DISCOVERY RESEARCH GROUP

Аналитический отчет DISCOVERY RESEARCH GROUP

Анализ рынка недвижимости (МКД) в эконом-сегменте г. Астрахань

Агентство DISCOVERY Research Group было создано в 2005 г. За годы работы нашими клиентами стали тысячи компаний. Со списком клиентов можно ознакомиться тут: **http://www.drgroup.ru/clients.html**

Наши клиенты, в том числе – крупнейшие мировые корпорации, выражают благодарность агентству за проведенные исследования **http://www.drgroup.ru/reviews.html**

Почему маркетинговые исследования выгоднее покупать у нас?

1. Мы используем максимально полный набор источников,

который можно использовать в рамках кабинетного исследования, включая экспертные интервью с игроками рынка, результаты обработки баз данных ФТС РФ, данные ФСГС РФ (Росстата), профильных государственных органов и многие другие виды источников информации.

2. Мы обновляем исследование на момент его приобретения.

Таким образом, вы получаете обзор рынка по состоянию на самый последний момент. Наши отчеты всегда самые свежие на рынке!

3. Мы максимально визуализируем данные

путем формирования таблиц и построения диаграмм. Это позволяет клиентам тратить меньше времени на анализ данных, а также использовать подготовленные нами графики в собственных документах. Естественно, при этом очень много выводов дается в текстовом виде, ведь далеко не всю информацию можно представить в виде таблиц и диаграмм.

4. Все наши отчеты предоставляются клиентам в форматах Word и Excel,

что позволяет Вам в дальнейшем самостоятельно работать с отчетом, используя данные любым способом (изменять, копировать и вставлять в любой документ).

5. Мы осуществляем послепродажную поддержку

Любой клиент после приобретения отчета может связаться с нашим агентством, и мы в кратчайшие сроки предоставим консультацию по теме исследования.

Методология проведения исследований

Одним из направлений работы агентства DISCOVERY Research Group является подготовка *готовых исследований*. Также такие исследования называют *инициативными*, поскольку агентство самостоятельно инициирует их проведение, формулирует тему, цель, задачи, выбирает методологию проведения и после завершения проекта предлагает результаты всем заинтересованным лицам.

Мы проводим исследования рынков России, стран СНГ, Европы, США, некоторых стран Азиатско-Тихоокеанского региона.

Основным предназначением *готовых исследований* является ознакомление участников рынка – производителей, импортеров, дистрибьюторов, клиентов, всех заинтересованных лиц, – с текущей рыночной ситуацией, событиями прошлых периодов и прогнозами на будущее. *Хорошее готовое исследование должно быть логически выстроенным и внутренне непротиворечивым, емким без лишней малопригодной информации, точным и актуальным, давать возможность быстро получить нужные сведения*.

РЫНОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Хорошее готовое исследование должно отражать данные обо всех ключевых рыночных показателях, а значит содержать в себе информацию:

- об объеме, темпе роста и динамике развития производства, импорта и экспорта, и самого рынка;
- о различных сценариях прогноза ключевых показателей рынка в натуральном и стоимостном выражении;
- о структуре потребления;
- об основных сегментах рынка и ключевых отраслях;
- о ключевых тенденциях и перспективах развития рынка в ближайшие несколько лет;
- о ключевых факторах, определяющих текущее состояние и развитие рынка;
- о потребительских свойствах различных товарных групп;
- о рыночных долях основных участников рынка;
- о конкурентной ситуации на рынке;
- о финансово-хозяйственной деятельности участников рынка;
- иногда проводится мониторинг цен и определяется уровень цен на рынке;
- и др.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Для того, чтобы клиент получил максимально детальное представление об анализируем рынке, мы используем все доступные источники информации:

1. Базы данных Федеральной Таможенной службы РФ, ФСГС РФ (Росстат).
2. Материалы DataMonitor, EuroMonitor, Eurostat.
3. Печатные и электронные деловые и специализированные издания, аналитические обзоры.
4. Ресурсы сети Интернет в России и мире.
5. Экспертные опросы.
6. Материалы участников отечественного и мирового рынков.
7. Результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств.
8. Материалы отраслевых учреждений и базы данных.
9. Результаты ценовых мониторингов.
10. Материалы и базы данных статистики ООН (United Nations Statistics Division: Commodity Trade Statistics, Industrial Commodity Statistics, Food and Agriculture Organization и др.).
11. Материалы Международного Валютного Фонда (International Monetary Fund).
12. Материалы Всемирного банка (World Bank).
13. Материалы ВТО (World Trade Organization).
14. Материалы Организации экономического сотрудничества и развития (Organization for Economic Cooperation and Development).
15. Материалы International Trade Centre.
16. Материалы Index Mundi.
17. Результаты исследований DISCOVERY Research Group.

ОБРАБОТКА БАЗ ДАННЫХ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

При этом сбор информации – это лишь полдела. Важно правильно обработать базы данных и рассчитать значения требующихся показателей. Для этого нужны высокая квалификация и опыт работы в программах Access, Excel, SPSS. Наши специалисты обладают этими качествами.

Кроме того, за годы работы специалистами агентства разработаны собственное специальное программное обеспечение и алгоритмы обработки различных баз данных, в т.ч. баз данных ФТС РФ. Это позволяет производить более точные расчеты за меньший период времени.

Основное направление деятельности **DISCOVERY Research Group** – проведение маркетинговых исследований полного цикла в Москве и регионах России, а также выполнение отдельных видов работ на разных этапах реализации исследовательского проекта.

Также **DISCOVERY Research Group** в интересах Заказчика разрабатывает и реализует PR-кампании, проводит конкурентную разведку с привлечением соответствующих ресурсов.

Специалисты агентства обладают обширными знаниями в маркетинге, методологии, методике и технике маркетинговых и социологических исследований, экономике, математической статистике и анализе данных.

Специалисты агентства являются экспертами и авторами статей в известных деловых и специализированных изданиях, среди которых Коммерсантъ, Ведомости, Эксперт Рбк, Профиль и ряд других.

Агентство **DISCOVERY Research Group** является партнером РИА «РосБизнесКонсалтинг» и многих других Интернет-площадок по продаже отчетов готовых исследований.

Содержание

Список таблиц и диаграмм 7

Таблицы: 7
Диаграммы: 7

Резюме 8

Глава 1. Методология исследования 9

Объект исследования 9
Цель исследования 9
Задачи исследования 9
Методы сбора и анализа данных 9
Источники получения информации 10
Объем и структура выборки 10

Глава 2. Основные социально-экономические показатели г. Астрахань 11

Административная структура региона 11
Демографическая ситуация и уровень жизни 13

Глава 3. Маркетинговый анализ недвижимости в эконом-сегменте г. Астрахань 16

Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов 16

Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов 21

Темпы реализации проектов-конкурентов 26

Глава 4. SWOT-анализ: преимущества и недостатки участка для реализации на нем проекта жилой застройки 27

Глава 5. Рекомендуемые параметры реализации проекта 28

Параметры реализации квартир (определение базового уровня цен на момент старта продаж). 28
Предварительный план продаж (в том числе резюме по предлагаемому плану продаж с указанием совокупного роста цен, а также средневзвешенного уровня цен на старте продаж, в активной стадии реализации и в среднем за весь период реализации). 32
Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель. 36

ГЛАВА 6. Вывод о перспективности вывода на рынок нового объекта 37

Список таблиц и диаграмм

Отчет содержит 14 таблиц и 9 диаграмму.

Таблицы:

Таблица 1. Динамика численности населения г. Астрахани, чел.
Таблица 2. Распределение населения Астраханской области по полу и возрастным группам, чел.
Таблица 3. Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам федерации в России и ЮФО, руб./месяц, в среднем за квартал.
Таблица 4. Характеристика расположения участка, существующей окружающей застройки и транспортной доступности ЖК в г. Астрахань.
Таблица 5. Технико-экономические показатели проекта жилого дома в Астраханиг.
Таблица 6. Строящиеся и введенные в эксплуатацию новостройки эконом-класса по районам и застройщикам в Астрахани.
Таблица 7. Перечень разрешений на строительство МКД в г. Астрахани.
Таблица 8. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Астрахани., руб./м2.
Таблица 9. Средняя стоимость жилья в новостройках в Астрахани., руб.
Таблица 10. Средняя стоимость жилья на вторичном рынке жилья., руб. в ценах собственников.
Таблица 11. Темпы реализации проектов-конкурентов в г. Астрахань.
Таблица 12. SWOT-анализ участка для реализации на нем проекта жилого дома в г. Астрахань.
Таблица 13. Базовый уровень цен квартир на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани, руб./м2.
Таблица 14. Рекомендуемая стоимость квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани, руб./м2.

Диаграммы:

Диаграмма 1. Численность населения в г. Астрахани в 2003-2022 гг., человек и % прироста
Диаграмма 2. Структура численности проживающего населения в г. Астрахань по районам в 2021 г., % натурального объема.
Диаграмма 3. Структура объема строящихся и введенных в эксплуатацию жилых домов эконом-класса по компаниям в Астрахани в 2022 г., % от натурального объема.
Диаграмма 4. Динамика средней цены ЖК «Центральный жилой квартал» в период сент. 2021 – март 2022 г., руб/м2.
Диаграмма 5. Динамика средней цены ЖК «пер. Островского» в период сент. 2021 – май 2022 г., руб/м2.
Диаграмма 6. Средние цены на вторичном рынке жилья г. Астрахань по районам в 2022 г., руб./м2.
Диаграмма 7. Средние базовые цены на квартиры на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани в 2022 г., руб./м2.
Диаграмма 8. Динамика цен квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани в 2022 г., руб./м2.
Диаграмма 9. Структура объема продаж в рамках проекта строительства жилого дома в Астрахани в 2022 г., % от натурального объема.

Резюме

Маркетинговое агентство DISCOVERY Research Group завершило исследование рынка недвижимости (МКД) в эконом-сегменте в г. Астрахань.

Пик строительства многоквартирных жилых домов в Астраханской области пришелся на 2020 г., когда появилась ипотека с государственной поддержкой и выгодными условиями. Россияне, в том числе жители Астраханской области решились на покупку.

По данным ФСГС РФ по состоянию 1.01.2022 г. численность населения г. Астрахань составляет 518 695 человек.

Сравнивая показатели среднедушевых денежных доходов населения по некоторым субъектам федерации можно увидеть, что в II квартале 2022 г. в г. Астрахани как в других регионах наблюдается резкий рост среднедушевых денежных доходов населения (16,3%).

С 2018 г. по 2022 г. в г. Астрахань было введено в эксплуатацию 9 жилых комплекса эконом-класса в Ленинском, Советском и Кировском районах.

По объемам строящегося жилья эконом-класса и введенного в эксплуатацию в период 2018 – 2022 г. среди застройщиков лидирует ООО «СЗ «АДС-Инвест». На лидера приходится 29% строящейся жилой площади в Астрахани.

Для анализа перспективности вывода на рынок нового объекта в исследовании был рассмотрен гипотетический проект жилого комплекса эконом-класса в г. Астрахань.

Анализ ценовой политики недвижимости эконом-класса в г. Астрахань показал, что основное прайсовое предложение сосредоточено в сегменте от 45-47 тыс. руб./м^2., который является целевым для гипотетического проекта.

В результате была построена финансовая модель с учетом всех возможных угроз и влияющих факторов.

Глава 1. Методология исследования

Объект исследования

Гипотетический проект жилого комплекса эконом-класса в Ленинском районе Астраханской области.

Цель исследования

Текущее состояние и перспективы развития рынка недвижимости (МКД) в эконом сегменте в г. Астрахань.

Задачи исследования

1. Основные социально-экономические показатели г. Астрахань.
   - Административная структура региона
   - Демографическая ситуация и уровень жизни.
2. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта.
   - Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов, паспорта объектов-конкурентов.
     - Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов (по формату, типу квартир и их площади, наличию отделки, стадии строительной готовности и т.д.).
     - Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов.
     - Темпы реализации проектов-конкурентов.
3. SWOT-анализ: преимущества и недостатки участка для реализации на нем проекта жилой застройки.
4. Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель
5. Вывод о перспективности вывода на рынок нового объекта.

Методы сбора и анализа данных

Мониторинг документов: в качестве основных методов анализа данных выступают так называемые (1) Традиционный (качественный) контент-анализ интервью и документов и (2) Квантитативный (количественный) анализ с применением пакетов программ, к которым имеет доступ наше агентство.

Контент-анализ выполняется в рамках проведения Desk Research (кабинетное исследование). В общем виде целью кабинетного исследования является обосновать строительство коттеджного поселка комфорт-класса в Астраханской области и получить (рассчитать) показатели, характеризующие его состояние в настоящее время и в будущем.

Источники получения информации

1. Печатные и электронные деловые и специализированные издания, аналитические обзоры.
2. Ресурсы сети Интернет в России.
3. Экспертные опросы.
4. Материалы участников отечественного и мирового рынков.
5. Результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств.
6. Материалы отраслевых учреждений и базы данных.
7. Результаты ценовых мониторингов.
8. Результаты исследований DISCOVERY Research Group.

Объем и структура выборки

Процедура контент-анализа документов не предполагает расчета объема выборочной совокупности. Обработке и анализу подлежат все доступные исследователю документы.

Глава 2. Основные социально-экономические показатели г. Астрахань

Административная структура региона

Согласно ст. 130 ГК РФ недвижимость - это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

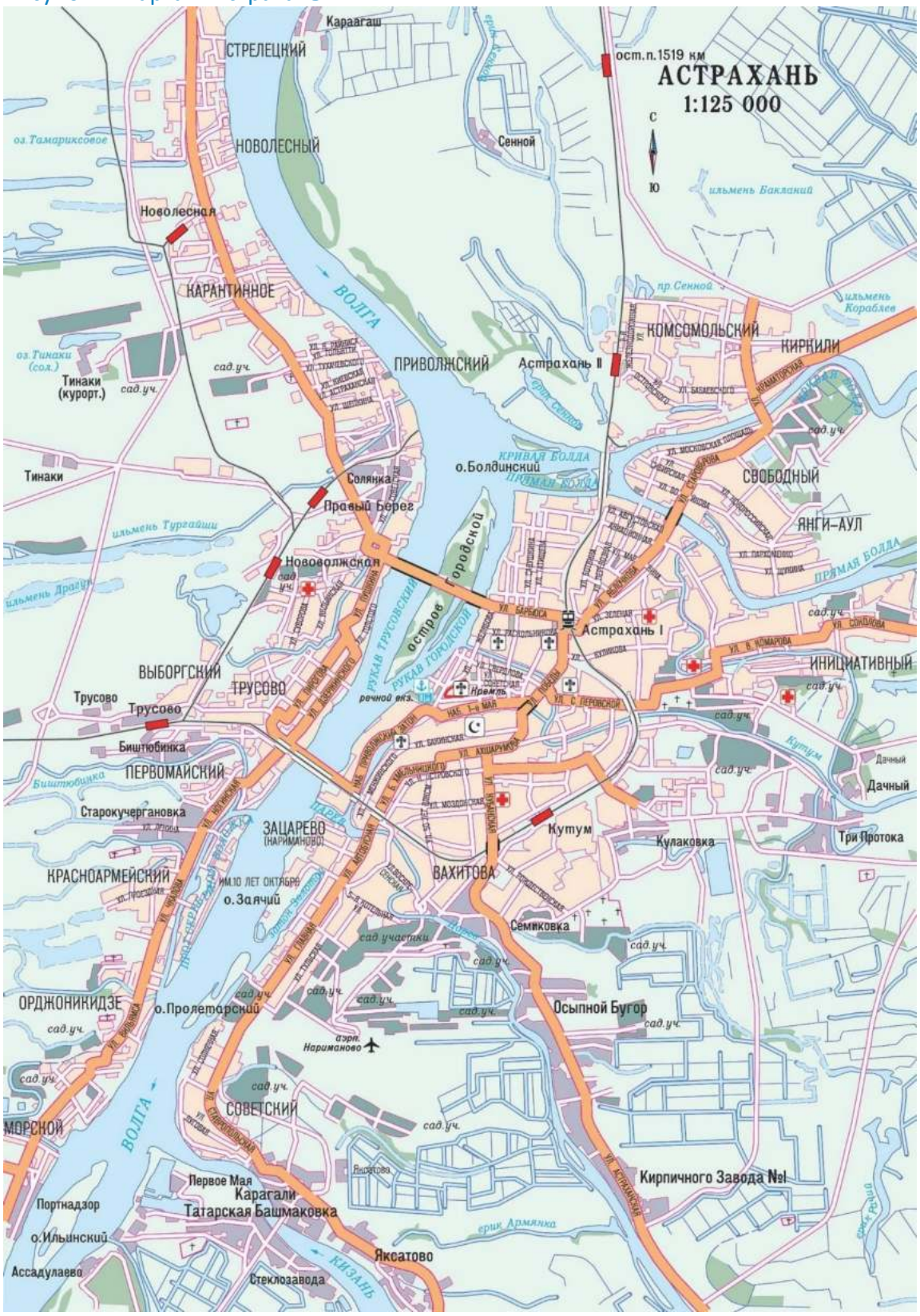
Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли; рынок жилой недвижимости; рынок нежилых помещений. Рынок жилой недвижимости по способу совершения сделок представляет собой совокупность первичных (недвижимость как товар выступает впервые) и вторичных рынков (недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику - физическому или юридическому лицу), каждый из которых характеризуется индивидуальными показателями развития.

Город Астрахань - административный центр Астраханской области, в 1534 километрах к Юго-востоку от Москвы. Расположен на Прикаспийской низменности, на реке Волге, в верхней части ее дельты. Климат резко континентальный, засушливый. Средняя температура января -10 °С, июля 25 °С. Осадков 230 мм в год. Работают речной и морской порты Волго-Каспийского бассейна, транспортный узел железнодорожных линий (на Саратов, Кизляр, Гурьев) и автодорог (на Волгоград, Ставрополь и др.), международный аэропорт.

Город расположен на одиннадцати островах, занимаемая площадь – 20869 га, делится на 4 района (Кировский, Ленинский, Советский, Трусовский).

Что касается климата в Астраханской области, то здесь он умеренно-континентальный. Как это проявляется? Зимой в городе температура немного ниже нормы, принятой для этой географической широты. Средние показатели -12С для северной стороны и -8 С для южной. Заморозки – не редкое явление для астраханцев. Столбик термометра может опуститься до -30С. Самый жаркий летний месяц – июль, температура в этот период достигает +25С.

Рисунок 1. Карта г. Астрахань



Демографическая ситуация и уровень жизни

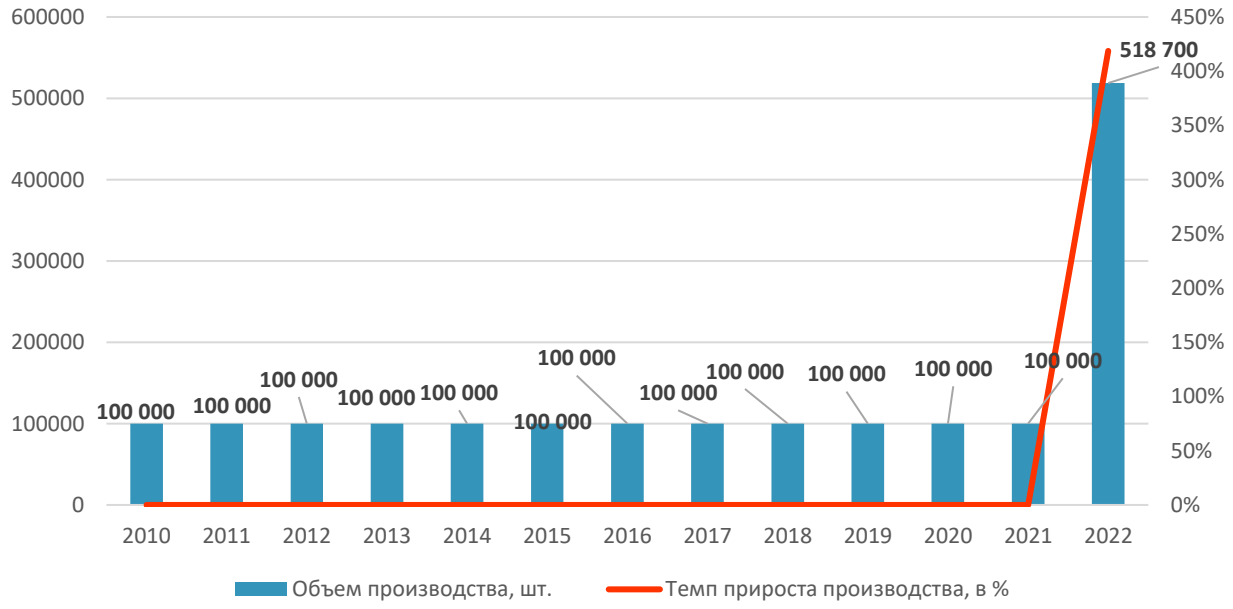
Численность населения города на 1.01.2022 г. составляет 518 695 человек. В Астрахани проживают представители более 100 национальностей.

Таблица 1. Динамика численности населения г. Астрахани 2010-2022 гг., чел.

Годы	Количество жителей Астрахани, чел.
2010	
2011	
2012	
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	
2019	
2020	
2021	
2022	518 700

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Диаграмма 1. Численность населения в г. Астрахани в 2003-2022 гг., человек и % прироста



Источник: расчеты Discovery Research Group.

В г. Астрахани как в Астраханской области последние 3 года наблюдается как естественная, так и миграционная убыль населения. Темпы сокращения численности астраханцев на сегодняшний день выше прошлогодних.

По-прежнему отрицательная в Астраханской области миграция: количество выбывших из региона (…….. человек) превышает количество прибывших (……..). Таким

образом, за I полугодие 2022 года миграционный отток составил ……. человека. За аналогичный период прошлого года этот показатель был …….: …….. человека.

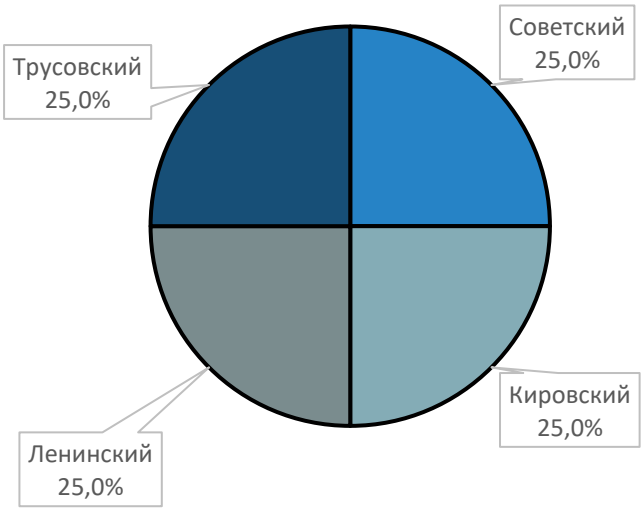
Надо отметить, что за последние три года (2019-2021) миграционная убыль населения из региона снижалась так же резко, как росла естественная убыль. Но итоги первого полугодия текущего года пока показывают тревожащую тенденцию к росту.

Социально-экономические условия жизни в регионе вынуждают часть населения, особенно молодое поколение, переезжать в регионы России с более высоким уровнем жизни.

Астраханская область заняла 35 место в рейтинге, приведенным Фондом развития гражданского общества регионов России по показателю отношения средней заработной платы к стоимости «потребительской корзины», составленный на основании данных Росстата по итогам I квартала 2022 года.

Самый населенный городской район Астрахани на 2021 — …… — с численностью постоянного населения …….. чел.

Диаграмма 2. Структура численности проживающего населения в г. Астрахань по районам в 2021 г., % натурального объема.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group.

Распределение населения Астраханской области по полу и возрастным группам на 1 января 2021 г. приведено в табл. 2.

Таблица 2. Распределение населения Астраханской области по полу и возрастным группам на 2021 г., чел.

	Всего	Мужчины	Женщины
Все население			
Из общей численности население в возрасте:			
моложе трудоспособного			
трудоспособном			
старше трудоспособного			

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Сравнивая показатели среднедушевых денежных доходов населения по некоторым субъектам федерации можно увидеть, что в II квартале 2022 г. в г. Астрахани как в других регионах наблюдается резкий рост среднедушевых денежных доходов населения (16%).

Таблица 1. Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам федерации в России и ЮФО в 2021-I пол. 2022 гг., руб./месяц, в среднем за квартал.

Субъект РФ	2021				2022		Темп прироста во II квартале
	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	I квартал	II квартал	
Российская Федерация							
Южный федеральный округ							
Республика Адыгея							
Республика Калмыкия							
Республика Крым							
Краснодарский край							
Астраханская область	22 990	25 867	26 382	31 509	24 975	29 050	16%
Волгоградская область							
Ростовская область							
г.Севастополь							

Источник: по данным ФСГС РФ

Глава 3. Маркетинговый анализ недвижимости в эконом-сегменте г. Астрахань

Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов

С 2018 г. по 2022 г. в г. Астрахань было введено в эксплуатацию 9 жилых комплекса эконом-класса в Ленинском, Советском и Кировском районах (Таблица 6).

В настоящий момент не закончено строительство двух жилых комплексов эконом-класса:

- ……
- ……

В 2022 г. в г. Астрахань было выдано …….. разрешений на строительство многоквартирных жилых домов, реестр приведен в таблице 7.

Таблица 6. Строящиеся и введенные в эксплуатацию новостройки эконом-класса по районам и застройщикам в Астрахани в 2022 г.

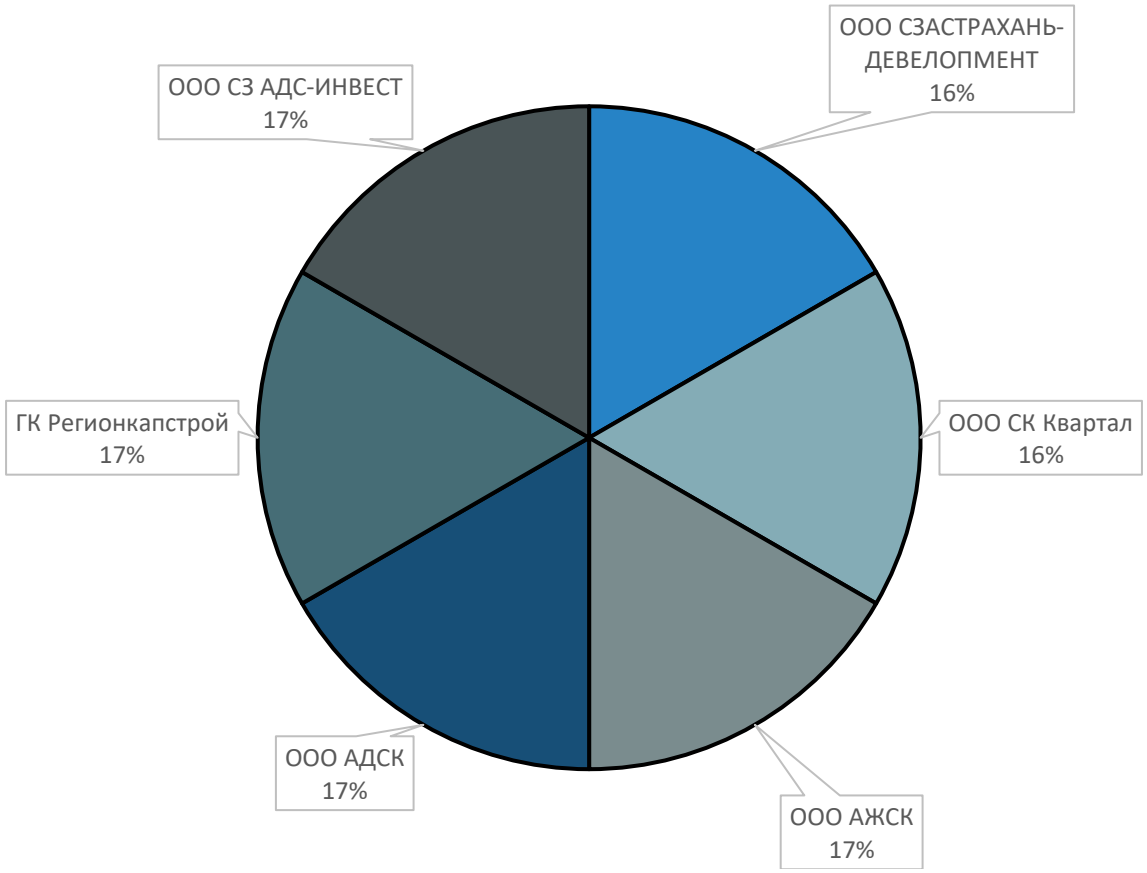
Район	Проект	Срок сдачи	Застройщик	Описание проекта	Класс недвижимости	Квартиры	Отделка квартир
Ленинский	……	……	ООО АДСК	……	……	……	……
Ленинский	……	……	……	……	……	……	……
Ленинский	……	……	……	……	……	……	……
Советский	……	……	……	……	……	……	……
Советский	……	……	……	……	……	……	……
Кировский	……	……	……	……	……	……	……
Кировский	……	……	……	……	……	……	……
Советский	……	……	……	……	……	……	……
Советский	……	……	……	……	……	……	……
Советский	……	……	……	……	……	……	……
Кировский	……	……	……	……	……	……	……
Советский	……	……	……	……	……	……	……
Советский	……	……	……	……	……	……	……

Источник: расчеты Discovery Research Group.

В базе Минстрой содержится информация о двух строящихся домах эконом-класса в г. Астрахань по состоянию на 2022 г. Всего до конца к 2 кв. 2023 г. застройщики планируют ввести …….. м^2 жилья.

Причем по объемам строящегося жилья эконом-класса и введенного в эксплуатацию в период 2018 – 2022 г. среди застройщиков лидирует ООО «СЗ «АДС-Инвест». На лидера приходится 29% строящейся жилой площади в Астрахани. По данным Минстроя Компания построила около ……. м^2 жилья. На втором месте …… с показателем …….. м^2 жилья и долей ……..%.

Диаграмма 3. Структура объема строящихся и введенных в эксплуатацию жилых домов эконом-класса по компаниям в Астрахани в 2022 г., % от натурального объема.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group по данным Минстрой.

Таблица 7. Перечень разрешений на строительство МКД в г. Астрахани в 2022 г.

№	Наименование объекта	Район	Сведения о застройщике		Разрешение на строительство			Тип объекта	Земельный участок
			Название, юридический адрес	ИНН	дата	№	срок		кадастровый номер
1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
3	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
4	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
5	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
6	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
7	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
8	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
9	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
10	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
11	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
12	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
13	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
14	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

15	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….
16	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….
17	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….	…….

Источник: расчеты Discovery Research Group.

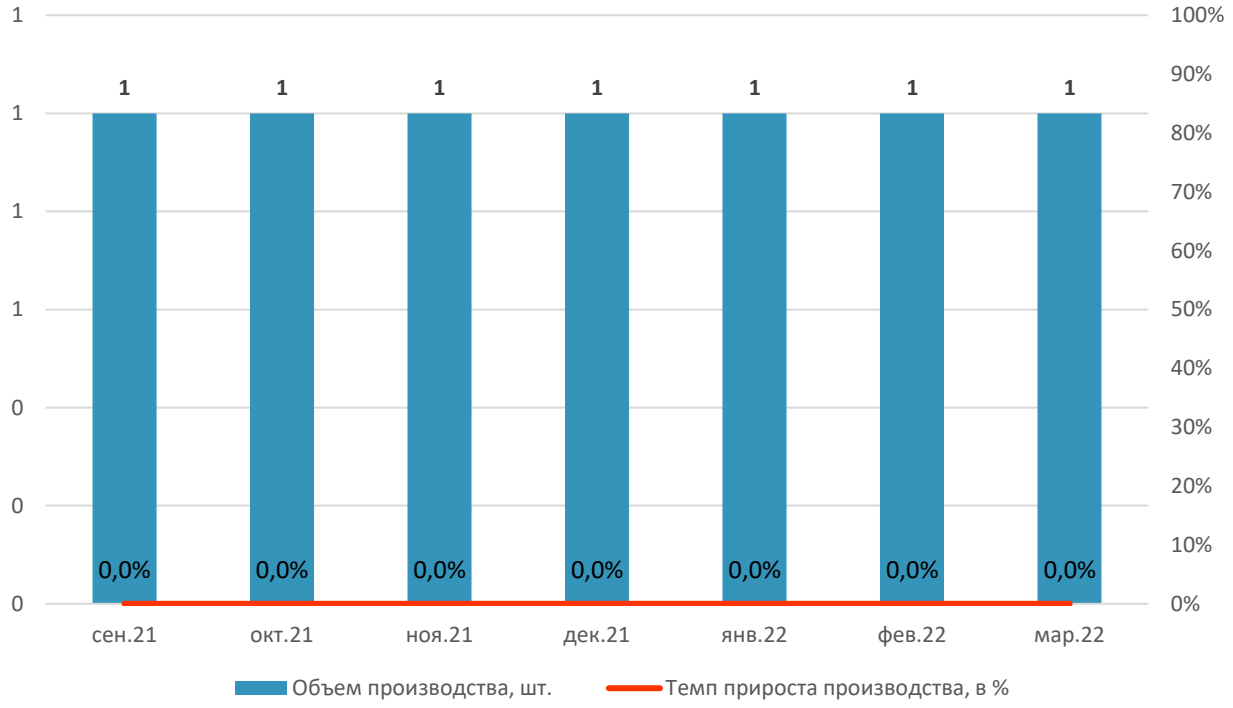
Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов

Ниже рассмотрен список продающихся квартир в строящихся жилых комплексах с указанием средней стоимости жилья. Стоимость жилья зависит от класса недвижимости, а также варианта отделки. Также оказать влияние на цену жилью может этап строительства дома, район постройки и площадь квартиры.

В г. Астрахань в настоящий момент строится два жилых комплекса эконом-класса: …….. (застройщик ……..) в …….. районе и …….. (застройщик ……..) в …….. районе.

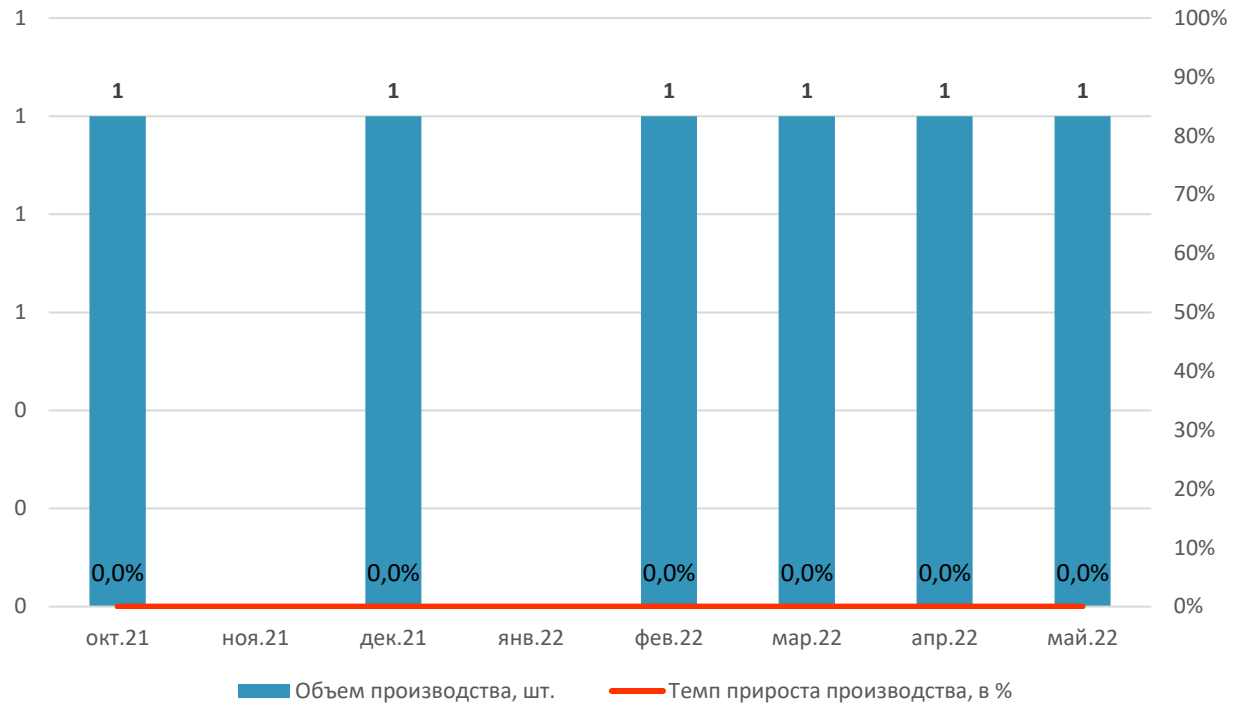
Рассмотрим, как менялась средняя цена каждого из объекта на различных этапах строительства.

Диаграмма 4. Динамика средней цены …….. в период сент. 2021 – март 2022 г., руб/м^2.



Источник: расчеты ЕИСЖС.

Диаграмма 1. Динамика средней цены …… в период сент. 2021 – май 2022 г., руб/м².



Источник: расчеты ЕИСЖС.

В марте 2022 г. наблюдался резкий рост цен от ……..% до …….%. Резкий рост цен был спровоцирован дефицитом строительных материалов и повышением их стоимости, в связи с введенными санкциями.

В настоящий момент в г. Астрахани строится два жилых комплекса эконом-класса: ЖК «пер. Островского» в Кировском районе и третий корпус ЖК «Центральный жилой квартал» в Советском районе.

Таблица 8. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Астрахани в 2022 г., руб./м².

Адрес	Застройщик	Класс	Жилая площадь, м²	Количество квартир	Этажность	Ввод в эксплуатацию	Отделка	Цена руб/м²
……	……	Эконом	……	……	……	……	……	……
……	……	Эконом	……	……	……	……	……	……

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Также для сравнения рассмотрим объявления собственников на квартиры в жилых комплексах эконом-класса, введенных в эксплуатацию в 2019 г.

Таблица 9. Средняя стоимость жилья в новостройках в Астрахани в 2022 г., руб.

Адрес	Застройщик	Класс	Корпусов	Квартир	Площадь, м2	Ввод в эксплуатацию	Отделка	Тип квартиры	Площадь м2	Цена руб/м²
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……	……
							……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……	……
							……	……	……	……

							…….	…….	…….	…….
…….	…….	…….				2019	…….	…….	…….	…….
							…….	…….	…….	…….
							…….	…….	…….	…….

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Ниже рассмотрим предложения на вторичном рынке жилья г. Астрахань.

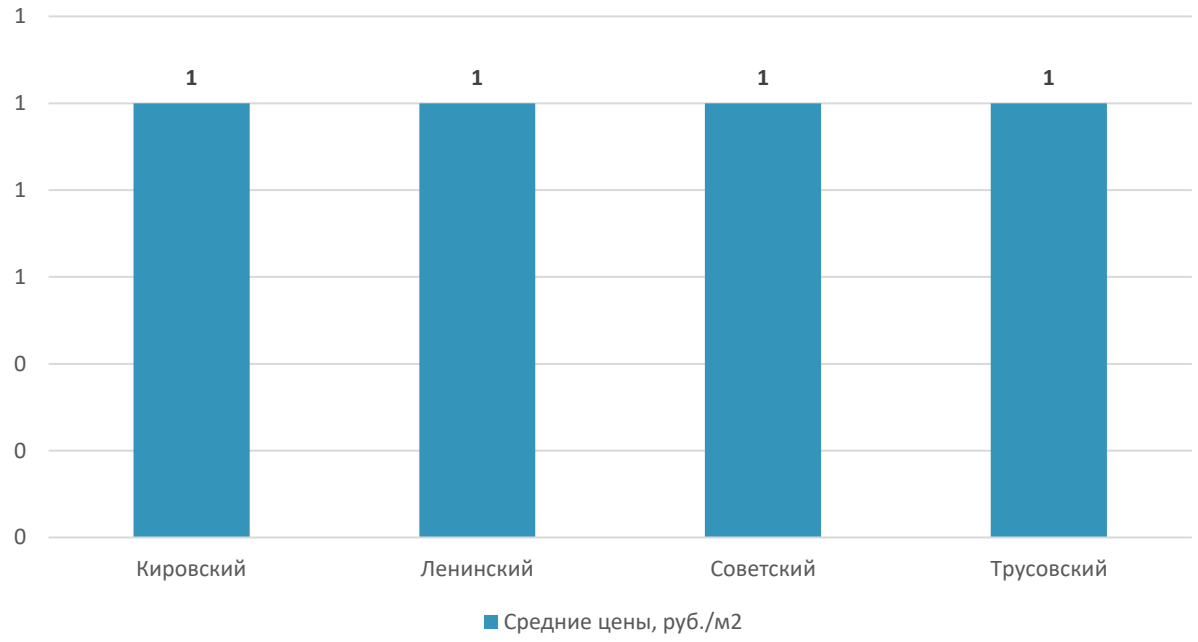
Таблица 10. Средняя стоимость жилья на вторичном рынке жилья в 2022 г., руб. в ценах собственников.

Адрес	Тип	Площадь, м2	Цена, руб./м2	Цена, руб.
Квартиры без ремонта				
……	…….	…….	…….	…….
……	…….	…….	…….	…….
……	…….	…….	…….	…….
……	…….	…….	…….	…….
……	…….	…….	…….	…….
……	…….	…….	…….	…….
……	…….	…….	…….	…….
……	…….	…….	…….	…….

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Важным фактором, влияющим на стоимость квартиры, является месторасположение дома. На диаграмме 6 приведены средние цены на вторичном рынке жилья г. Астрахань по районам.

Диаграмма 6. Средние цены на вторичном рынке жилья г. Астрахань по районам в 2022 г., руб./м2.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group.

Темпы реализации проектов-конкурентов

В настоящий момент в г. Астрахань продолжается строительство двух жилых комплекса эконом-класса: …….» (Застройщик ……) в …….. районе и …….. (застройщик ……..) в …… районе. На сегодняшний день в каждом из объектов распродано более ……..% квартир. В таблице 7 приведены темпы реализации рассматриваемых проектов.

Таблица 11. Темпы реализации проектов-конкурентов в г. Астрахань в 2022 г.

Застройщик	Проект	Класс	Жилая площадь, м2	Срок сдачи	Всего квартир	Распродано
……	……	……	……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……
……"	……"	……"	……"	……	……"	……
……	……	……	……	……	……	……

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Глава 4. SWOT-анализ: преимущества и недостатки участка для реализации на нем проекта жилой застройки

Для исследования принят гипотетический проект жилого комплекса, расположенный в Ленинском районе г. Астрахань.

Таблица 12. SWOT-анализ участка для реализации на нем проекта жилого дома в г. Астрахань в 2022 г.

Преимущества	Недостатки
……	……
……	……
……	……
……	……
……	
……	
……	
Возможности	**Угрозы**
……	……
……	……
……	……
……	……

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Глава 5. Рекомендуемые параметры реализации проекта

Параметры реализации квартир (определение базового уровня цен на момент старта продаж).

Согласно расчетам аналитиков DISCOVERY Research Group, на момент старта продаж рекомендуемая стоимость жилья в среднем составит ……. тыс. руб./м^2.

Стоимость квартиры определяет рынок в зависимости от расположения, транспортной доступности, наличия социальной и торговой инфраструктуры в пешей доступности от дома и других указанных выше факторов. Учитывая, что планируется к строительству жилье эконом-класса, цена на квартиры определена средней по Ленинскому району. ……..

Во время продажи застройщикам часто приходится делать корректировку цены — как в сторону уменьшения, если квартира не находит спроса, так и увеличения, когда понятно, что квартира интересна покупателям и можно сделать «переоценку». Также изменение цен зависит от этапов строительства дома. Как показывает анализ существующих на рынке г. Астрахань проектов строительства многоквартирных домов, чаще всего продажи квартир стартую за год до сдачи дома в эксплуатацию.

……..

Стоимость квадратного метра квартиры будет зависеть от количества комнат, а также нескольких общепринятых факторов, оказывающих влияние на конечную цену.

Стандартные факторы, повышающие цену квартиры:

- средние этажи;
- наличие пассажирского/грузового лифта;
- кухня более 8 кв. м;
- изолированные комнаты;
- окна в квартире выходят на разные стороны;
- наличие лоджии или балкона;
- благоустроенная придомовая территория;
- хорошее состояние подъезда и квартиры;
- наличие консьержа и видеонаблюдения;

- парковка возле дома;
- близость парков или зеленых зон;
- панорамный вид из окон.

Стандартные факторы, снижающие цену квартиры:

- расположение на первом или последнем этажах;
- наличие смежных комнат;
- совмещенный санузел;
- маленькая кухня;
- плохое состояние квартиры;
- некрасивый вид из окна;
- близость промышленного производства или шумных улиц;
- плохая экология района;

Всего в доме запланирована продажа 611 квартир.

Все квартиры имеют прихожую, санитарный узел, одну, две или три комнаты.

Таким образом, стоимость квартир самая низкая зафиксирована на старте продаж за год до сдачи дома в эксплуатацию. В среднем цена одного квадратного метра рекомендована на уровне ……. тыс. руб.

Данная стоимость жилья будет конкурентоспособна и обеспечит необходимый уровень продаж за …… до окончания строительства проекта. При превышении запланированного объема продаж квартир стоимость квадратного метра должна быть скорректирована в большую сторону.

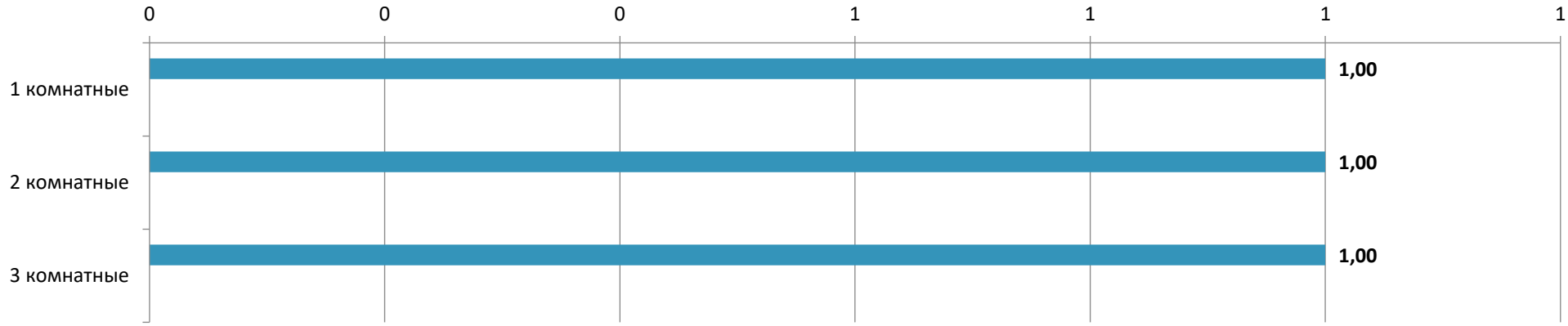
Таблица 2. Базовый уровень цен квартир на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани в 2022 г., руб./м^2.

Кол-во комнат	Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), тыс. руб./м2			
	этажи 1,15	этажи 2,3	этажи 4-12	этажи 13,14
1				
2				
3				

Источник: расчеты Discovery Research Group.

125438, Москва, ул. Михалковская 63б, стр. 4, этаж 4
Телефон: +7 (499) 394-53-60; +7 (495) 968-13-14.
www.drgroup.ru, research@drgroup.ru

Диаграмма 7. Средние базовые цены на квартиры на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани в 2022 г., руб./м^2.



Источник: расчеты Discovery Research Group.

Предварительный план продаж (в том числе резюме по предлагаемому плану продаж с указанием совокупного роста цен, а также средневзвешенного уровня цен на старте продаж, в активной стадии реализации и в среднем за весь период реализации).

В рамках проекта темпы прироста средней цены в стадии активных продаж составят ……%, что соответствует законам рынка. В 2022 г. эксперты ожидают …… стоимости жилья в новостройках в пределах ……%. Спрос на жилье продолжал поддерживаться до недавнего времени льготной ипотекой. В 2022-2023 гг. …… себестоимости строительства приводит к серьезному …….. новостроек. При этом уровень спроса в 2022 г. на жилье может …….. ввиду …….. процентных ставок на ипотеку. Не смотря на политическую обстановку в стране, государственные ипотечные программы продолжают работать. По состоянию на март 2022 г. рост цен на строительные материалы в Астраханской области достиг ……..%. Таким образом, необходимо заложить возможные риски повышения себестоимости жилья в планируемый рост цен в рамках проекта.

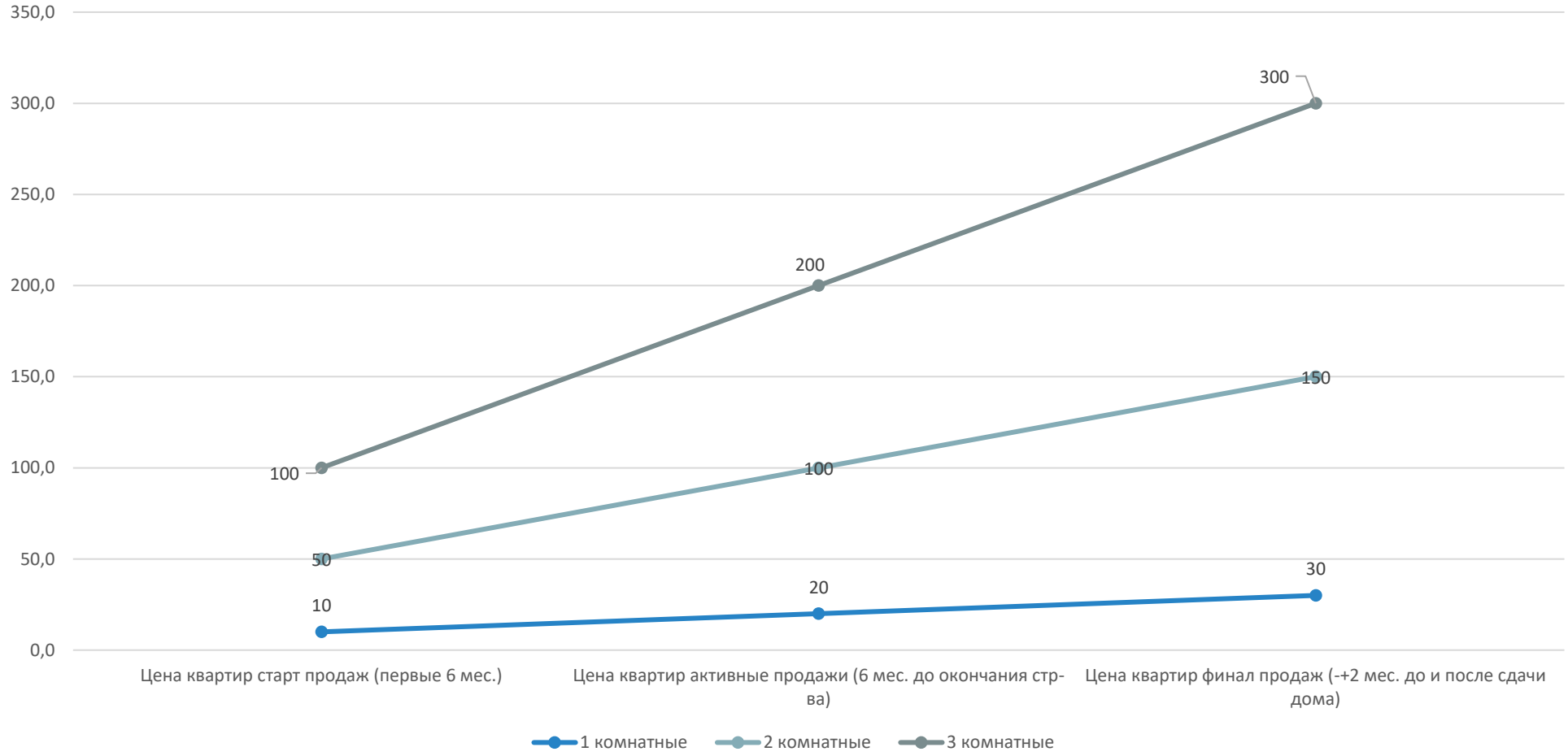
В среднем на старте продаж цена одного квадратного метра рекомендована на уровне ……. тыс. руб. В период активных продаж цена …….. в среднем до ……. тыс. руб. На финальной стадии продаж, когда дом будет готовиться к сдаче или уже будет сдан, стоимость квадратного метра …… до …….. тыс. руб.

Таблица 3. Рекомендуемая стоимость квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани в 2022 г., руб./м^2.

Кол-во комнат	Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), тыс.руб./м2				Цена квартир активные продажи (6 мес. до окончания стр-ва), тыс.руб./м2				Цена квартир финал продаж (-+2 мес. до и после сдачи дома), тыс.руб./м2			
	этажи 1,15	этажи 2,3	этажи 4-12	этажи 13,14	этажи 1,15	этажи 2,3	этажи 4-12	этажи 13,14	этажи 1,15	этажи 2,3	этажи 4-12	этажи 13,14
1												
2												
3												

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Диаграмма 8. Динамика цен квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Астрахани в 2022 г., руб./м^2.



Источник: расчеты Discovery Research Group.

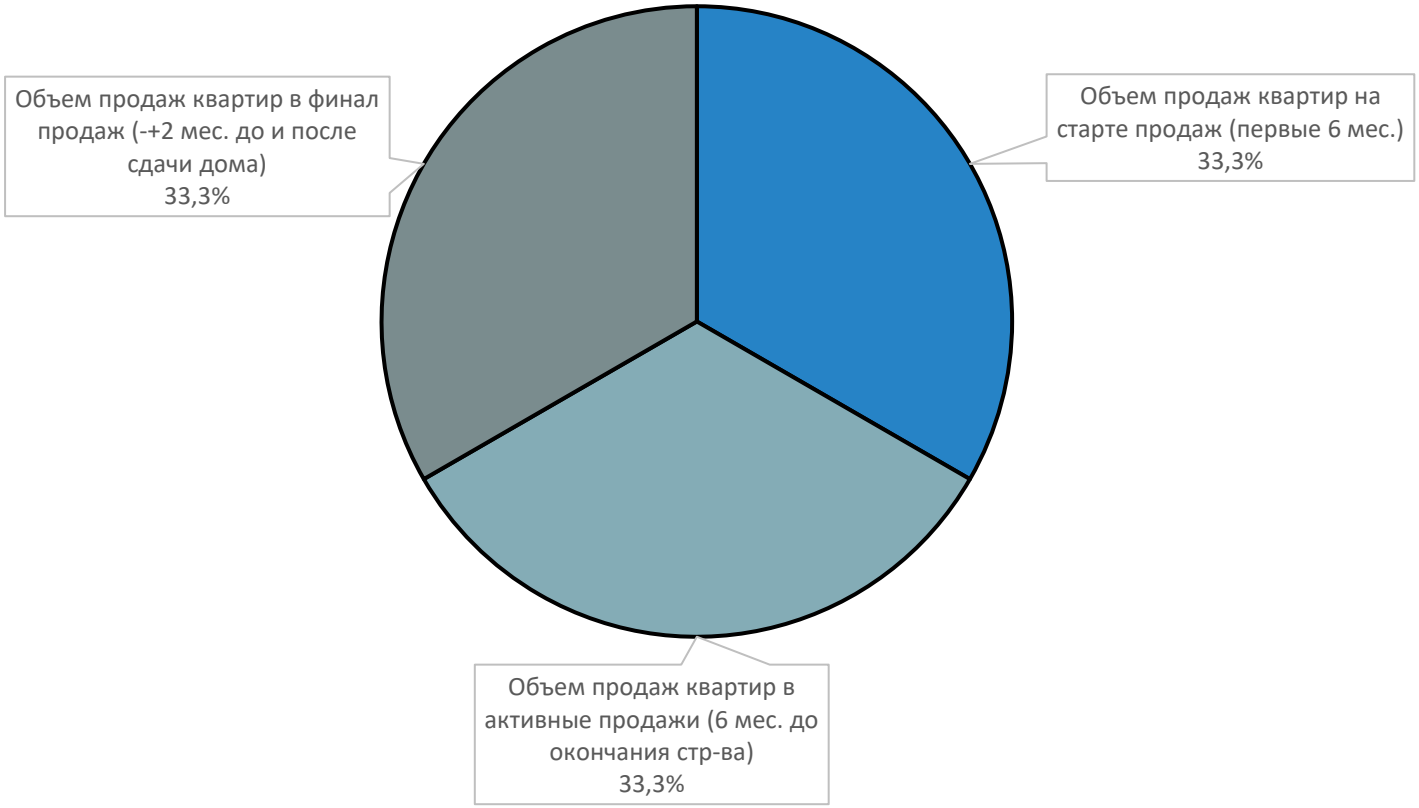
В большинстве случаев, не менее …….% квартир продаются к окончанию строительства. Согласно расчетам аналитиков DISCOVERY Research Group, самые «ходовые» квартиры ……. этажей будут проданы на стадии активных продаж. На этапе старта продаж также наибольшей популярностью будут пользоваться квартиры …….. этажей. Квартиры на …… этажах и ……. будут проданы в последнюю очередь по приближению к сроку сдачи проекта, когда квартиры в середине дома будут уже раскуплены.

Таким образом, все квартиры планируется продать за ……. месяцев продаж. На стадии старта продаж будет реализована …….. квартира или …….% от общего числа. На …….. стадии продаж (за ……. мес. до сдачи проекта) будет реализован …… объем – …….. квартир или ……%. На финальной стадии строительства будут распроданы оставшиеся ……. квартир.

Всего за весь период выручка от продажи квартир составит …….. тыс. руб. При этом часто в процессе продаж цену могут регулироваться застройщиком в большую сторону. Темпы прироста цен зависят от уровня и спроса и повышения себестоимости жилья в процессе строительства.

125438, Москва, ул. Михалковская 63б, стр. 4, этаж 4
Телефон: +7 (499) 394-53-60; +7 (495) 968-13-14.
www.drgroup.ru, research@drgroup.ru

Диаграмма 9. Структура объема продаж в рамках проекта строительства жилого комплекса в г. Астрахань в 2022 г., % от натурального объема.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group.

Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель.

По данным финансовой модели проекта …… м^2 жилья запланировано реализовать на сумму …… руб. по средней стоимости …… тыс. руб. за квадратный метр.

Таким образом, цены финансовой модели соответствуют рыночным с учетом всех возможных угроз и влияющих факторов.

ГЛАВА 6. Вывод о перспективности вывода на рынок нового объекта.

Пик строительства многоквартирных жилых домов в Астраханской области пришелся на 2020 г., когда появилась ипотека с государственной поддержкой и выгодными условиями. Россияне, в том числе жители Астраханской области решились на покупку.

За последние 3 года, по данным риелторского сообщества, цены на новостройки выросли примерно на …….%. Но стоит отметить, что астраханский рынок перенасыщен предложением уровня ……, …….. и ……. Речь идет о таких ЖК как ……., ……., ……, ……. и прочие. Если брать данные за последние …….. лет, то ценник местами …….. в …….. раза – с ……. тысяч рублей за квадрат до …….. тысяч.

Вместе с этим, площадь квартир пошла на уменьшение. Самые покупаемые квартиры в Астраханской области – это ……..-комнатные. …….. покупают те, кто действительно могут себе это позволить. Если на старте роста цен их можно было купить за …… млн рублей, то сейчас такие квартиры продаются за ……. млн рублей.

Эксперты считают, что следующие …… года покупать жилье в Астрахани будут те, кто действительно остро в нем нуждаются. При этом новостройки в центре города уйдут в элитное русло. Выходом из ситуации может стать социальное жилье, о строительстве которого недавно заявили астраханские власти. Предполагается, что застраивать будут окраины Астрахани.

Таким образом, Анализ показывает, ……..

Агентство маркетинговых исследований

DISCOVERY RESEARCH GROUP

125438, Москва, ул. Михалковская 63Б, стр. 4, этаж 4

БЦ «Головинские пруды»

Тел. +7 (499) 394-53-60, (495) 968-13-14

e-mail: research@drgroup.ru

www.drgroup.ru

Схема проезда