

Маркетинговое исследование рыночной востребованности жилья в многоэтажных многосекционных домах, анализ ёмкости спроса и объёма рынка в сегменте «эконом» в г. Ростове-на-Дону, август- сентябрь 2017 г.

1. Классификация проектов жилья эконом-класса	6
2. Предложение на рынке новостроек	17
2.1. Краткий обзор	17
2.1.1. Объём жилья эконом-класса, находящийся в периоде строительства	17
2.1.2. Структура предложения квартир в строящихся многоквартирных домах в разрезе технологии возведения многоквартирного дома	17
2.1.3. Структура предложения квартир в строящихся многоквартирных домах в разрезе количества комнат	19
2.1.4. Структура предложения квартир в строящихся многоквартирных домах в разрезе риэлторских районов	20
2.1.5. Структура предложения квартир в многоквартирных домах (по количеству квартир) в разрезе планируемого года ввода в эксплуатацию	23
2.1.6. Текущие тенденции на рынке строящегося жилья эконом-класса	23
2.2. Основные игроки на рынке строящегося жилья эконом-класса	24
3. Ценовой анализ рынка квартир в сегменте эконом-класса в г. Ростове-на-Дону	25
3.1. Средняя цена предложения 1 кв.м. квартир в новостройках эконом-класса	25
3.2. Сопоставление средней удельной цены предложения квартир новостройках эконом-класса и на вторичном рынке	25
3.3. Средняя цена предложения 1 кв.м. квартир в новостройках (сданные + строящиеся дома) в разрезе технологии возведения многоквартирного дома	26
3.4. Средняя цена предложения 1 кв.м. квартир в новостройках (сданные + строящиеся дома) в разрезе количества комнат	27
3.5. Средняя цена предложения 1 кв.м. квартир в новостройках эконом-класса в разрезе риэлторских районов	28
4. Спрос на рынке многоквартирного жилья эконом-класса	29
4.1. Предпочтения потенциальных покупателей квартир	29
4.1.1. Распределение потенциальных покупателей в зависимости от основной цели приобретения квартиры	29
4.1.2. Структура потенциальных покупателей в зависимости от пола	30
4.1.3. Структура количества потенциальных покупателей в зависимости от возраста	30
4.1.4. Структура потенциальных покупателей в зависимости от характера сделки (с продажей имеющейся квартиры или нет)	31
4.1.5. Доля потенциальных покупателей, планирующих привлечение ипотечного кредитования при покупке	32
4.1.6. Средняя ожидаемая доля ипотечного кредита в стоимости приобретения квартиры	32
4.1.7. Структура потенциальных покупателей в зависимости от количества комнат в квартире и ожидаемой общей площади	33
4.1.8. Структура потенциальных покупателей в зависимости от ожидаемой площади кухни	33
4.1.9. Соотношение потенциального покупательского выбора между размером комнат и их количеством	34
4.1.10. Соотношение потенциального покупательского выбора между технологиями возведения многоквартирных домов	35

4.1.11. Распределение потребительских предпочтений между различными факторами местоположения многоквартирного дома, в том числе: доступность общественным транспортом, ближайшее окружение, близость к центру города	36
4.1.12. Распределение потребительских предпочтений между элементами социальной инфраструктуры вокруг строящегося многоквартирного дома, в том числе: детские сады, школы; поликлиники, больницы; бассейны, фитнес-центры; площадки для отдыха, спорта; магазины, торговые центры	37
4.1.13. Основные пожелания потенциальных покупателей к наличию вспомогательных мест общего пользования в многоквартирном доме	38
4.2. Факторы, структура спроса на жилье. Требования потенциальных покупателей	39
4.2.1. Факторы, влияющие на формирование спроса на квартиры в новостройках г. Ростова-на-Дону	39
4.2.2. Анализ влияния денежных доходов населения и ипотечной ставки на объём выданных ипотечных кредитов	46
4.2.3. Анализ влияния миграционных потоков населения на спрос в г. Ростове-на-Дону	52
4.2.4. Структура спроса на квартиры в новостройках по общей стоимости квартир (в целом по рынку г. Ростова-на-Дону)	56
4.2.5. Структура спроса на квартиры в новостройках по площади квартир (в целом по рынку г. Ростова-на-Дону)	56
4.2.6. Структура спроса на квартиры по количеству комнат	57
4.3. Наиболее интересные планировочные решения	59
4.4. Характеристика потенциальных потребителей жилья эконом-класса	60
5. Прогнозы развития рынка многоквартирного жилья эконом-класса в г. Ростове-на-Дону на период до 2022 г.	62
5.1. Текущий прогноз изменений предложения на рынке жилья эконом-класса в зависимости от сценариев развития экономики	62
5.2. Прогноз развития спроса на рынке по нескольким сценариям в зависимости от прогноза экономического развития	65
5.3. Ожидаемое изменение средних цен	70
5.4. Прогноз изменения ёмкости рынка многоквартирного жилья эконом-класса	78
6. Анализ конкурентной среды	85
6.1. Формирование перечня конкурирующих жилых комплексов (конкурентов)	85
6.2. Сравнение структуры предложения квартир в проекте Заказчика и конкурирующих комплексах в разрезе количества комнат	95
По проектным декларациям*	95
По предложениям на продажу*	96
Соотношение структуры квартир в соответствии с проектными декларациями и предложением на продажу, на дату исследования*	96
6.3. Сопоставление структуры предложения квартир в проекте Заказчика и конкурирующих комплексах в разрезе площадей квартир	98
6.4. Сопоставление средних цен предложения (удельных и общих) квартир в проекте Заказчика и конкурирующих объектах	100
6.5. Сопоставление планировочных решений в проекте Заказчика и конкурирующих комплексах	108
6.6. Сопоставление сроков сдачи объектов в проекте Заказчика и конкурирующих комплексах	153
6.7. Сопоставление уровня отделки квартир в проекте Заказчика и у конкурирующих объектов	154

6.8. Сопоставление проекта Заказчика и конкурентов по обеспечению элементами социальной и транспортной инфраструктуры	161
6.9. Сопоставление проекта Заказчика и конкурентов по затратам времени при проезде до центра города Ростова-на-Дону.	163
6.10. Выводы о преимуществах и недостатках проектов и объектов продаж Заказчика по сравнению с конкурентами	165
7. Рекомендации по формированию наиболее востребованных проектов и их характеристик	169
7.1. Планировки и их площади	169
7.2. Количество комнат	171
7.3. Иные характеристики	174
8. Факторы успешности проектов эконом-класса в г. Ростове-на-Дону	175
9. Оценка потенциальной востребованности рынком жилья эконом класса	
9.1. Исследование ожидаемой емкости рынка многоквартирного жилья г. Ростове-на-Дону	203
9.2. Анализ потенциальной востребованности нового многоквартирного жилья эконом-класса в г: Ростове-на-Дону и ближайших пригородах	207
9.2.1. Общая экономическая ситуация – динамика общеэкономических показателей в ретроспективе 3-4 лет	207
9.2.2. Анализ средней цены предложения квартир	236
9.2.3. Оценка покупательской способности населения как индикатора востребованности нового строительства жилой недвижимости	237
9.2.4. Формирование выводов об общей степени активности на рынке многоквартирной жилой недвижимости – по каждому объекту наблюдения (городу)	239
10. Выводы исследования	