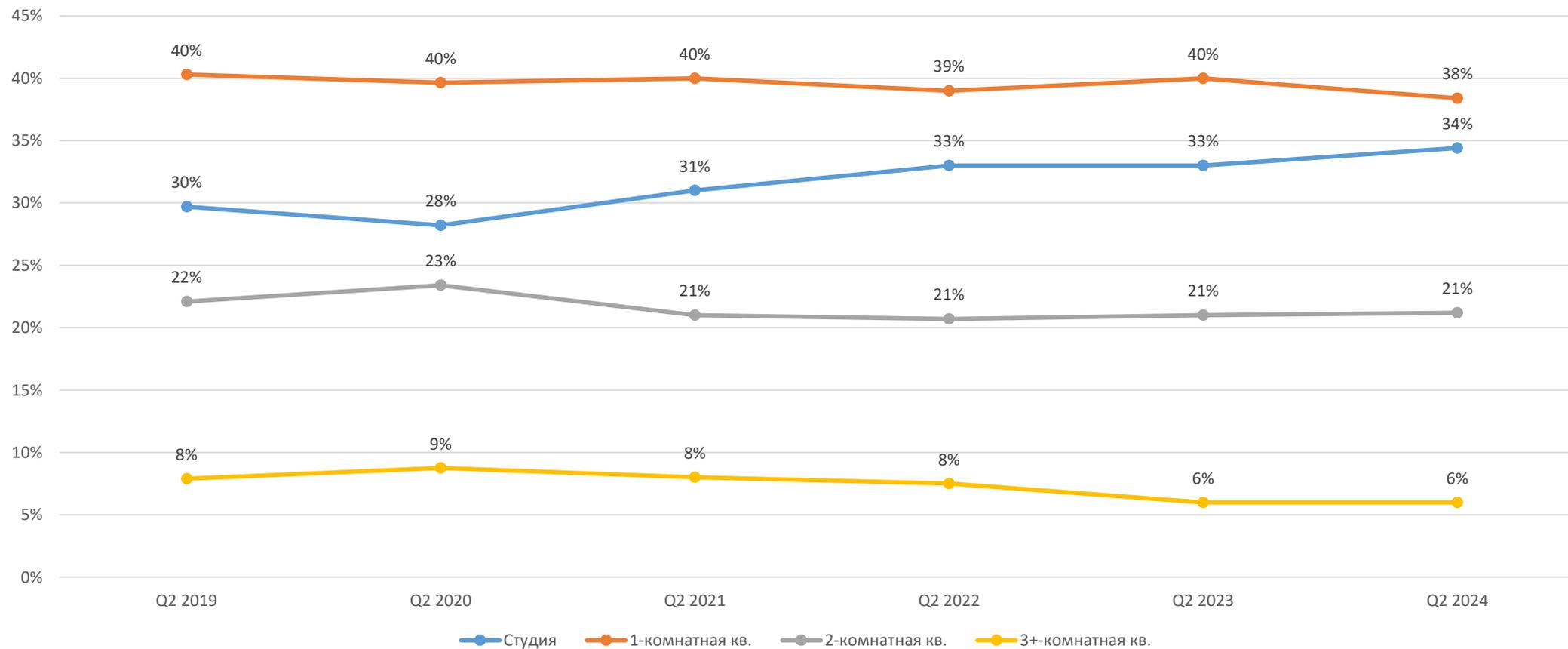


■ 1 человек ■ 2 человека ■ 3 человека  
■ 4 человека ■ 5 человека ■ 6+ человек

# Тренды. Санкт-Петербург



Доля типов квартир на рынке Санкт-Петербурга

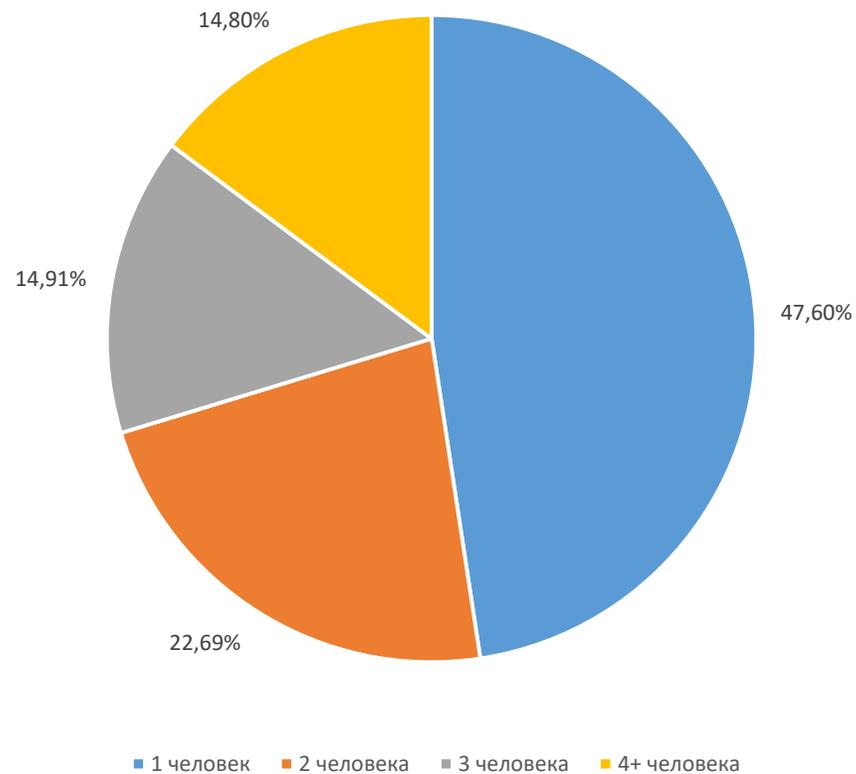


8

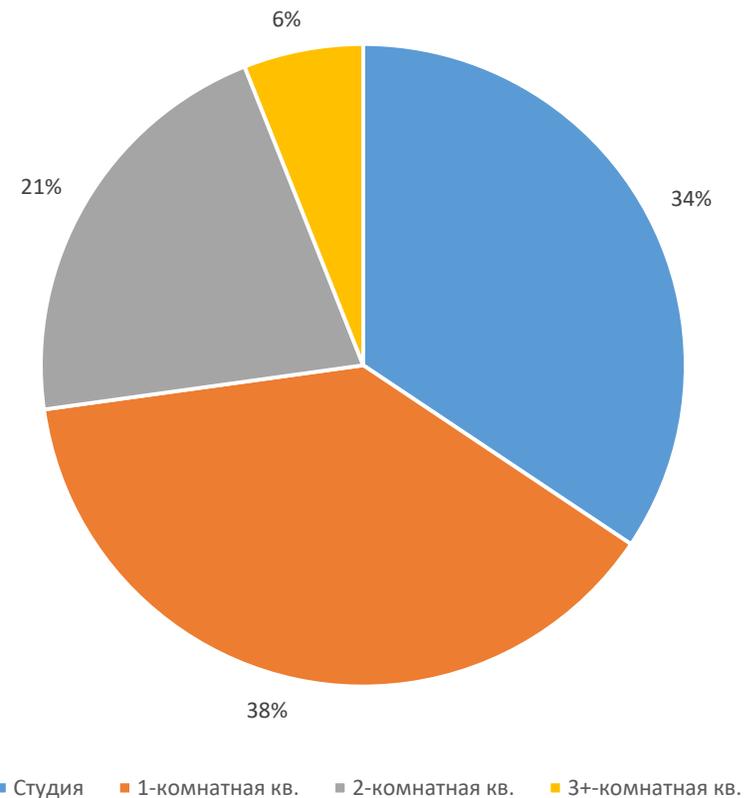
# Тренды. Санкт-Петербург



Структура домохозяйств



Структура комнатности квартир



9

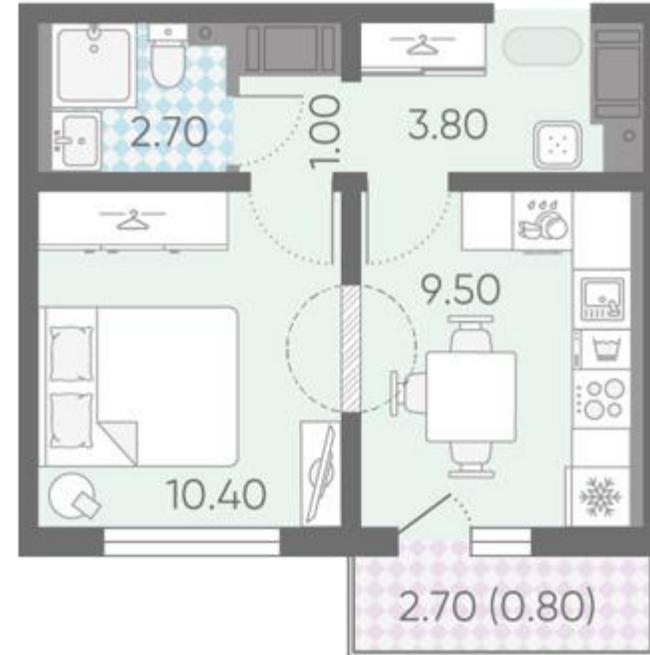
# Планировки будущего

## Факторы

- Тренд регулятора на запрет студий малой площади
- Повышение стоимости квадратного метра и понижение доступности жилья
- Демографическая картина: количество одиночных домохозяйств достигает половины населения

## Решения

- Появление компактных 1к квартир с максимально высокой долей «полезного» пространства



# Опции будущего

11

- Безбарьерная среда
- Медицинские центры
- Прогулочные зоны (бульвары, места отдыха)
- Пункты выдачи заказов
- Инфраструктура для питомцев (в т.ч. коммерческая)

12 Спасибо за внимание