

# 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. Годы 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