DISCOVERY RESEARCH GROUP

Аналитический отчет DISCOVERY RESEARCH GROUP

Анализ рынка недвижимости в коттеджных поселках Астраханской обл.

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. Анализ местоположения участка 11

Характеристика расположения участка, существующей окружающей застройки и транспортной доступности 11

Глава 3. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта 13

Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов, паспорта объектов-конкурентов 13

Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов 13

Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов 19

Темпы реализации проектов-конкурентов 24

Глава 4. SWOT-анализ: преимущества и недостатки участка для реализации на нем проекта жилой застройки 25

Глава 5. Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель. 26

Глава 6. Вывод о перспективности вывода на рынок нового объекта. 27

Список таблиц и диаграмм

Отчет содержит 9 таблиц и 2 диаграмму.

Таблицы:

Таблица 1. Характеристика расположения участка, существующей окружающей застройки и транспортной доступности потенциального проекта коттеджного поселка в Астраханской обл.
Таблица 4. Строящиеся проекты коттеджных поселков по районам и застройщикам в Астраханской области
Таблица 5. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Астраханской области, руб../м2.
Таблица 6. Средняя стоимость жилья в новостройках в Астрахани., руб..
Таблица 7. Средняя стоимость жилья на вторичном рынке жилья, руб.. в ценах собственников.
Таблица 8. SWOT-анализ участка для реализации на нем проекта коттеджного поселка в с. Началово Астраханской области
Таблица 9. Итоговый анализ объекта строительства

Диаграммы:

Диаграмма 1. Структура объема строящихся коттеджных поселков по проектам в Астраханской обл., % от натурального объема.
Диаграмма 2. Сравнительный стоимостной анализ цен проектов коттеджных поселков в Астраханской обл., руб../м2

Резюме

Маркетинговое агентство DISCOVERY Research Group завершило исследование рынка недвижимости в коттеджных поселках Астраханской области.

В настоящее время на рынке загородной недвижимости сложилась благоприятная ситуация для строительства коттеджных поселков экономкласса и класса комфорт со стоимостью домовладения от 4 млн до 8 млн руб.. Причиной роста и повышенного интереса к загородному жилью стала пандемия коронавируса, а также рост цен на городскую недвижимость.

В настоящее время на рынке недвижимости Астраханской области размещено 12 объявлений о продаже домовладений в коттеджных поселках.

Наибольшее количество коттеджных поселков (64%) сконцентрировано в Приволжском районе Астраханской области.

Крупнейшими проектами коттеджных поселков по масштабности, включающие строительство домов и развитую инфраструктуру, стали КП «Жемчужный», КП «Биография», КП «Олимпийский».

Для анализа перспективности вывода на рынок нового объекта в исследовании был рассмотрен гипотетический проект коттеджного поселка в Астраханской области.

При конкурентном анализе были учтены основные критерии, влияющие на привлекательность предложения для потенциального покупателя, именно: степень готовности жилья, наличие предложений с отделкой или «под ключ», высокая транспортная доступность, как на личном, так и на общественном транспорте, развитая инфраструктура внутри поселка и вокруг, правовой статус земли, цена и качество строительства, материал из которого изготовлен коттедж, однородность социального окружения, природный ландшафт, гарантийные обязательства по выполненному строительству от застройщика, концептуальность поселка и единый архитектурный стиль, природный ландшафт, количество соседей, соотношение размера дома и участка, качество подъездных дорог, оптимальная стоимость коммунальных услуг и репутация застройщика.

Глава 1. Методология исследования

Объект исследования

Гипотетический проект строительства коттеджного поселка в Астраханской области (с. Началово, Приволжский район).

Цель исследования

Текущее состояние и перспективы развития рынка недвижимости коттеджных поселков в Астраханской обл.

Задачи исследования

1. Анализ местоположения участка.
2. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта.
   - Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов, паспорта объектов-конкурентов.
     - Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов.
     - 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. Анализ местоположения участка

Характеристика расположения участка, существующей окружающей застройки и транспортной доступности

Потенциальный проект коттеджного поселка находится по адресу: с. Началово, Приволжский район, Астраханская обл. Гипотетический коттеджный поселок - это поселок камерного типа на полностью огороженной собственным забором территории на 300 домов с собственной инфраструктурой и всеми центральными коммуникация (электричество, газ, вода, канализация).

Транспортная доступность:

- ближайшая остановка «Развилка на Начало» ……. км (…….. мин.);
- общественный транспорт до Административного центра **г. Астрахань** (время пути **1 час 5 мин**.): Маршрутные такси №190, № 102, №110, №111, №114, №136, №146, №178 (Развилка на Начало) → пересадка на маршрутное такси № 33с, №33ск (Стоматологическая поликлиника № 3) → г. Астрахань (Площадь Ленина-Кремль);
- общественный транспорт до Административного центра **г. Астрахань** (время пути **1 час 10 мин.**): Маршрутные такси №190, № 102, №110, №111, №114, №136, №146, №178 (Развилка на Начало) → пересадка на маршрутное такси №18с (ул. Софьи Перовской) → г. Астрахань (Площадь Ленина-Кремль);
- общественный транспорт до Административного центра **г. Астрахань** (время пути **1 час 11 мин.**): Маршрутные такси №190 (Развилка на Начало) → пересадка на маршрутное такси №1с, №11с, №12с, №14с, №17с, №86с (Цирк) → г. Астрахань (Площадь Ленина-Кремль);

……

Таким образом, ближайшая к потенциальному коттеджному поселку остановка «Развилка на Начало» находится на расстоянии …….. км (…… мин. пешком).

Через остановку «Развилка на Начало» проходят рейсы 8 маршруток: ……..

Расстояние до административного центра г. Астрахань составляет …… км, дорога на личном транспорте составит …….. мин.

Дорога от коттеджного поселка до наиболее важных элементов социальной инфраструктуры (школы, детский сад, больница, стоматология, универмаг и продовольственные магазины, отделение банка, администрация) на общественном транспорте составит …… мин. На личном транспорте время пути составит не более …… мин.

В настоящее время на территории села Началово ведутся работы в рамках программы «Чистая вода» для обеспечения жителей села водой питьевого качества. Готовность составляет 78%. Осталось проложить 900 метров труб.ы и достроить станцию. Ведутся работы по заливке бетона на накопительных емкостях. На стадии завершения и электромонтажные работы. Новый водопровод берет своё начало у «Астрводоканала». По более чем 13-километровым труб.ам вода будет поступать в хранилище, а уже оттуда при помощи насосной станции распределяться по домам жителей.

В перспективе реализации следующих объектов инфраструктуры:

- ……..

Таблица 1. Характеристика расположения участка, существующей окружающей застройки и транспортной доступности потенциального проекта коттеджного поселка в Астраханской обл. в 2022 г.

Показатель	Описание
Адрес	с. Началово, Приволжский район, Астраханская обл.
Транспортная доступность	Маршрутные такси
Близость к объектам социальной сферы	**В пределах 2,5 км** находятся: МБОУ Приволжская ООШ, ……., ГБУЗ Приволжская районная больница, …… **В пределах 3,5 км** находятся: МБОУ Началовская СОШ, …… **В пределах 4,3 км** находятся: Приволжская Средняя Общеобразовательная школа № 1, ……
Экологическая обстановка	Удовлетворительная (в 2022 г. Астраханская обл. заняла …… место в рейтинге экологически чистых городов, составленным Общероссийской общественной организацией «Зеленый патруль»)
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная

Источник: расчеты Discovery Research Group.

В настоящий момент расположение коттеджного поселка в с. Нчалово можно оценить как удовлетворительное. Основным недостатком является …….. Расстояние до административного центра г. Астрахань составляет …….. км.

Поселок находится на берегу одного из основных рукавов Волги - реки Болда, среди живописных пейзажей природы Астраханского региона.

Глава 3. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта

Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов, паспорта объектов-конкурентов

Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов

Очевидным фактом является то, что в современном мире у населения появляется все более и более выраженное желание жить в тихом и экологичном месте за пределами города. По причине этого с каждым днем все более актуальной становится тема коттеджных городков.

На сегодняшний день существует множество различных предложений застройщиков загородной недвижимости. Для того чтобы иметь конкурентоспособность застройщики должны применять новые подходы и свежие идеи в борьбе за потребителя. При этом нужно учитывать уровень развития рынка коттеджных поселков, а также неоспоримым преимуществом в конкурентной борьбе могут являться совершенно новые концепции проектирования коттеджных поселков с определенными уникальными характеристиками.

Привлекательность строительства коттеджных поселков заключается в следующих аспектах:

- ……..

Коттеджный поселок представляет собой комплекс коттеджей, построенных в рамках единого архитектурно - планировочного решения, который имеет единое инженерное обеспечение (автономные или общие системы отопления, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, телефонизации, канализации и т. д.), а также преимущественно единое благоустройство земельного участка. Состав комплекса состоит из нескольких типов коттеджей, которые отличаются количеством этажей, площадью, планировкой помещений и иными характеристиками. Данный поселок может быть обособлен от какой-либо иной застройки и окружающих территорий, включать объекты социально-культурной инфраструктуры (административное здание, торговый комплекс, детский сад и т. д.). Коттеджные поселки включают дома различного уровня: эконом,

бизнес-класса, элитные. Стоимость коттеджного поселка формируется из различных факторов, а именно зависит от: ……..

Также следует отметить, что ……..

Очевидным фактом является то, что основная часть покупателей, приобретая недвижимость в коттеджном поселке, продолжают ……..

На данный момент застройщики используют следующие способы предложения объектов на рынке коттеджных поселков:

- ……;
- ……;
- …… .

В части коттеджных поселков реализуется несколько вариантов предложения объектов. Наиболее распространенным вариантом предложения являются готовые объекты, доли участков с подрядом и без, примерно равны. Тенденция ограничения архитектурных фантазий и задумок покупателей с каждым годом проявляется сильнее. На сегодняшний день большинство застройщиков стараются учитывать потребительские предпочтения и тенденции спроса, тем самым предлагая поселки в едином архитектурном стиле.

…….

В настоящий момент в Астраханской области расположено …… полноценных коттеджных поселка:

1) …….

2) ……

3) ……

Также в Астраханской области существует ряд предложений на покупку участка земли в рамках коттеджных поселков:

- ……
- …….
- …….
- …….
- …….
- ……..
- ……
- ……..

Вышеуказанные коттеджные поселки представляют собой участки земли, без развитой инфраструктуры. ……

Наибольшее количество коттеджных поселков (……..%) сконцентрировано в ……. районе Астраханской области, в том числе и наиболее конкурентоспособные: …….

Крупнейшими проектами коттеджных поселков по масштабности, включающие строительство домов и развитую инфраструктуру, стали ……., ……, …….. Сравнительный анализ этих проектов приведен в таблице 5.

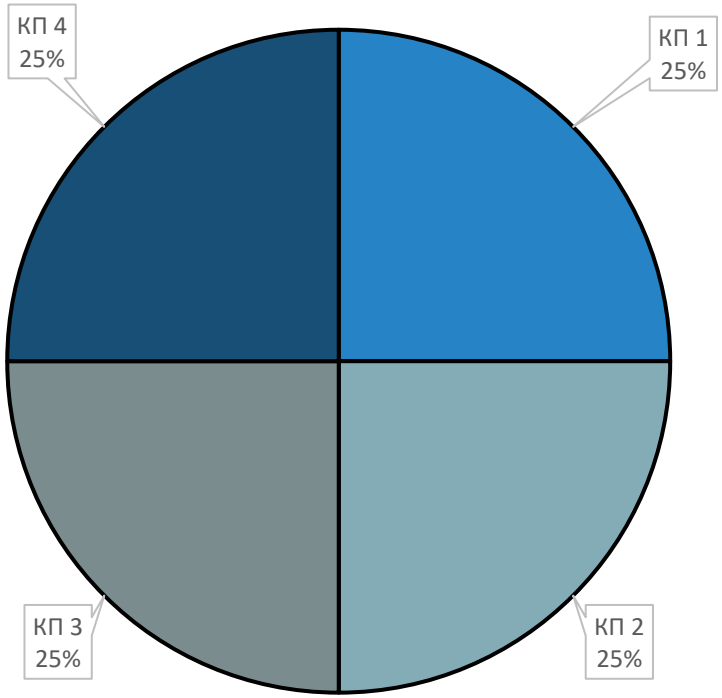
Таблица 4. Строящиеся проекты коттеджных поселков по районам и застройщикам в Астраханской области в 2022 г.

Адрес	Проект	Застройщик	Описание проекта	Класс недвижимости	Типы домов	Отделка квартир
……	……	……	……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……

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 1. Структура объема строящихся коттеджных поселков по проектам в Астраханской обл. в 2022 г., % от натурального объема.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group по данным Минстрой.

Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов

Ниже рассмотрен список продающихся домовладений коттеджных поселков с указанием площади и стоимости жилья. По полученным данные следует, что стоимость жилья зависит от класса недвижимости, варианта отделки, места расположения и инфраструктуры. Из строящихся коттеджных поселков дома с ремонтом «под ключ» предлагают в …… и …….. Средневзвешенная стоимость ……. составляет …….. руб./м^2, а средняя цена …….. равна ……. руб./м^2. Несмотря на более низкую цену …….. предлагает более развитую инфраструктуру, а также наиболее привлекателен наличием пляжной зоны на берегу ……. В …….. дома представлены с предчистовой отделкой стоимостью …….. руб./м^2. Для сравнения в …….. стоимость за предчистовую отделку составляет …….. руб./м^2.

Очевидным фактом является то, что основная часть покупателей, приобретая недвижимость в коттеджном поселке, ……, по причине этого местоположение поселка является наиболее значимым критерием, коттедж должен располагаться ……..

Наиболее привлекательными вариантами по этому критерию являются: ……, ……, а также …….. Их удаленность от г. Астрахань составляет …….. км, …….. км и …….. км соответственно.

Концепция …….. предполагает продажу земли под индивидуальное строительство. Клиент может купить участок земли и самостоятельно спроектировать и построить на нём дом или воспользоваться услугами проектировщиков застройщика и подрядчиков. Цена на существующие коттеджи …… составляет …… руб./м^2 с предчистовой отделкой.

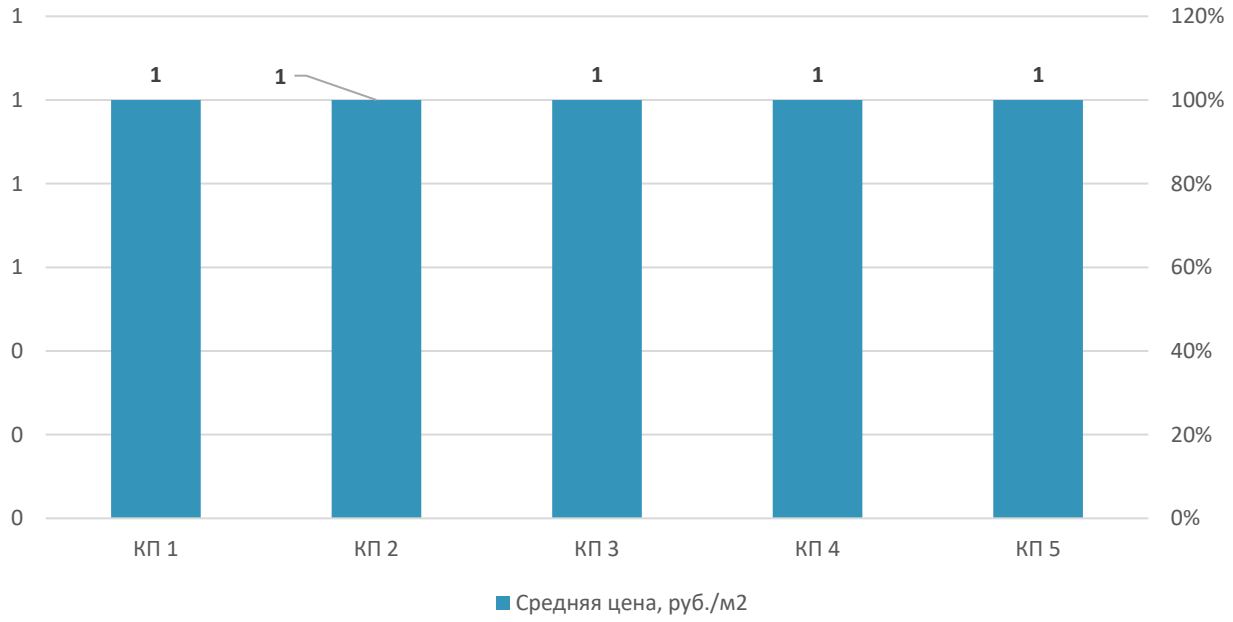
Расстояние от с. Началово до административного центра г. Астрахань составляет …….. км, что также укладывается в оптимальные рамки, время в пути составит …….. на личном транспорте. Также в с. Началово максимально ……., маршрутные такси проезжают через ближайшую к потенциальному коттеджному поселку остановку каждые …….. минуты.

Для сравнения можно рассмотреть объявления на продажу от собственников домовладений ……., элитного поселка в ……. районе. Некоторые предложения (…….. руб./м^2 за площадь …….. м^2, …….. руб./м^2 за площадь ……. м^2) …….. с ценами

вышеуказанных коттеджных поселков ……. Потеря привлекательности коттеджного поселка ……. для собственников может объясняться ……..

Большинство же предложений представлены застройщиками, предлагающими земельные участки под индивидуальное строительство, а также возможность воспользоваться услугами проектировщиков застройщика. Как правило в этих поселках отсутствует ……..

Диаграмма 2. Сравнительный стоимостной анализ цен проектов коттеджных поселков в Астраханской обл., руб./м2



Источник: расчеты Discovery Research Group.

В диаграмме 1 приведены средние цены на домовладения проектов-конкурентов.

Таблица 5. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Астраханской области в 2022 г., руб./м².

Район	Проект	Застройщик	Кол-во домовладений	Класс	Отделка	Тип дома	Площадь, м²	Цена, руб..	Цена, руб../м²
……………………	………………	…………………	…………	……………	……………………	………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
	……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ………………	……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ………………	……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ……………… ………………	………………… ………………… ………………… ………………… ………………… ………………… ………………… ………………… ………………… …………………	……………… ……………… ……………… ………………	………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
					……………… ……………… ……………… ………………	………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
					……………… ……………… ………………	………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
						………………	………………	………………	………………
	………………	………………	………………	………	………………	………………	………………	………………	………………
	………………	………………	………………	………	………………	………………	………………	………………	………………
	………………	………………	………………	……………	………………	………………	………………	………………	………………
	………………	………………	………………	…………	………………	………………	………………	………………	………………
	………………	………………	………………	……………	………………	………………	………………	………………	………………
……………………	………………	………………	………………	……………	………………	………………	………………	………………	………………
	………………	………………	………………	……………	………………	………………	………………	………………	………………

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

						……	……	……	……
						……	……	……	……
						……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……
	……	……	……	……	……	……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……

Источник: расчеты Discovery Research Group.

В настоящий момент в г. Астрахани строится …….. многоквартирный дом ……..-класса ……, срок сдачи которого ……. кв. …… г. В настоящий момент процент распроданных квартир составляет ……..%. Также для сравнения взяты предложения от собственников квартиры в МЖД ……-класса, введенных в эксплуатацию в …….. гг.

Таблица 6. 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
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……	……
							……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……	……
							……	……	……	……
							……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……	……

							……	……	……	……
							……	……	……	……
……	……	……	……	……	……	……	……	……	……	……
							……	……	……	……

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Как видно из приведенных данных, стоимость за один квадратный метр квартиры в строящемся доме на …….% ниже аналогичного показателя в коттеджных поселках ……-класса. Однако, …….

Если провести сравнение цен на квартиры в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию в ……. гг., и выставленными собственниками на продажу, то в этом случае средняя стоимость домовладения в коттеджном поселке на ……% - ……% выгоднее квартир с предчистовой отделкой и на ……..% - …….% дешевле квартир с готовым ремонтом.

Ниже рассмотрим предложения на вторичном рынке жилья г. Астрахань.

Таблица 2. 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. Так если взять для сравнения квартиры, площадь которых сопоставима с площадью дома в потенциальном коттеджном поселке равной …….. м^2, то стоимость квартиры в историческом ……. районе г. Астрахани составляет ……. руб. за …….. м^2, а в …….. районе с высокой плотностью застройки стоимость квартиры площадью ……. м^2 равна …… руб.

Также можно отметить, что на рынке вторичного жилья г. Астрахань встречаются предложения на квартиры, требующих дополнительных вложений на ремонт, при этом средняя цена которых достигает …… руб./ м^2. В то время как в коттеджном поселке можно приобрести гораздо просторный коттедж комфорт-класса средней стоимостью …….. тыс. руб./ м^2.

Темпы реализации проектов-конкурентов

В настоящее время главными конкурентами для гипотетического проекта коттеджного поселка в с. Началово являются ……., ……. и ……, т. к. предлагают домовладения с готовыми коттеджами, построенными в едином концептуальном стиле и развитой инфраструктурой поселка.

Согласно открытым источникам, владельцы домов из первой очереди строительства ……. в ……. года получили ключи. Срок сдачи третьей очереди назначен на ……. г. В настоящий момент в ……. продано …….. коттеджей, забронировано – ……. шт.

В …… построено …… из …… запланированных домов.

В …… в настоящий момент построено ……. домов из …….

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

Таблица 8. SWOT-анализ участка для реализации на нем проекта коттеджного поселка в с. Началово Астраханской области в 2022 г.

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

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Глава 5. Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель.

Анализ центовой политики проектов-конкурентов показывает, что основное предложение сосредоточено в сегменте ……. тыс. руб., который является целевым для реализуемого проекта. Конкуренция в этом сегменте являет достаточно большой, и при выборе проекта покупателями будут учитываться дополнительные факторы, такие как …….. Имеющиеся данные позволяют предположить, что дальнейшее развитие рынка будет проходить в ценовом сегменте ……. тыс. руб. за кв. м.

Анализ показывает, что проект имеет хорошие рыночные перспективы. Проигрывая своим конкурентам в параметре ……, при правильном позиционировании проект может быть привлекательным за счет …….

В настоящий момент средняя стоимость 1 м^2 в потенциальном коттеджном поселке может составить ……. тыс. руб./м^2 (…….. отделка). Учитывая результаты проведенного исследования, можно сделать вывод, что данная стоимость жилья будет ……..

Во время продажи застройщикам часто приходится делать корректировку цены — как в сторону уменьшения, если объект недвижимости не находит спроса, так и увеличения, когда понятно, что объект недвижимости интересна покупателям и можно сделать «переоценку». Также изменение цен зависит от этапов строительства дома.

По мере реализации проекта и развития инфраструктуры средняя цена должна быть скорректирована в ……. сторону, <u>так как потенциальный проект коттеджного поселка ……</u>

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

В настоящее время на рынке загородной недвижимости сложилась благоприятная ситуация для строительства коттеджных поселков экономкласса и класса комфорт со стоимостью домовладения от …… млн до …….. млн руб. Причиной роста и повышенного интереса к загородному жилью стала пандемия коронавируса, а также рост цен на городскую недвижимость.

Рост цен на квартиры в новостройках связан с льготной государственной ипотечной программой, а также с падением рубля. Жители города стали рассматривать покупку земельного участка как один из способов сохранить сбережения в кризисный период. Стоимость земельных участков, по сравнению с предыдущим годом, снизилась примерно на …… %. Это связано с …….. предложений по территориям, отдалённым от Астрахани. Однако, такие предложения чаще всего характеризуются …….. Анализ последних тенденций на рынке загородной недвижимости показывает, что в Астрахани имеется ……. людей, которые …… за городом, однако ……

Рынок загородного жилья, в отличие от городского, до 2019 г. ……. Первые признаки ……. операторами рынка были отмечены лишь в начале 2020 г. В основе текущей ……. рынка лежит не только …… фактор, но и …….

…….. способствовала выходу рынка загородной недвижимости из ……. По данным информационного сервиса «Авито Недвижимость», спрос на покупку загородных домов по итогам первого полугодия 2020 г. …… на ……..%, а на аренду — на …… %. На сайте «ЦИАН» число просмотров объявлений о продаже и аренде за период самоизоляции ……. до ……. раз.

Исходя из того, что большинство коттеджей сегодня приобретается для постоянного проживания, критерии при выборе подходящего коттеджного посёлка поменялись.

……

В июне ВЦИОМ провел по заказу «Дом.РФ» опрос, в ходе которого …… % респондентов заявили, что в результате …… стали рассматривать индивидуальное жилье как …… для проживания. Одновременно у части россиян изменилось представление о проживании в многоквартирных домах: …… % граждан признались, что теперь этот тип жилья кажется им ……..

…….

Строительство коттеджных посёлков класса «……..» наиболее распространенно в загородной недвижимости. Цена за квадратный метр в таких посёлках сопоставима с …….

……. интерес к загородным объектам привёл к …… спроса над предложением (во многих регионах ликвидные объекты раскупили в начале 2020 г.) и росту цен. Кроме того, стимулирующими факторами для покупки загородной недвижимости стала ……. ……, запущенная в 2020 г., и возможность использования …….

Гипотетический проект коттеджного поселка – является …… городской жизни и подходит …… людям. Участок обладает …… транспортной доступностью, находясь на расстоянии …….. км от центра с. Началово и ……. км до г. Астрахань. Рассматриваемый земельный участок находится в экологически ……. месте для постоянного проживания. Анализ показал, что изучаемый объект недвижимости расположен в …….. месте для …….. Сводные данные по объекту представлена в таблице 8.

Таблица 9. Итоговый анализ объекта строительства

Анализ объекта строительства	
Местонахождение объекта	……
Время до центра на общественном транспорте	……
Время до центра на личном транспорте	……
Расстояние до остановок общественного транспорта	……
Расстояние до г. Астрахань	……
Типичное использование окружения	……
Основной тип застройки	……
Основной тип зданий	……
Полнота застройки	……
Этажность застройки	……
Социальная инфраструктура	……
Объекты повышенной опасности	……
Благоустройство территории	……

Источник: расчеты Discovery Research Group.

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