

# МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВА-НА-ДОНУ, С ПОДГОТОВКОЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СЕГМЕНТАХ, ПРОДУКТАХ И ЛОКАЦИЯХ С НАИБОЛЬШИМ ПОТЕНЦИАЛОМ РЫНОЧНОГО СПРОСА

## СОДЕРЖАНИЕ

### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ: РОСТОВ- НА-ДОНУ 8

Основные понятия и определения, используемые в данном разделе 8

Демография 9

Основные выводы о динамике показателей по г. Ростов-на-Дону в период 2012-2016 гг. 9

Численность населения 11

Структура населения 12

Миграционные потоки 13

Естественное движение населения 15

Статистика браков и разводов 21

Уровень жизни и занятость 25

Основные выводы о динамике показателей по г. Ростов-на-Дону в период 2012-2016 гг. 25

Заработная плата (средняя по всем отраслям ОКВЭД) 27

Реальные доходы населения 28

Количество предприятий и организаций 29

Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций в разрезе отраслей ОКВЭД 30

Фонд заработной платы работников крупных и средних организаций в разрезе отраслей ОКВЭД 31

Фонд заработной платы в расчёте на 1 работника крупных и средних организаций в разрезе отраслей ОКВЭД 32

Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций 33

Численность безработных 34

Уровень безработицы 35

Сальдированный финансовый результат по ОКВЭД 36

Структура расходов домохозяйств 39

Кредитная активность и вклады физлиц по Ростовской области

Основные выводы о динамике показателей по Ростовской области в период 2009 2017 гг.	40
Объёмы кредитования (Ростовская область)	43
Объёмы задолженности по кредитам (Ростовская область)	45
Просроченная задолженность по кредитам (Ростовская область)	47
Ипотечное кредитование (Ростовская область)	49
Рублёвые и валютные вклады (Ростовская область)	53
Обеспеченность населения жильём	55
Основные выводы	55
Структура жилищного фонда: технология возведения	57
Структура жилищного фонда: время постройки	58
Структура жилищного фонда: процент износа	58
Структура жилищного фонда: количество комнат	59
Структура жилищного фонда: сравнение в динамике за 5 лет	60
Коэффициент доступности жилья	61
Ввод жилья	66
Потенциал застройки г. Ростова на Дону	69
<b>ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ (МНОГОКВАРТИРНЫЙ СЕГМЕНТ)</b>	75
Основные выводы, период 2016-2017 гг.	75
Предложение	77
Классификация вторичного рынка по фондам	77
Карта риэлтерских районов Ростова на Дону	78
Динамика предложения	79
Структура предложения	79
Цены предложения	81
Спрос	85
Динамика	85
Структура: количество комнат	85
Структура: риэлтерские районы	86
Структура: диапазоны общей стоимости	87
Срок экспозиции	88
Средняя величина скидки продавца от цены предложения	89
Ключевые факторы принятия решения о сделке	90
Итоги анализа спроса	91
<b>КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОЕКТОВ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ (СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ХАРАКТЕРИСТИК МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ)</b>	92

## **ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ-КЛАССА (МНОГОКВАРТИРНЫЙ СЕГМЕНТ)104**

**Предложение 104**

**Динамика и структура предложения (эконом) 104**

**Число находящихся в реализации проектов (эконом) 104**

**Средние цены предложения 107**

**Реестр перспективных проектов (эконом) 110**

**Реестр долгостроев (эконом) 113**

**Реестр текущих проектов сегмента - общая информация о проектах (эконом) 115**

**Реестр текущих проектов сегмента – структура квартир (эконом) 119**

**Реестр текущих проектов сегмента – цены квартир (эконом) 122**

**Спрос 126**

**Структура и динамика спроса (эконом) 126**

**Портрет потребителя 137**

## **ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ КОМФОРТ-КЛАССА (МНОГОКВАРТИРНЫЙ СЕГМЕНТ)146**

**Предложение 146**

**Динамика и структура предложения (комфорт) 146**

**Число находящихся в реализации проектов (комфорт) 146**

**Средние цены предложения 149**

**Реестр перспективных проектов (комфорт) 152**

**Реестр долгостроев (комфорт) 156**

**Реестр текущих проектов сегмента - общая информация о проектах (комфорт) 159**

**Реестр текущих проектов сегмента – структура квартир (комфорт) 167**

**Реестр текущих проектов сегмента – цены квартир (комфорт) 173**

**Спрос 180**

**Структура и динамика спроса (комфорт) 180**

**Портрет потребителя 191**

## **ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА (МНОГОКВАРТИРНЫЙ СЕГМЕНТ)200**

**Предложение 200**

**Динамика и структура предложения (бизнес) 200**

**Число находящихся в реализации проектов (бизнес) 200**

**Средние цены предложения 203**

Реестр перспективных проектов (бизнес)	206
Реестр долгостроев (бизнес)	207
Реестр текущих проектов сегмента - общая информация о проектах (бизнес)	208
Реестр текущих проектов сегмента – структура квартир (бизнес)	211
Реестр текущих проектов сегмента – цены квартир (бизнес)	213
Спрос	215
Структура и динамика спроса (бизнес)	215
Портрет потребителя	228
<b>ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ЭЛИТНОГО (ПРЕМИУМ) КЛАССА (МНОГОКВАРТИРНЫЙ СЕГМЕНТ)</b>	<b>237</b>
Предложение	237
Динамика и структура предложения (элитный)	237
Число находящихся в реализации проектов (элитный)	238
Средние цены предложения	240
Реестр перспективных проектов (элитный)	243
Реестр долгостроев (элитный)	244
Реестр текущих проектов сегмента - общая информация о проектах (элитный)	245
Реестр текущих проектов сегмента – структура квартир (элитный)	246
Реестр текущих проектов сегмента – цены квартир (элитный)	247
Спрос	248
Структура и динамика спроса (элитный)	248
Портрет потребителя	249
<b>КЛЮЧЕВЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>251</b>
Массовое жильё (эконом+комфорт классы)	251
ГК Интеко	251
ГК ВКБ	251
ГК ПИК	252
ГК Базис	254
ГК Комстрой	254
ООО «Московская строительная компания»	256
ООО «Строительная компания 10 ГПЗ»	257
ООО «ЮИТ-Дон»	258
ГК ЮгСтройИнвест-Дон	259

Строительно-монтажное управление №1	263
Портфель проектов – застройщики массового жилья	264
Жильё повышенной комфортности (бизнес+элитный классы)	271
Строительная компания «Кристина»	271
ГК Покровский	272
ГК Вертол-Девелопмент	274
ГК Сигма-Строй	276
Портфель проектов – застройщики бизнес и элитного жилья	278
<b>КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК В ПРОЕКТАХ-ЛИДЕРАХ РЫНКА</b>	<b>279</b>
Проекты: массовое жильё (эконом+комфорт классы)	279
Проекты: жильё повышенной комфортности	281
Застройщики-лидеры по объёмам ввода и продаж по итогам 2017 г.	282
Распределение продаж квартир по районам на первичном рынке	283
<b>ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ (сегмент МКД)</b>	<b>284</b>
Текущая ситуация	284
Ввод многоквартирного жилья	284
Предложение многоквартирного жилья	286
Спрос на квартиры в МКД	291
Перспективы рынка МКД	303
Расчёт ёмкости рынка МКД (объём поглощения, количество сделок)	312
Баланс спроса и предложения в сегментах рынка МКД.	
Потенциал сегментов и локаций.	320
<b>РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ</b>	<b>329</b>
Краткая история	329
Понятие апартментов	330
Виды апартментов	332
Плюсы апартментов	332
Минусы апартментов	333
Характеристика потенциальных покупателей апартментов	333
Описание конъюнктуры рынка апартментов Ростова на Дону	334

## **РЫНОК МАЛОЭТАЖНОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ**

**337**

**Карта схематичного местоположения коттеджных поселков**

**338**

**Обзор рынка коттеджных поселков 339**

**История развития 339**

**Классификация коттеджных посёлков 340**

**Структура предложения 342**

**Конкуренция с другими сегментами 345**

**Структура спроса 350**

**Ценообразующие факторы 353**

**Застройщики коттеджных посёлков 354**

**Проблемы коттеджных посёлков 355**

**Ёмкость рынка 356**

**Выводы 357**

**Реестр текущих проектов 358**

**Объём предложения и спроса земельных участков в коттеджных посёлках 365**

**Структура коттеджных посёлков по критериям 366**

**Площадь застройки 366**

**Количество очередей строительства 367**

**Количество участков в очереди 368**

**Наличие охраны въезда в посёлок 369**

**Обеспеченность коммуникациями 370**

**Выделенная электрическая мощность на 1 земельный участок 371**

**Ширина улиц внутри посёлка 372**

**Цена 1 сотки земельного участка (включая плату за подсоединение к коммуникациям) 373**

**Наличие отдела продаж на территории посёлка 374**

**Стоимость ежемесячных взносов на содержание посёлка 375**

**Тип дорожного покрытия внутри посёлка 376**

**Наличие ограждения территории посёлка 377**

**Удалённость от Ростова-на-Дону 378**

**Средние темпы продаж в год (в % от общего количества участков в очереди строительства) 379**

**Средняя стоимость земельных участков (удельная и общая) в разрезе сделок и предложений 380**

**Сводная информация о предложении земельных участков в коттеджных посёлках 380**

Сводная информация о сделках с земельными участками в коттеджных посёлках за период дек.2015 – дек.2017 г.	382
Средние цены 1 сотки (удельные) и общие (лота)	384
Предложение: географическое направление	385
Сделки: географическое направление	387
Предложение: удалённость от Ростова-на-Дону	389
Сделки: удалённость от Ростова-на-Дону	390
Предложение: площади земельных участков	391
Сделки: площади земельных участков	392
Предложение: цены 1 сотки земельных участков	393
Сделки: цены 1 сотки земельных участков	394
Предложение: ценовые диапазоны земельных участков	395
Сделки: ценовые диапазоны земельных участков	396
Структура сделок и предложений земельных участков в коттеджных посёлках	397
Географическое направление	397
Удалённость от Ростова-на-Дону	398
Цена 1 сотки земельного участка	399
Площадь земельного участка	400
Общая стоимость земельного участка	401
Характеристика предложений коттеджных посёлков	402
Стоимость подрядных работ	402
Цена предложения 1 кв.м. домовладений	402
Общая стоимость домовладений	402
Общая площадь домовладений и земельных участков	402
Технологии возведения домовладений	403
Характеристика рынка таунхаусов Ростова-на-Дону	403
Цена предложения	403
Предложение: виды отделки	404
Предложение: общая площадь	404
Реестр долгостроя	405
Достоинства и недостатки географических направлений развития рынка коттеджных посёлков Ростова-на-Дону	406
Портрет потребителя и ключевые факторы принятия решения о сделке – земельные участки в коттеджных посёлках	409
Класс «Эконом»	410
Класс «Комфорт»	412
Класс «Бизнес»	414
Класс «Элитный»	416

Портрет потребителя и ключевые факторы принятия решения о сделке – домовладения в коттеджных поселках	418
Класс «Эконом»	419
Класс «Комфорт»	421
Класс «Бизнес»	423
ПЕРСПЕКТИВНАЯ НИША	425
ОГРАНИЧЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	429
Приложение 1. Карточки коттеджных посёлков	431