

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА НОВОСТРОЕК В МКР. АЛЕКСАНДРОВКА

Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

Содержание исследования

1. Классификация проектов строящихся многоквартирных домов в г. Ростов-на-Дону 4
2. Исходные данные по проекту заказчика. Отнесение проекта к соответствующему классу многоквартирного дома и району расположения и присвоение рейтинга жилому комплексу Заказчика. 13
3. Объёмы строительства 19
 - 3.1. Объёмы многоквартирного жилья, сданного в эксплуатацию с 2010 по 3 квартал 2018 г. в риэлтерском районе Александровка в разрезе: 19
 - 3.1.1. Года ввода в эксплуатацию 19
 - 3.1.2. Классы многоквартирного жилья 20
 - 3.1.3. Доля многоквартирного жилья, сданного в риэлтерском районе Александровка относительно г. Ростова-на-Дону 23
 - 3.2. Объёмы многоквартирного жилья в риэлтерском районе Александровка, планируемые к возведению (по выданным разрешениям на строительство и известным планам застройщиков) 23
 - 3.3. Доля многоквартирного жилья, планируемого к возведению в микрорайоне Александровка относительно г. Ростов-на-Дону 24
 - 3.4. Текущий объём строительства в микрорайоне Александровка 24
 - 3.5. Доля текущего объёма строительства в микрорайоне Александровка относительно г. Ростов-на-Дону 24
 - 3.6 Проблемное жильё в микрорайоне Александровка 25
4. Вторичный рынок многоквартирного жилья 25
 - 4.1. Структура предложения квартир в микрорайоне Александровка 25

| | |
|--|----|
| 4.2. Доля предложения квартир на вторичном рынке в микрорайоне Александровка относительно общего предложения в г. Ростов-на-Дону | 27 |
| 4.3. Процент сделок на вторичном рынке жилья в микрорайоне Александровка относительно общего количества сделок в г. Ростов-на-Дону | 27 |
| 4.4. Ценовой анализ вторичного рынка квартир в микрорайоне Александровка | 27 |
| 4.5. Приведение цен реализации квартир в микрорайоне Александровка в состоянии стройвариант от Застройщика в реализованном проекте комфорт-класса | 29 |
| 5. Крупные инвестиционно-строительные проекты и проекты комплексной застройки, реализуемые на территории г. Ростов-на-Дону на начальной стадии реализации | 29 |
| 5.1. Квартирография и количественные характеристики проектов (площади и количество квартир) | 30 |
| 5.2. Диапазоны площадей квартир каждого морфотипа (в кв. метрах) | 31 |
| 5.3. Цены реализации квартир на начальной стадии | 31 |
| 5.4. Темпы продаж квартир в штуках и в % от общего количества на начальной стадии реализации | 33 |
| 6. Отбор строительных проектов-аналогов для проведения сравнительного анализа количественных характеристик с проектом Заказчика. | 35 |
| 6.1. Качественные характеристики проектов - конкурентов | 35 |
| 6.1.1. Качество проекта | 35 |
| 6.1.2. Благоустройство территории, охрана и безопасность | 37 |
| 6.1.3. Транспортная доступность | 38 |
| 6.1.4. Наличие элементов социальной инфраструктуры | 39 |
| 6.1.5. Наличие вблизи локации проекта отрицательно воздействующих факторов (глиссада, кладбища, железной дороги, свалки мусора, промышленные грязные производства) | 41 |

| | |
|---|----|
| 6.1.6 Стадия и этапность строительства | 42 |
| 6.2. Особенности (изюминки) проектов (при наличии) | 43 |
| 6.3. Рейтинг проектов – аналогов | 43 |
| 7. Расчёт поправочных коэффициентов на отличительные параметры проектов | 44 |
| 7.1. Последовательность определения стоимости объекта | 44 |
| 7.2. Расчёт корректировок | 45 |
| 7.2.1.Корректировка на дату предложения | 45 |
| 7.2.2.Транспортная доступность | 46 |
| 7.2.3.Качество проекта | 48 |
| 7.2.4.Архитектурный облик проекта | 51 |
| 7.2.5.Благоустройство территории, охрана и безопасность | 52 |
| 7.2.6.Наличие объектов социальной инфраструктуры | 54 |
| 7.2.7. Наличие вблизи локации проекта отрицательно воздействующих факторов | 58 |
| 7.2.8.Удобство планировочных решений | 59 |
| 7.2.9. Площадь | 64 |
| 7.2.10. Репутация Застройщика | 67 |
| 7.2.11.Этапность строительства и время выхода в продажу | 69 |
| 7.2.12.Состояние отделки квартир на момент ввода проекта в эксплуатацию | 69 |
| 8.Внесение поправок в цены проектов конкурентов по отличительным ценообразующим характеристикам и проведение расчётов методом сравнения продаж | 72 |
| 9.Анализ проектной структуры квартир в новостройках комфорт-класса г. Ростова н/Д, структуры предложения и спроса на рынке многоквартирного жилья. Анализ квартирографии заказчика в проекте. | 84 |
| 10.Выводы исследования | 86 |

11.ОГРАНИЧЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ 89

12. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ 91