



Аналитический отчет DISCOVERY RESEARCH GROUP

Анализ перспективной застройки
земельного участка в г. Москве



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 малоприменимой 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 анализируемом 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.

Очевидно, что использование большего числа источников позволяет исследователю, во-первых, собирать максимальный объем доступной информации, дополнять информацию из одних источников информацией из других источников, во-вторых, производить перекрестную проверку получаемых сведений.

Периодические печатные и цифровые СМИ подвержены влиянию участников рынка. При анализе необходимо внимательно сравнивать оценки разных показателей, предоставленных различными игроками. В базах данных ФТС РФ декларанты (импортеры и экспортеры) зачастую занижают импортную и экспортную цены. Кроме этого, многие источники не имеют возможности объективно и полно собирать всю необходимую информацию о рынке. Например, ФСГС РФ (Росстат) ведет учет сведений об объемах выпуска продукции не по всем кодам, существующим в классификаторе кодов ОКПД (общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности). Следовательно, часть информации приходится получать из дополнительных источников.

В силу вышеназванных причин очень важно использовать максимально широкий круг источников информации.

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 DISCOVERY Research Group 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, экономя тем самым деньги Клиента. *При желании вы можете ознакомиться с ними.*

Наши Клиенты получают возможность оперировать более точными оценками всевозможных рыночных показателей, более обоснованно оценивать позиции своей компании, прогнозировать объемы собственных продаж и продаж конкурентов!!!

Этот отчет был подготовлен **DISCOVERY Research Group** исключительно в целях информации. **DISCOVERY Research Group** не гарантирует точности и полноты всех сведений, содержащихся в отчете, поскольку в некоторых источниках приведенные сведения могли быть случайно или намеренно искажены. Информация, представленная в этом отчете, не должна быть истолкована, прямо или косвенно, как информация, содержащая рекомендации по дальнейшим действиям по ведению бизнеса. Все мнение и оценки, содержащиеся в данном отчете, отражают мнение авторов на день публикации и могут быть изменены без предупреждения.

DISCOVERY Research Group не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования любой третьей стороной информации, содержащейся в данном отчете, включая опубликованные мнения или заключения, а также за последствия, вызванные неполнотой представленной информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Дополнительная информация может быть представлена по запросу.

Этот документ или любая его часть не может распространяться без письменного разрешения **DISCOVERY Research Group** либо тиражироваться любыми способами.

ВАЖНО!

Задачи, поставленные и решаемые в настоящем отчете являются общими и не могут рассматриваться как комплексное исследование рынка того или иного товара или услуги. Для решения специфических задач необходимо проведение Ad hoc исследования, которое в полной мере будет соответствовать потребностям бизнеса.

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	10
Таблицы:	10
Диаграммы:	10
Резюме	12
Глава 1. Методология исследования	14
Объект исследования	14
Цель исследования	14
Задачи исследования.....	14
Методы сбора и анализа данных	14
Источники получения информации	15
Объем и структура выборки.....	15
Глава 2. Анализ местоположения участка	16
Характеристика расположения участка, существующей окружающей застройки и транспортной доступности.....	16
<i>Транспортная доступность.....</i>	<i>16</i>
<i>Зеленые зоны.....</i>	<i>18</i>
<i>Учебные и дошкольные учреждения.....</i>	<i>18</i>
<i>Медицинский учреждения.....</i>	<i>18</i>
<i>Продуктовые магазины, аптеки, торговые центры</i>	<i>19</i>
<i>Культурные и спортивные центры.....</i>	<i>19</i>
<i>Экология.....</i>	<i>19</i>
Глава 3. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта	20
Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов, паспорта объектов-конкурентов	20
<i>Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов</i>	<i>20</i>
<i>Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов.....</i>	<i>31</i>
<i>Темпы реализации проектов-конкурентов</i>	<i>50</i>
<i>Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы</i>	<i>57</i>
Глава 4. SWOT-анализ: преимущества и недостатки участка для реализации на нем проекта жилой застройки.....	58
Глава 5. Рекомендуемые параметры реализации проекта	59
Параметры реализации квартир (определение базового уровня цен на момент старта продаж).....	59

Предварительный план продаж (в том числе резюме по предлагаемому плану продаж с указанием совокупного роста цен, а также среднего уровня цен на старте продаж, в активной стадии реализации и в среднем за весь период реализации).	64
Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель.	71

Список таблиц и диаграмм

Отчет содержит 20 таблиц и 11 диаграмм.

Таблицы:

- Таблица 1. Ближайшие остановки к месту расположения потенциального жилого дома г. Москвы
- Таблица 2. Варианты проезда к потенциальному жилому дому г. Москвы
- Таблица 5. Строящиеся проекты жилых домов по районам и застройщикам в Москве
- Таблица 6. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Москве, руб./м².
- Таблица 7. Средняя стоимость жилья в новостройках г. Москвы в зависимости от вида отделки и расположения относительно МКАД, руб. в ценах застройщиков.
- Таблица 8. Средняя стоимость жилья в новостройках г. Москвы по районам, руб. в ценах застройщиков.
- Таблица 9. Стоимость жилья в Москве по типу квартир, руб./м².
- Таблица 10. Стоимость жилья в Москве по проектам в зависимости от площади квартир, руб.
- Таблица 11. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Москве, руб./м².
- Таблица 12. Средние цены на квартиры на вторичном рынке недвижимости г. Москвы по административным округам, руб./м²
- Таблица 13. SWOT-анализ участка для реализации на нем проекта жилого дома в Москве
- Таблица 14. Расположение квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве
- Таблица 15. Базовый уровень цен квартир на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве, руб./м².
- Таблица 16. Базовый уровень цен квартир на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве, млн руб./шт.
- Таблица 17. Рекомендуемая стоимость квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве, тыс. руб./м².
- Таблица 18. Рекомендуемая стоимость квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве, млн. руб./шт.
- Таблица 19. План продаж квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве, шт.
- Таблица 20. План продаж квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве, млн. руб.

Диаграммы:

- Диаграмма 1. География предложений на первичном рынке недвижимости г. Москвы по состоянию на июль от натурального объема
- Диаграмма 2. Средняя цена за квадратный метр в разрезе административных округов г. Москвы, руб./м².
- Диаграмма 3. Структура объема строящихся жилых домов по проектам в Москве в, % от натурального объема.
- Диаграмма 4. Структура предложений на рынке первичной недвижимости г. Москвы комфорт-класса в зависимости от вида отделки на июль
- Диаграмма 5. Структура предложений на рынке первичной недвижимости «старой» Москвы комфорт-класса по районам на июль
- Диаграмма 6. Структура предложений на рынке первичной недвижимости «новой» Москвы комфорт-класса по районам на июль

Диаграмма 7. Усредненные показатели максимальной и минимальной стоимости жилья по типу квартиры комфорт-класса на июль , руб./м2.

Диаграмма 8. Средние базовые цены на квартиры на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве , тыс. руб./м2.

Диаграмма 9. Динамика цен квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве , тыс. руб./м2.

Диаграмма 10. Структура объема продаж в рамках проекта строительства жилого дома в Москве в , % от натурального объема.

Диаграмма 11. Структура объема продаж в рамках проекта строительства жилого дома в Москве в , % от стоимостного объема.

Резюме

Маркетинговое агентство DISCOVERY Research Group завершило исследование рынка первичной жилой многоквартирной недвижимости комфорт-класса в г. Москве в 2023 г.

Около половины всех проектов реализуются в Новомосковском административном округе – 48%. В пределах «старой» Москвы Юго-Восточный административный округ возглавил рейтинг столичных локаций, его доля составила 13% в натуральном выражении.

На первичном рынке недвижимости комфорт-класса г. Москвы квартиры с максимальными средними ценами за квадратный метр реализуются в Западном административном округе – 296 466 руб./м². Самое дешевое жилье предлагается приобрести в Новомосковском и в Троицком административных округах, что объясняется их удаленностью от центра и соответственно низким уровнем транспортной доступности.

По объемам строящегося жилья среди застройщиков лидирует ООО СЗ А101. На лидера приходится 16% строящейся жилой площади в г. Москве. Все проекты ООО СЗ А101 находятся в пределах НАО. В «старых» границах г. Москвы лидером является АО СЗ МСК ЛЮБЛИНСКАЯ (5%), реализующий масштабный проект строительства ЖК "Светлый мир "Станция"Л" в ЮВАО.

Основными проектами-конкурентами на рынке первичной недвижимости комфорт-класса г. Москвы являются: ЖК "1-й Ленинградский", ЖК "City Bay", ЖК "ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ", ЖК "Дзен-кварталы", ЖК "Новые Ватутинки", ЖК "Первый Московский", ЖК "Прокшино", ЖК "РАССКАЗОВО" д. 15, ЖК "Светлый мир "Станция"Л", ЖК "Светлый мир"Сказочный лес", ЖК "Скандинавия", ЖК "Филатов луг", ЖК "Цветочные Поляны Экопарк", ЖК "Эко Бунино", ЖК "Южные сады".

Для анализа перспективности вывода на рынок нового объекта в исследовании был рассмотрен перспективный проект жилого дома в г. Москве.

Анализ ценовой политики недвижимости в г. Москве показал, что основное прайсовое предложение на момент старта продаж сосредоточено в сегменте от 260-280 тыс. руб./м²., который является целевым для рассматриваемого проекта.

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

Глава 1. Методология исследования

Объект исследования

Рынок первичной жилой многоквартирной недвижимости комфорт-класса в г. Москве

Цель исследования

Маркетинговое обоснование строительства жилого дома комфорт-класса в Москве.

Задачи исследования

1. Анализ местоположения участка.
 - Характеристика расположения участка, существующей окружающей застройки и транспортной доступности.
 - Исходные технико-экономические параметры проекта перспективной застройки.
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. Рекомендуемые параметры реализации проекта.
 - Параметры реализации квартир (определение базового уровня цен на момент старта продаж).
 - 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).
 - Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель.

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 жилого комплекса эконом-класса в Москве и получить (рассчитать) показатели, характеризующие его состояние в настоящее время и в будущем.

Источники получения 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.

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

Участок строительства расположен в Восточном административном округе г. Москвы на территории района в пределах МКАД.

..... — район на востоке столицы, расположенный между

На территории парка имеются многочисленные пешеходные и велосипедные дорожки, также есть беговая дорожка со специальным покрытием. Зимой обустроивается лыжная трасса. В парке

Транспортная доступность.

Рядом с проектируемой застройкой находится 10 остановок. Ближайшая - находится в метре от здания. Через ближайшие остановки проходят: автобусы, троллейбусы, маршрутки.

Таблица 1. Ближайшие остановки к месту расположения потенциального жилого дома г. Москвы

Наименование остановки	Удаленность, м	Вид транспорта	Маршрут
.....	171,1	Автобус №	→ метро ← Метро
		Автобус №	→ Метро ← Молостовых (Зелёный проспект)
		Автобус №	→ Платформа ← Ферганская
		Автобус №	→ Метро ← Метро
.....	184,4	Автобус №	→ метро ← Метро
		Автобус №	→ Метро ← Молостовых (Зелёный проспект)
		Автобус №	→ Платформа ← Ферганская
		Автобус №	→ Метро ← Метро
.....	244,0	Автобус №	→ Платформа ← Ферганская
		Автобус №	→ Метро ← Метро (высадка)
.....	251,1	Автобус №	→ метро ← Метро проспект
		Автобус №	→ Метро ← Молостовых (Зелёный проспект)
		Автобус №	→ Платформа

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

			←Ферганская
		Автобус №	→Метро ← Метро
.....	292,3	Автобус №	→ Платформа ← Ферганская
		Автобус №	→ Метро Выхино ← Метро Выхино (высадка)
.....	489,2	Автобус №	→метро ←Метро Рязанский проспект
		Автобус №	→Метро Выхино ←Молостовых (Зелёный проспект)
.....	532,7	Автобус №	→метро ←Метро
		Автобус №	→Метро ←Молостовых
.....	623,5	Троллейбус №....	→Метро ←Метро
		Троллейбус №....	→Ивановское ←Метро
		Троллейбус №....	→Ивановское (ул. Саянская) ←Новокосино
		Автобус №	→Молостовых (Зелёный проспект) ←3-й микрорайон Новокосина
		Автобус №	→Станция ←9-й микрорайон Кожухова
		Автобус №	→Метро ←Платформа
		Автобус №	→Метро ←Ивановское (ул. Саянская)
		Автобус №	→Ивановское (ул. Саянская) ←Метро
		Автобус №	→Метро ←Станция Перово
		Автобус №	→Новокосино ←Метро
		Маршрутка №...	→Метро ←Павлино д.39
		Маршрутка №...	→..... ←Метро
		Маршрутка №...	→Федеративный проспект ←Станция
		Маршрутка №...	→Метро ←Заречная д.18
		Маршрутка №...	→Метро ←1-я Лесная
.....	624,2	//-//-//	//-//-//-//-//-//-//-//-//-//-//-//-//-//-//-//
.....	683,6	Автобус №	→Метро ←Метро
		Автобус №	→ Метро ←Метро
		Автобус №	→ 3-й микрорайон Новокосина ← Платформа
		Автобус №	→ Метро ← Метро
		Автобус №	→ метро ← Метро

		Автобус №	→ Платформа ← Ферганская
		Автобус №	→ Метро ← Молостовых
		Автобус №	→ Метро ← Метро

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Ближайшие станции метро «.....» - метров и «.....» - метров.

Таблица 2. Варианты проезда к потенциальному жилому дому г. Москвы

Наименование остановки	Удаленность, м
10-20 минут	
От	автобус № – остановки
От	автобусы № - остановок
От	автобус № - остановок
От	автобус № - остановок, автобус № - остановок
От	автобусы № - остановок
20-30 минут	
От	автобус № - остановок, автобус № - остановок
От	автобус № - остановок
30-60 минут	
От	автобус № - остановок

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Зеленые зоны

Проектируемый жилой дом окружен сразу двумя парками.

.....

Учебные и дошкольные учреждения

В пределах 500 м удаленности от жилого дома расположены учебных заведений:

.....

.....

.....

Медицинский учреждения

В радиусе 1,5 км от проектируемой жилой застройки находятся городские поликлиники -

.....

Продуктовые магазины, аптеки, торговые центры

.....

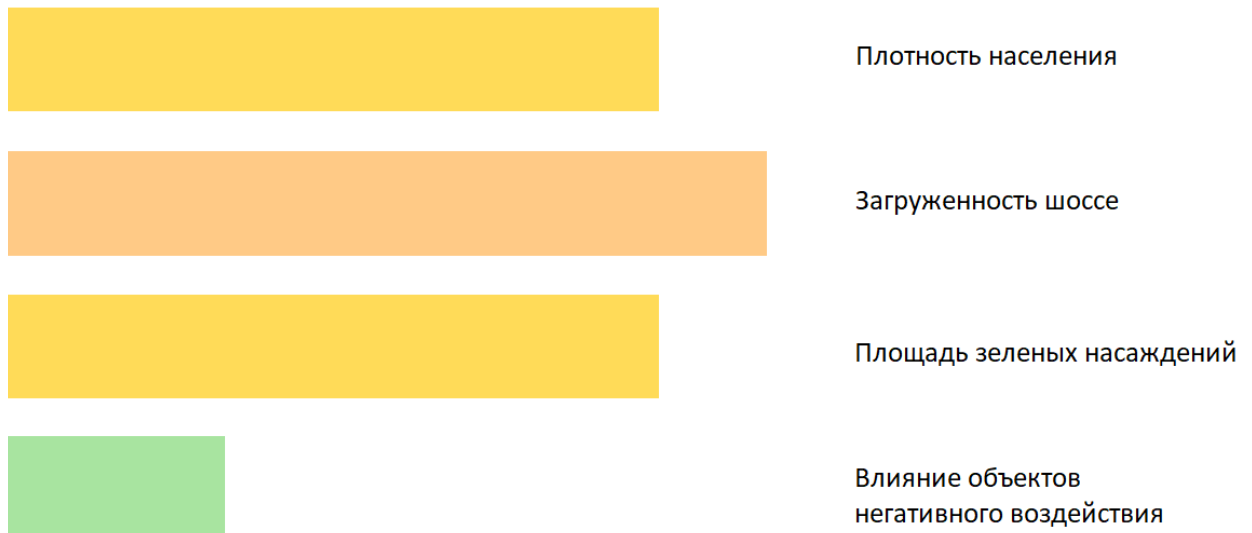
Культурные и спортивные центры

.....

Экология

Согласно экологической карте Москвы, район получил оценку «Приемлемая».

Рисунок 1. Ключевые критерии экологической оценки



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

По состоянию на июль 2023 года в г. Москва строится жилых домов, из них:

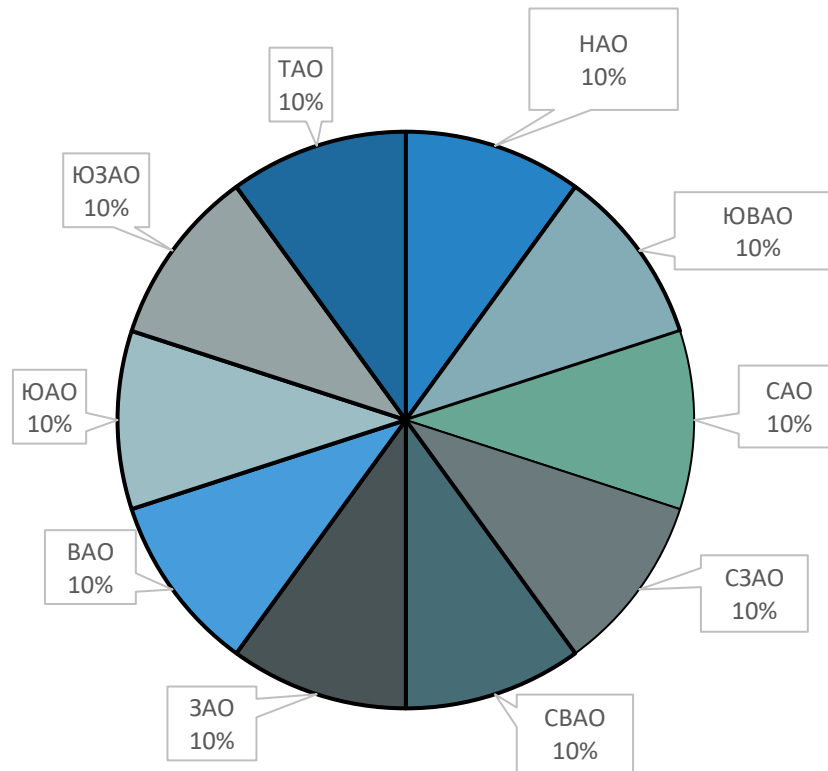
- эконом-класс
- комфорт-класс
- бизнес-класс
- элитный сегмент.

Конкурентными будут рассмотрены только строящиеся дома класса «комфорт».

Общий объем предложений на первичном рынке недвижимости г. Москвы комфорт-класса по состоянию на 27 июля 2023 составил тыс. м² или квартир.

Около половины всех проектов реализуются в Новомосковском административном округе –%. В пределах «старой» Москвы Юго-Восточный административный округ возглавил рейтинг столичных локаций, его доля составила% в натуральном выражении.

Диаграмма 1. География предложений на первичном рынке недвижимости г. Москвы по состоянию на июль 2023 г. от натурального объема

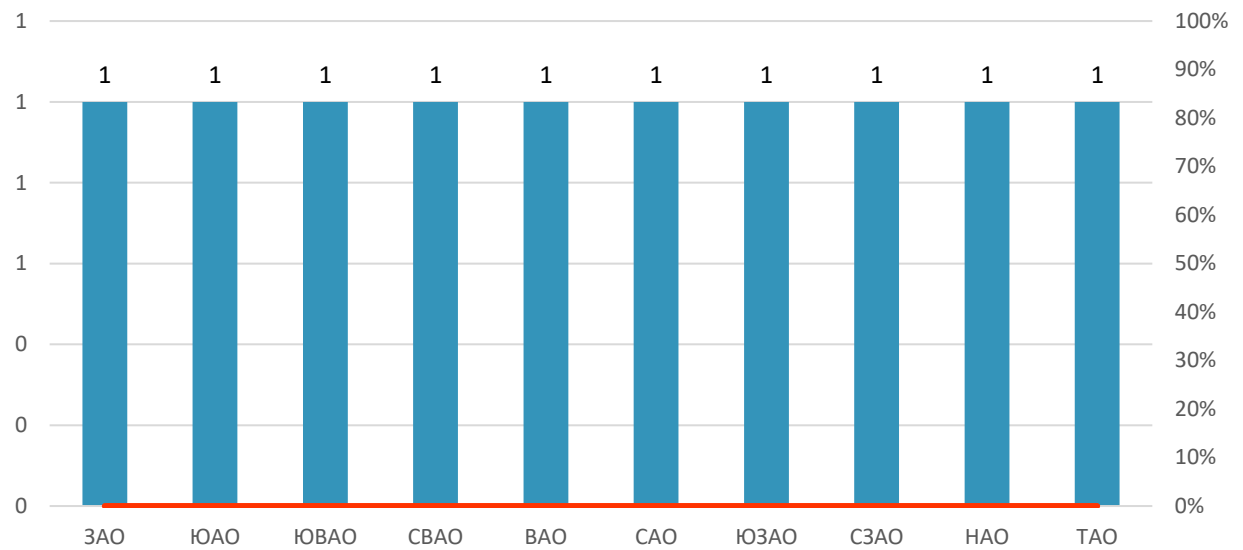


Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Квартиры с максимальными средними ценами за квадратный метр реализуются в административном округе – руб./м². Самое дешевое жилье предлагается приобрести в и в административных округах, что объясняется их удаленностью от центра и соответственно низким уровнем транспортной доступности.

Зависимость средней цены за квадратный метр от географии расположения жилого дома приведена на диаграмме 2.

Диаграмма 2. Средняя цена за квадратный метр в разрезе административных округов г. Москвы, руб./м².



Источник: расчеты Discovery Research Group.

Крупнейшим застройщиком по объему строительства является (.....%). Все проекты находятся в пределах Второе место занимает застройщик (.....%), реализующий масштабный проект строительства ЖК "....." в

В таблице 1 приведены сведения о строящихся жилых домах комфорт-класса в г. Москва в разрезе административных округов.

земельного участка в г. Москве

Таблица 5. Строящиеся проекты жилых домов по районам и застройщикам в Москве в 2023 г.

№	Район	Проект	Группа Компаний	Застройщик	Срок сдачи	Материал	Кол-во этажей	Кол-во кв-р, шт	Жилая пл-дь, м2	Кол-во мест в паркинге, шт
ВАО										
1										
2										
3										
4										
5										
ЗАО										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
САО										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

№	Район	Проект	Группа Компаний	Застройщик	Срок сдачи	Материал	Кол-во этажей	Кол-во кв-р, шт	Жилая пл-дь, м2	Кол-во мест в паркинге, шт
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
СВАО										
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										
37										
38										
39										
40										
41										
42										
43										

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

№	Район	Проект	Группа Компаний	Застройщик	Срок сдачи	Материал	Кол-во этажей	Кол-во кв-р, шт	Жилая пл-дь, м2	Кол-во мест в паркинге, шт
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
51										
52										
ЮАО										
53										
54										
55										
56										
ЮВАО										
57										
58										
59										
60										
61										
62										
63										
64										
65										

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

№	Район	Проект	Группа Компаний	Застройщик	Срок сдачи	Материал	Кол-во этажей	Кол-во кв-р, шт	Жилая пл-дь, м2	Кол-во мест в паркинге, шт
66										
67										
68										
69										
ЮЗАО										
70										
71										
72										
НАО										
73										
74										
75										
76										
77										
78										
79										
80										
81										
82										
83										
84										
85										
86										
87										

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

№	Район	Проект	Группа Компаний	Застройщик	Срок сдачи	Материал	Кол-во этажей	Кол-во кв-р, шт	Жилая пл-дь, м2	Кол-во мест в паркинге, шт
88										
89										
90										
91										
92										
93										
94										
95										
96										
97										
98										
99										
100										
101										
102										
103										
104										
105										
106										
107										
108										
109										
110										
111										

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

№	Район	Проект	Группа Компаний	Застройщик	Срок сдачи	Материал	Кол-во этажей	Кол-во кв-р, шт	Жилая пл-дь, м2	Кол-во мест в паркинге, шт
112										
113										
114										
115										
116										
117										
118										
119										
120										
121										
122										
123										
124										
125										
126										
127										
128										
129										
130										
131										
132										
133										
134										
135										

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

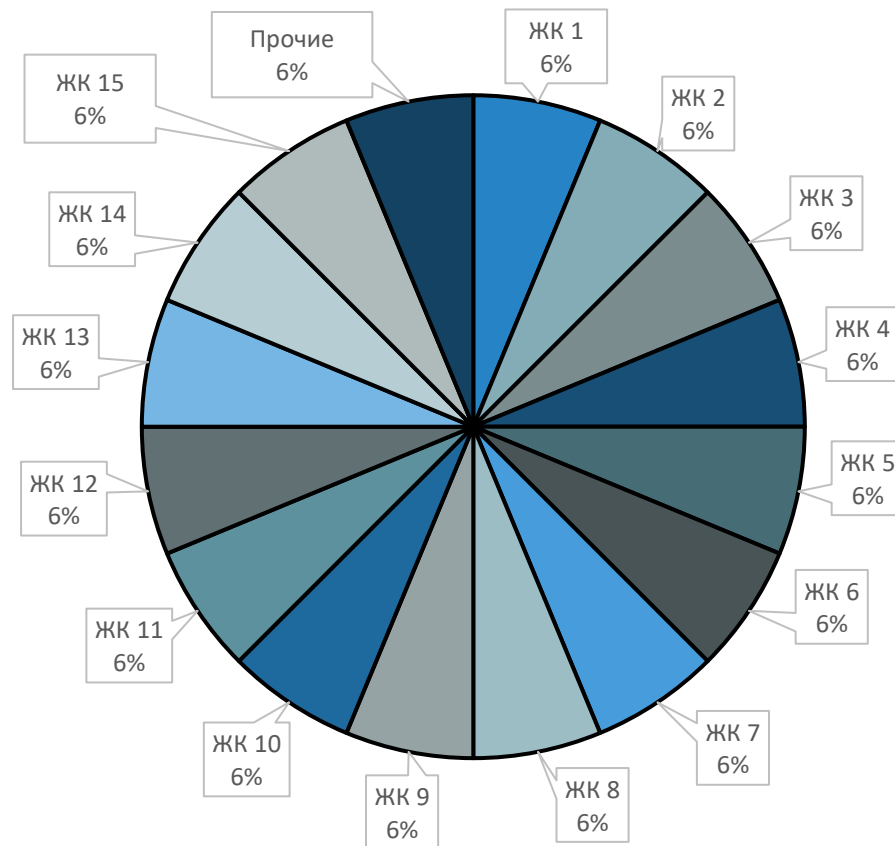
№	Район	Проект	Группа Компаний	Застройщик	Срок сдачи	Материал	Кол-во этажей	Кол-во кв-р, шт	Жилая пл-дь, м2	Кол-во мест в паркинге, шт
136										
137										
ТАО										
138										
139										
140										
141										

Источник: ЕИСЖС.

В базе Минстрой содержится информация о строящихся домах в г. Москве по состоянию на 2023 г. Всего до конца года застройщики планируют ввести более тыс. м² жилья комфорт-класса, при этом во втором квартале 2023 г. – тыс. м², в третьем квартале – м² и в четвертом квартале м².

По объемам строящегося жилья среди проектов самым масштабным является ЖК "....." Группы Компаний «.....». На лидера приходится% строящейся жилой площади комфорт-класса в г. Москве. В пределах «старой» Москвы рейтинг возглавил ЖК "....." группы компаний «.....», который занимает% от общей строящейся жилой площади комфорт-класса в г. Москве.

Диаграмма 3. Структура объема строящихся жилых домов по проектам в Москве в 2023 г., % от натурального объема.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group по данным Минстрой.

Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов

Ниже рассмотрен список строящихся жилых домов с указанием средней стоимости жилья, рассчитанной на основании данных о площади объектов долевого строительства и суммарной цены договоров, заключенных с использованием счетов эскроу, указанных в п. 19.7 проектной декларации застройщика (сведения получены на портале Единой информационной системы жилищного строительства).

Таблица 2. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Москве в 2023 г., руб./м².

№	Район	Проект	Застройщик	Средняя стоимость 1 м2	Тип отделки
ВАО					
1					
2					
3					
4					
5					
ЗАО					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
САО					
14					
15					
16					
17					

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
СВАО					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
СЗАО					
41					
42					
43					

44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
ЮАО					
53					
54					
55					
56					
ЮВАО					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					

ЮЗАО					
70					
71					
72					
НАО					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

96					
97					
98					
99					
100					
101					
102					
103					
104					
105					
106					
107					
108					
109					
110					
111					
112					
113					
114					
115					
116					
117					
118					
119					
120					
121					
122					
123					

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

124					
125					
126					
127					
128					
129					
130					
131					
132					
133					
134					
135					
136					
137					
ТАО					
138					
139					
140					
141					

Источник: расчеты Discovery Research Group.

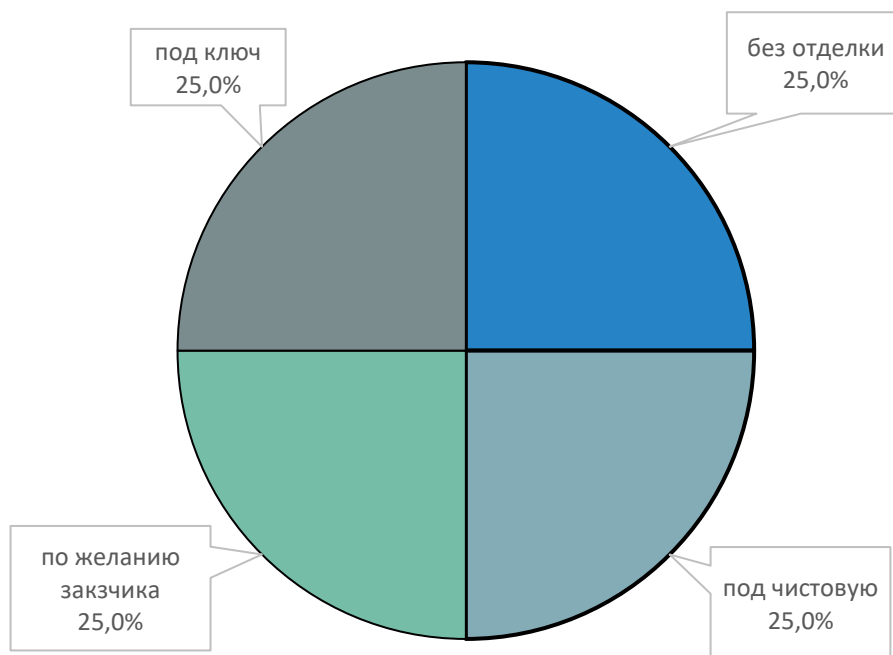
По полученным данным можно проследить зависимость стоимости жилья от варианта отделки и географии жилых домов. Следует отметить, что при расчетах не учитывались дома, возводимые по программе реновации.

Таблица 3. Средняя стоимость жилья в новостройках г. Москвы в зависимости от вида отделки и расположения относительно МКАД в 2023 г., руб. в ценах застройщиков.

Вид отделки	В пределах МКАД		За пределами МКАД	
	Количество предложений	Средняя стоимость, руб/м ²	Количество предложений	Средняя стоимость, руб/м ²
без отделки				
по желанию заказчика				
под ключ				
под чистовую				
Итого:				

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Диаграмма 4. Структура предложений на рынке первичной недвижимости г. Москвы комфорт-класса в зависимости от вида отделки на июль 2023 г.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Наиболее дорогостоящим вариантом отделки является - «.....». Если рассматривать дома, расположенные в пределах МКАД, то средняя стоимость такого лота составит руб./м². За пределами МКАД жилье в доме с отделкой «.....» обойдется покупателям в руб./м².

Более% предложений на первичном рынке недвижимости г. Москвы приходится на вариант – «.....». При этом если жилье данного типа в новостройке, расположенной в пределах МКАД, обойдется покупателям в среднем по цене около руб./м², то за его пределами средняя стоимость квартиры без отделки составит руб./м².

Практически равные доли в объеме предложений занимают виды отделок «.....» и «.....» -% и% соответственно. При этом под предчистовой отделкой подразумевается, что выполнены все трудоемкие и «грязные» работы по выравниванию поверхностей, подведены инженерные коммуникации, уложена проводка, возведены перегородки, иногда установлены двери, но финишные еще только предстоит выполнить. Жилье почти готово к вселению. Остается поставить сантехнику и сделать косметический ремонт. Набор работ зависит от договора с застройщиком и может отличаться.

Средняя стоимость квартиры с предчистовой отделкой составит руб./м² в пределах МКАД и руб./м² за его пределами.

Если рассматривать стоимость жилья по районам «старой» Москвы, то самое дорогое жилье реализуется в районе Хорошёво-Мнёвники. Застройщик ООО предлагает жилье в ЖК "....." со средней стоимостью руб./м². Самое дешевое жилье предлагается приобрести в районе в ЖК "....." руб./м².

В пределах «новой» Москвы самое дорогое жилье реализуется в пос. Застройщик ООО предлагает жилье в ЖК "....." со средней стоимостью руб./м². Самое дешевое жилье предлагается приобрести в пос. в ЖК "....." руб./м².

Таблица 8. Средняя стоимость жилья в новостройках г. Москвы по районам в 2023 г., руб. в ценах застройщиков.

Район	Количество предложений	Средняя стоимость, руб/м ²
"Старая" Москва		
Западное Дегунино		
Марьино		

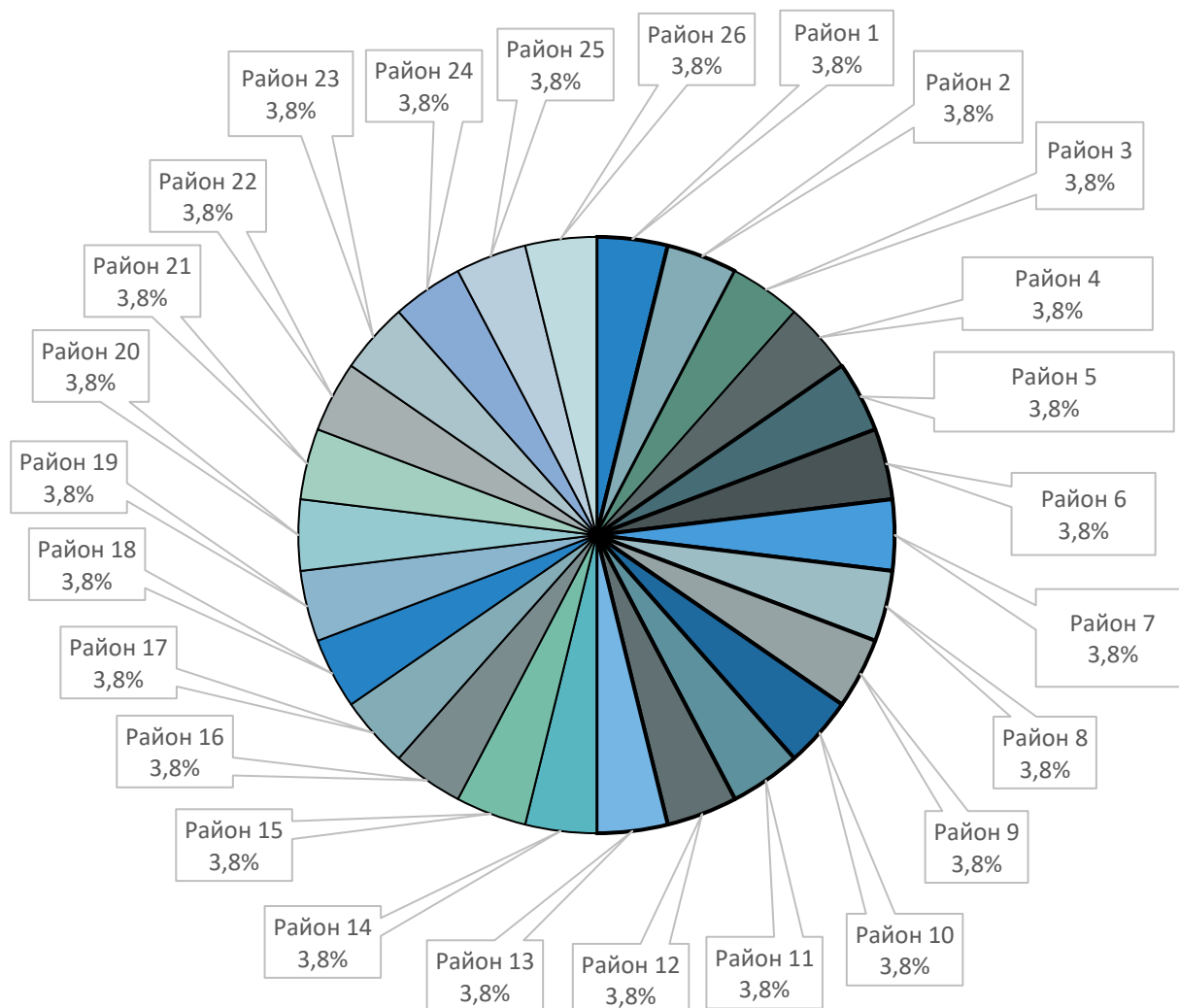
Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

Район	Количество предложений	Средняя стоимость, руб/м ²
Отрадное		
Очаково-Матвеевское		
Чертаново Южное		
Южнопортовый		
Ярославский		
"Новая" Москва		
пос. Сосенское		
пос. Внуковское		

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Рейтинг локаций «старой» Москвы по количеству предложений возглавил район (.....%), на территории которого возводится ЖК ".....". Второе и третье место делят районы (.....%) и (.....%). В районе идет строительство сразу четырех жилых комплексов, а именно: ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК "....." и ЖК ".....". На территории района реализуется проект ЖК ".....".

Диаграмма 5. Структура предложений на рынке первичной недвижимости «старой» Москвы комфорт-класса по районам на июль 2023 г.



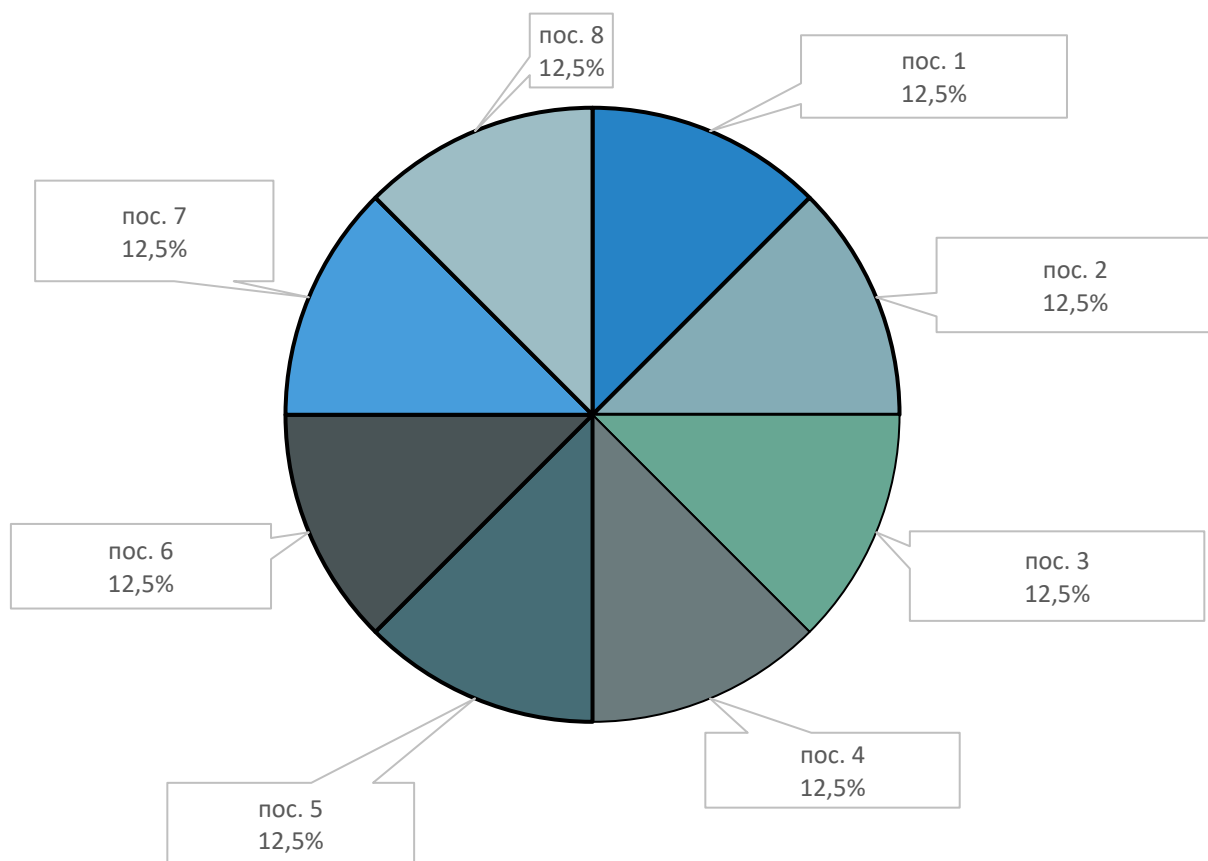
Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Рейтинг локаций «старой» Москвы по количеству предложений возглавило пос. (.....%), на территории которого возводится сразу жилых комплексов ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК "....." и ЖК п Газопровод.

На втором месте пос. Московский с долей%. На территории пос. идет строительство двух жилых комплексов - ЖК "....." и ЖК ".....".

На третьем месте пос. (.....%) с ЖК "....." и ЖК ".....".

Диаграмма 6. Структура предложений на рынке первичной недвижимости «новой» Москвы комфорт-класса по районам на июль 2023 г.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

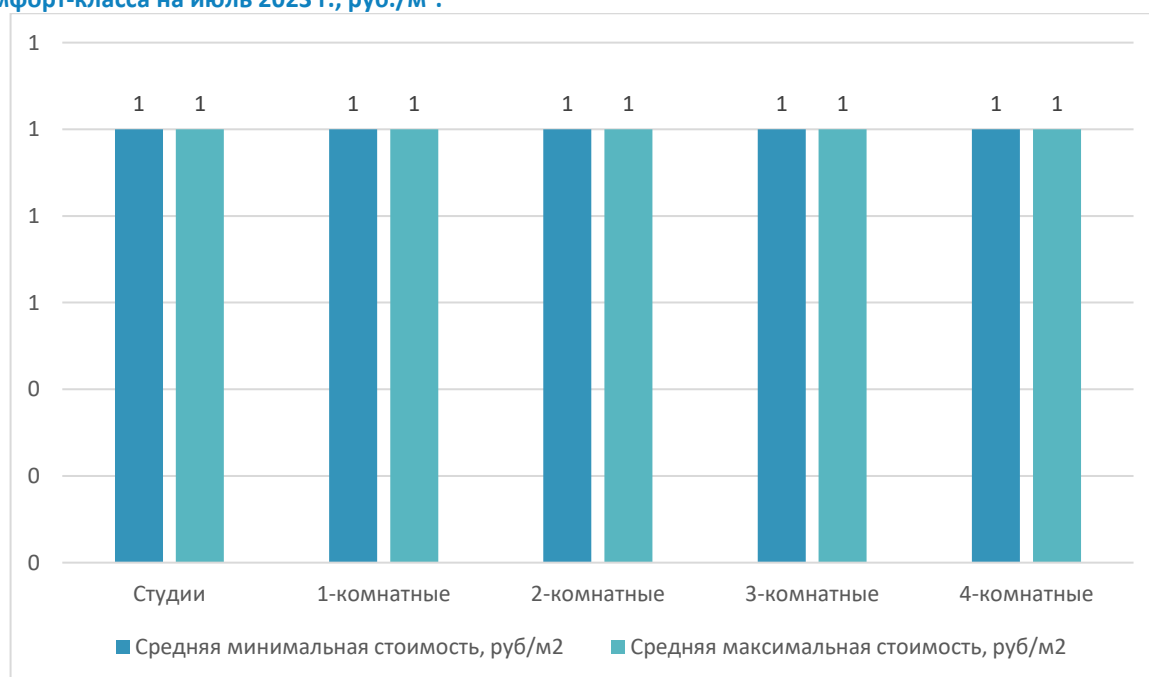
В среднем независимо от застройщика и типа дома стоимость квадратного метра жилья на 4 комнатные квартиры. При этой самыми дорогими по цене за квадратный метр являются студии. Связано это с их малой площадью и в целом доступной ценой. Двух- и трехкомнатные квартиры в последнее время часто большие по площади. Чем дороже полная стоимость квартиры, тем выгоднее ее приобретать в пересчете на 1 м².

Таблица 9. Стоимость жилья в Москве по типу квартир в 2023 г., руб./м².

Тип квартиры	Средняя минимальная стоимость, руб/м2	Средняя максимальная стоимость, руб/м2
Студии		
1-комнатные		
2-комнатные		
3-комнатные		
4-комнатные		
Итого:		

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Диаграмма 7. Усредненные показатели максимальной и минимальной стоимости жилья по типу квартиры комфорт-класса на июль 2023 г., руб./м².



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Рассмотрим подробнее стоимость жилья в г. Москве в строящихся домах. Многие из указанных цен публикуются застройщиками предварительно и изменяются в большую сторону в ходе строительства дома.

Таблица 10. Стоимость жилья в Москве по проектам в зависимости от площади квартир в 2023 г., руб.

№	Административный округ	Проект	Тип квартиры	Кол-во квартир в продаже, шт	Цена, млн ₽	Цена, ₽/м ²	Площадь, м ²
1			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
2			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
3			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
4	ЮВАО	ЖК "Level Южнопортовая"	Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
5			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
6			Студии				

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
7			2-комнатные				
8			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
9			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
10			3-комнатные				
11			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
12			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
13	CAO	ЖК "Level Селигерская"	Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
14			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

15			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
16	САО	ЖК "Михалковский"	Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
17			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
18			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
19			3-комнатные				
			4-комнатные				
20			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
21	НАО	ЖК "МелиСад"	Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

			3-комнатные				
			4-комнатные				
22			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
23			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
24			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
25			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
26			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
27	НАО	ЖК "Бунинские кварталы"	Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
28			1-комнатные				

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
29			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
30			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
31			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
32			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
33			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
34			Студии				

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
36			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
37			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
38			Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				
39	CAO	ЖК "1-й Ленинградский корпус 6"	Студии				
			1-комнатные				
			2-комнатные				
			3-комнатные				
			4-комнатные				

Источник: ЕРЗ.

Средний бюджет квартир в предложении по состоянию на июль 2023 г. составил млн руб. в «старой» Москве и млн руб. в «новой» Москве.

Основная доля как в предложении, так и спросе приходится на лоты в бюджете от до млн руб. (предложение –, спрос – ..%). Уверенная доля также приходится на лоты в бюджете от до млн руб. (предложение, спрос – ..%).

Средняя площадь квартир в предложении по состоянию на июль 2023 г. составила м².

Квартиры площадью до 45 кв. м занимают основную долю как в предложении (.....%), так и спросе (.....%). Наименьшие доли в предложении и спросе приходятся на лоты площадью более кв. м.

Основной объём предложения и спроса представлен однокомнатными квартирами: предложение, спрос ..%. На двухкомнатные квартиры приходится% в предложении,% в спросе. Студии занимают по% как в предложении, так и спросе. Доля трёхкомнатных квартир составляет по% в предложении и спросе. Как и прежде, в минимальном количестве представлены в реализации многокомнатные квартиры – по% соответственно.

Темпы реализации проектов-конкурентов

В настоящее время практически все застройщики ведут продажу в строящихся домах. При возведении жилых комплексов часто запланировано строительство сразу нескольких домов. Так самым крупным проектом по количеству строящихся домов является ЖК ".....", в настоящий момент ведется строительство семи корпусов комплекса. По двум корпусам уже до конца года будут выданы ключи, более % квартир в этих корпусах распродано.

100% показатели по продажам квартир демонстрируют ЖК «.....» (срок ввода в эксплуатациюг.), ЖК "....." по трем корпусам (срок ввода в эксплуатацию г.) и жилой дом по адресу по адресу г Москва, ш, вл. (срок ввода в эксплуатацию г.).

В целом у из строящихся домов показатель распроданных квартир составляет \geq%.

По времени строительства до ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК ".....", ЖК "....." и ЖК "....." является самым долгим. Среди перечисленных проектов самый высокий показатель распроданных квартир у ЖК "....." –% (срок ввода в эксплуатацию кв. г.).

Таблица 4. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов в Москве в 2023 г., руб./м².

№	Проект	Застройщик	Срок сдачи	Кол-во квартир, шт	Распродано квартир, шт	Распродано квартир, %	Кол-во мест в паркинге, шт	Распродано мест в паркинге, %
ВАО								
1								
2								
3	ЖК "Сиреневый парк"	АО СЗ МЕТРОМАШ	1 кв. 2024	1351	527	39%	291	1%
4								
5								
ЗАО								
6								
7								
8								
9								
10	ЖК "СберСити в Рублёво-Архангельском" (Кв-л В12, корпус 1)	АО РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ	2 кв. 2024	87	60	68%	64	36%
11								
12								
13								
САО								
14								
15								
16	ЖК "Кинетик"	ООО СЗ СОЮЗЦМА	2 кв. 2024	564	237	42%	150	28%
17								
18								
19								

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28	ЖК 1-й Ленинградский корпус 4	ООО СЗ СЕВЕРО-ВОСТОК СТОЛИЦЫ	4 кв. 2023	549	237	43%	нет	
29								
СВАО								
30								
31								
32								
33								
34								
35								
36								
37	ЖК "Дом Malevich"	ООО СЗ АКВАПАРК ОТРАДНОЕ	3 кв. 2024	590	124	21%	110	12%
38								
39								
40								
СЗАО								
41								
42								
43								

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
ЮАО								
53	МФК "Варшавские ворота"	АО СЗ ФЛАВОСИНТЕК	3 кв. 2025	639	26	4%	228	0%
54								
55								
56								
ЮВАО								
57								
58								
59								
60								
61								
62								
63	ЖК "Level Южнопортовая" (корпус 7)	ООО СЗ АПД	4 кв. 2025	283	224	79%	нет	
64								
65								
66								
67								

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

68								
69								
ЮЗАО								
70								
71								
72								
НАО								
73								
74								
75								
76								
77								
78								
79								
80								
81								
82	ЖК "Филатов луг" (корпус 6)	ООО БИЗНЕС ГРУПП	4 кв. 2023	692	0	0%	нет	
83								
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
91								

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

92								
93								
94	ЖК "Скандинавия"	ООО СЗ А101	4 кв. 2024	427	214	50%	170	62%
95								
96								
97								
98								
99								
100								
101								
102								
103								
104								
105								
106								
107	ЖК "Дзен-кварталы"	ООО СЗ А101	4 кв. 2025	1342	0	0%	436	0%
108								
109								
110								
111								
112								
113								
114								
115								
116								
117								

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

118								
119								
120								
121								
122								
123								
124								
125								
126								
127								
128								
129								
130								
131								
132								
133								
134								
135								
136								
137								
ТАО								
138								
139								
140	ЖК "кв-л 27, д. 3Б"	ООО СЗ ЭДЕЛЬВЕЙС	3 кв. 2023	242	30	12%	308	2%
141								

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы

После весенней консолидации цены на вторичную недвижимость в Москве в первые месяцы лета начали свой Ниже представлена карта цен на московскую недвижимость по округам столицы.

Таблица 5. Средние цены на квартиры на вторичном рынке недвижимости г. Москвы по административным округам, руб./м2

Округа города Москвы	Средняя стоимость, руб/м2
САО	
СВАО	
ВАО	
ЮВАО	
ЮАО	
ЮЗАО	
ЗАО	
СЗАО	
ЦАО	
НАО	
ТАО	
ЗелАО	

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Количество новых предложений на вторичном рынке продолжает снижаться третий месяц подряд, и в июне еще на%. Спрос на вторичном рынке продолжает оставаться достаточно Дополнительным драйвером спроса является

Согласно сведениям, опубликованным столичным управлением Росреестра, продажи вторичного жилья г. Москвы в январе-июне 2023 года в сравнении с шестью месяцами прошлого года на% - до тысячи сделок, причем в июне их количество достигло рекордного значения.

В июне ведомство зарегистрировало почти тысячи переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья - на%, чем в июне 2022 года, и на% выше, чем в мае 2023-го.

Профессиональные участники рынка отмечают достаточно высокую активность рынка.

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

Таблица 6. SWOT-анализ участка для реализации на нем проекта жилого дома в Москве в 2023 г.

Преимущества	Недостатки
Месторасположение в пределах МКАД. Есть удобный выезд на МКАД
.....
Развитая инфраструктура: в пределах 1 км детские сады, школы, мед учреждения, торговые центры, магазины и т.п.	До ближайшего детского сада 300 м. Это может создавать неудобства, так как часто жители новостроек – молодые семьи с детьми.
.....
.....
.....
Автостоянка в шаговой доступности
.....
.....
.....
Возможности	Угрозы
.....	Негативные последствия финансового кризиса, высокая инфляция, скачки валюты. В целом напряженная политическая обстановка в стране
.....
.....
Месторасположение будущего жилого дома позволяет успешно реализовать первые этажи здания под коммерческие объекты
.....	Падение платежеспособности потенциальных покупателей
.....
.....
Возможный рост арендных ставок
.....

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./м².

Цена рассчитана исходя из средней стоимости жилья по Восточному административному округу с учетом показателей транспортной доступности, зеленых зон, наличия социальной и торговой инфраструктуры в пешей доступности от перспективной застройки и других указанных выше факторов.

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. Москвы проектов строительства многоквартирных домов, чаще всего продажи квартир стартуют за 1 год до сдачи дома в эксплуатацию. Период активных продаж приходится на срок 6 месяцев до реализации проекта. При этом стоимость квартир в этот период повышается. Цена растет также за 2 месяца до окончания строительства и продажи от застройщика часто завершаются после сдачи дома. При этом большая часть квартир распродается в период активных продаж. Однако, остаются квартиры, которые реализуются в течение 2 месяцев после сдачи дома в эксплуатацию. В дальнейшем оставшиеся квартиры реализуются по повышенным ценам через риелторов или агентства.

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

Стандартные факторы, повышающие цену квартиры:

-
-
-
-
-

Стандартные факторы, снижающие цену квартиры:

-
-

Для составления предварительного плана продаж для потенциального проекта жилого дома, расположенного в районе г. Москвы, примем следующие условия:

Всего в доме запланирована продажа квартир.

Все квартиры имеют прихожую, санитарный узел с ванной и туалетом, одну, две или три комнаты.

Санитарные узлы (ванная комната и туалет) в однокомнатных и двухкомнатных квартирах совмещенные, в трехкомнатных - отдельные. Планировки этажей типовые. Технический этаж (1) предусмотрен.

На каждом этаже расположены по квартиры. В каждом подъезде квартир: однокомнатных и двухкомнатных, трехкомнатных.

Таблица 7. Расположение квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г.

Подъезд дома	Кол-во комнат	Выход окон	Кол-во квартир						Площадь квартир
			на этаже	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	Всего	
1 подъезд	1	окна на 1 сторону							
	2	окна на 1 стороны							
	3	окна на 2 стороны							
2 подъезд	3	окна на 2 сторону							
	1	окна на 1 сторону							
	2	окна на 1 стороны							
	3	окна на 2 стороны							
	3	окна на 2 сторону							
			Итого						

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Таким образом, стоимость квартир самая низкая зафиксирована на старте продаж за-..... года 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 месяцев до окончания строительства проекта. При превышении запланированного объема продаж квартир стоимость квадратного метра должна быть скорректирована в большую сторону.

Таблица 8. Базовый уровень цен квартир на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., руб./м².

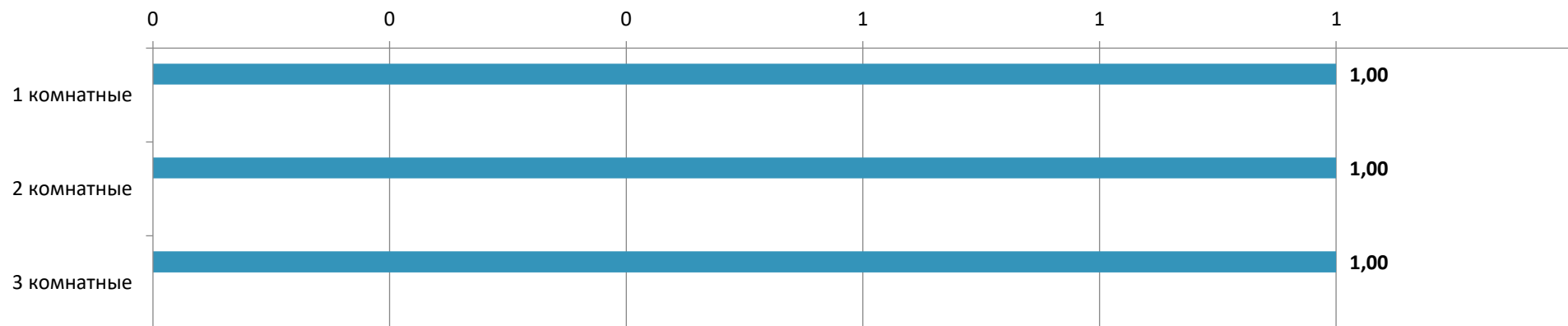
Подъезд дома	Кол-во комнат	Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), руб./м ²			
		этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12
1 подъезд	1				

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

	2			
	3			
	3			
2 подъезд	1			
	2			
	3			
	3			
Средняя				

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Диаграмма 8. Средние базовые цены на квартиры на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., тыс. руб./м².



Источник: расчеты Discovery Research Group.

Таблица 9. Базовый уровень цен квартир на старте продаж для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., млн руб./шт.

Подъезд дома	Кол-во комнат	Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), руб./м2			
		этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12
1 подъезд	1				
	2				
	3				
2 подъезд	3				
	1				
	2				
	3				
Средняя	3				

Источник: расчеты Discovery Research Group.

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

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.

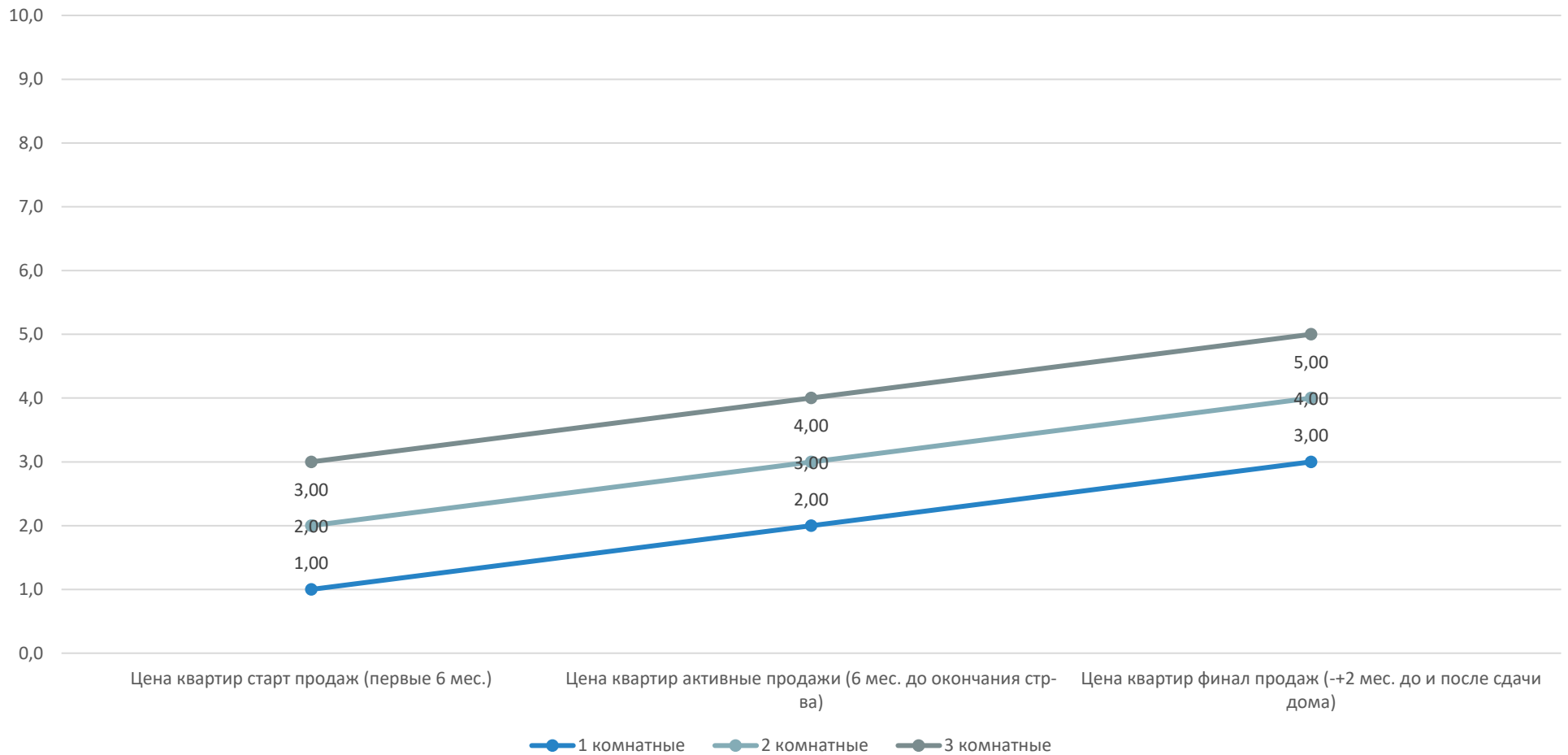
В среднем за весь период реализации квартир стоимость однокомнатных квартир составит около млн. руб., стоимость двухкомнатных квартир составит млн. руб., стоимость трехкомнатных квартир – млн. руб.

Таблица 10. Рекомендуемая стоимость квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., тыс. руб./м².

Подъезд дома	Кол-во комнат	Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), тыс. руб./м ²				Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), тыс. руб./м ²				Цена квартир финал продаж (-+2 мес. до и после сдачи дома), тыс. руб./м ²			
		этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12
1 подъезд	1												
	2												
	3												
	3												
2 подъезд	1												
	2												
	3												
	3												
Средняя													

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Диаграмма 9. Динамика цен квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., тыс. руб./м².



Источник: расчеты Discovery Research Group.

Таблица 11. Рекомендуемая стоимость квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., млн. руб./шт.

Подъезд дома	Кол-во комнат	Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), млн. руб./м2				Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), млн. руб./м2				Цена квартир финал продаж (-+2 мес. до и после сдачи дома), млн. руб./м2			
		этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12
1 подъезд	1												
	2												
	3												
	3												
2 подъезд	1												
	2												
	3												
	3												
Средняя													

Источник: расчеты Discovery Research Group.

В большинстве случаев, не менее% квартир продаются к окончанию строительства. Согласно расчетам аналитиков DISCOVERY Research Group, самые «ходовые» квартиры средних этажей будут проданы на стадии активных продаж. На этапе старта продаж также наибольшей популярностью будут пользоваться квартиры средних этажей. Квартиры на первых этажах и последних 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 активной стадии продаж (за 6 мес. до сдачи проекта) будет реализован наибольший объем – квартир или%. На финальной стадии строительства будут распроданы оставшиеся квартир.

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

Таблица 12. План продаж квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., шт.

Подъезд дома	Кол-во комнат	Кол-во проданных квартир старт продаж (первые 6 мес.), шт.				Кол-во проданных квартир старт продаж (первые 6 мес.), шт.				Кол-во проданных квартир финал продаж (-+2 мес. до и после сдачи дома), шт.			
		этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12
1 подъезд	1												
	2												
	3												
2 подъезд	3												
	1												
	2												
	3												

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Всего за весь период выручка от продажи квартир составит млн. 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.

Таблица 13. План продаж квартир для реализации в рамках проекта жилого дома в Москве в 2023 г., млн. руб.

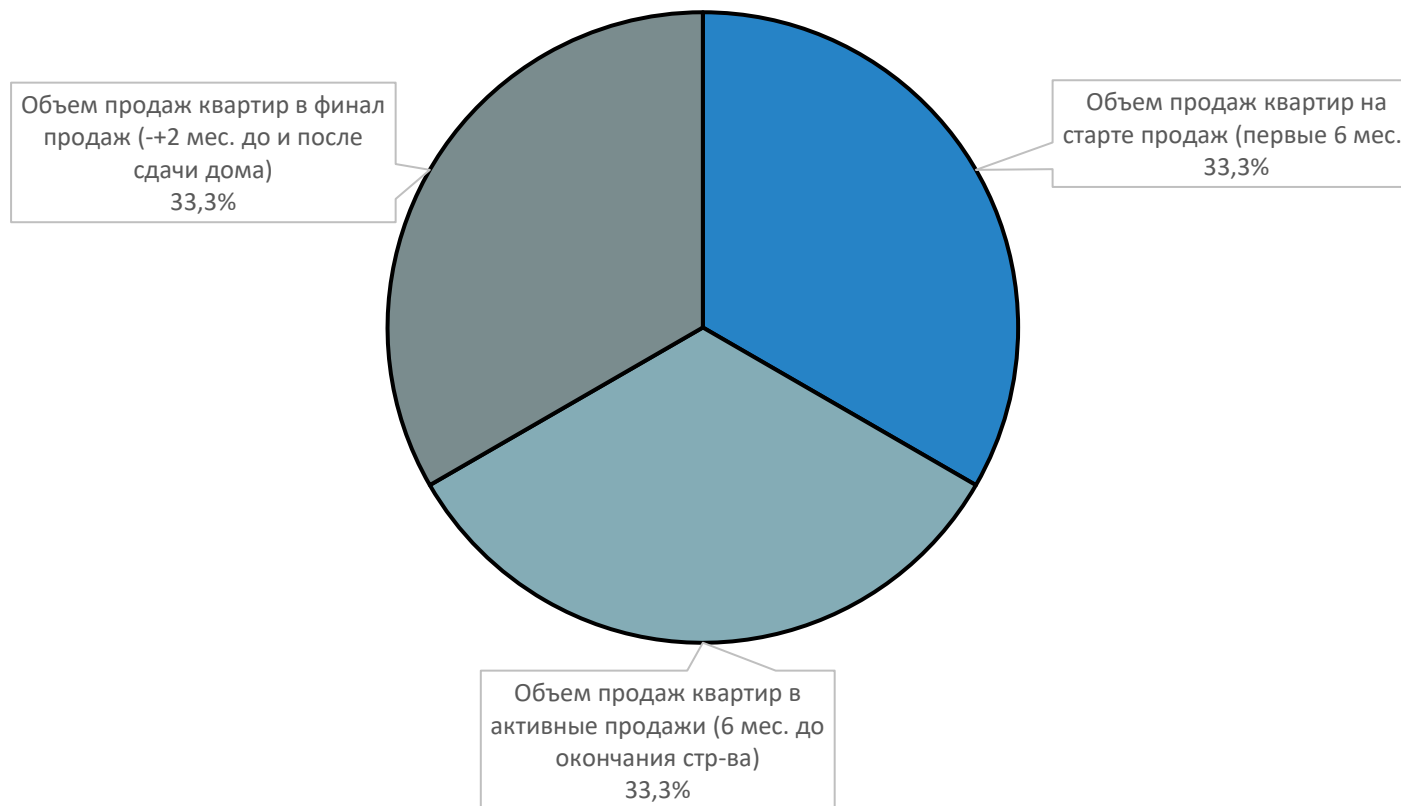
Подъезд дома	Кол-во комнат	Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), млн. руб./шт.				Цена квартир старт продаж (первые 6 мес.), млн. руб./шт.				Цена квартир финал продаж (-+2 мес. до и после сдачи дома), млн. руб./шт.			
		этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12	этажи 2,13	этажи 3,4	этажи 5-10	этажи 11,12
1 подъезд	1												
	2												
	3												

Анализ перспективной застройки земельного участка в г. Москве

	3												
2 подъезд	1												
	2												
	3												
	3												

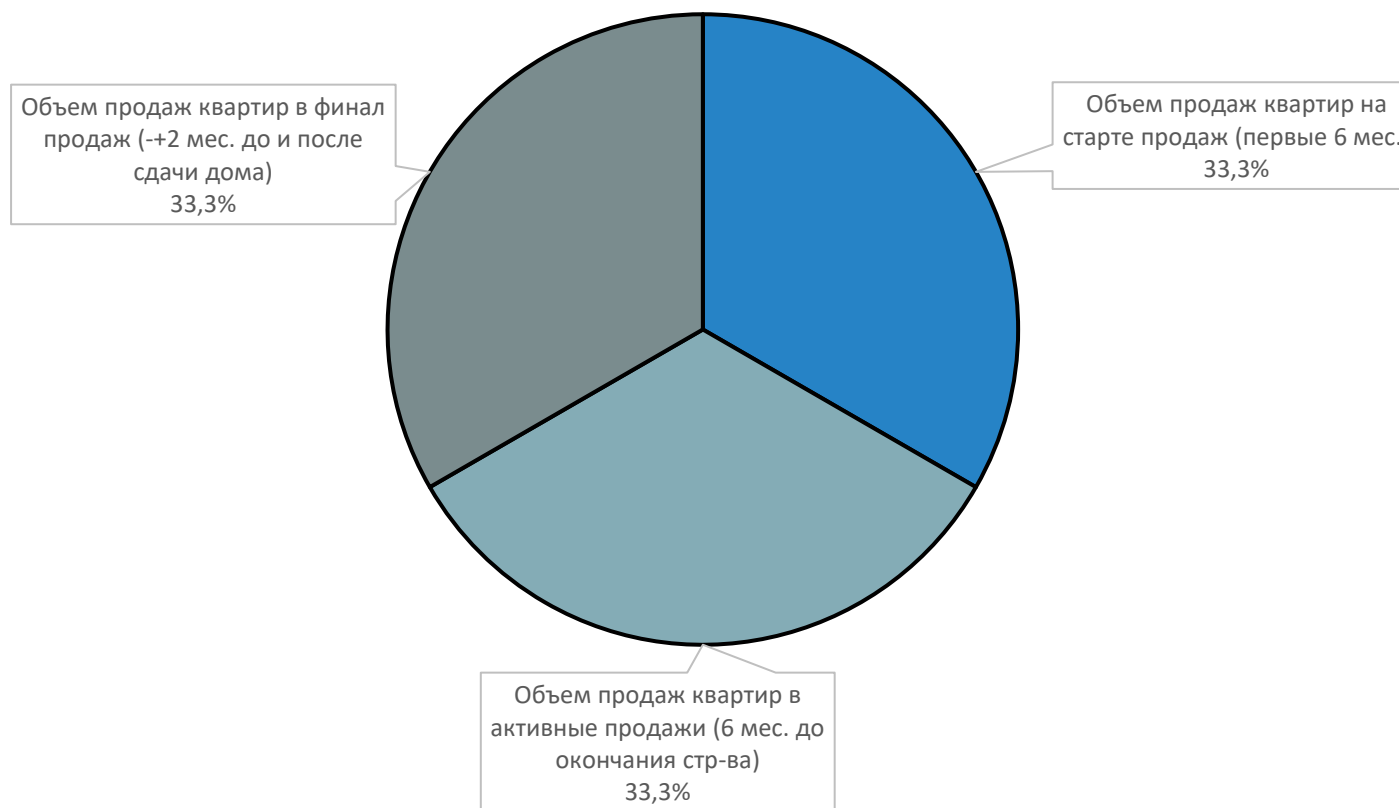
Источник: расчеты Discovery Research Group.

Диаграмма 10. Структура объема продаж в рамках проекта строительства жилого дома в Москве в 2023 г., % от натурального объема.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group.

Диаграмма 11. Структура объема продаж в рамках проекта строительства жилого дома в Москве в 2023 г., % от стоимостного объема.



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group.

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

Как было сказано ранее, **на квартиры комфорт-класса приходится около% от всего рынка первичной недвижимости г. Москвы.**

Согласно расчетам аналитиков DISCOVERY Research Group, совокупный объем предложения квартир комфорт-класса на первичном рынке жилья в столице, в старых ее границах, составил около млн кв. м. Сейчас в городе более тыс. вариантов квартир комфорт-класса.

Более% предложений на первичном рынке недвижимости г. Москвы приходится на вариант – «.....».

Средняя стоимость лота комфорт-класса составляет руб./м². Стоимость квартиры определяет рынок в зависимости от расположения, транспортной доступности, наличия социальной и торговой инфраструктуры в пешей доступности от дома и других факторов.

Средний бюджет квартир в предложении по состоянию на июль 2023 г. составил млн руб.

Основная доля как в предложении, так и спросе приходится на лоты в бюджете от до млн руб. (предложение –%, спрос –%). Уверенная доля также приходится на лоты в бюджете от до млн руб. (предложение%, спрос –%).

Средняя площадь квартир в предложении по состоянию на июль 2023 г. составила м².

Квартиры площадью до кв. м занимают основную долю как в предложении (.....%), так и спросе (.....%). Наименьшие доли в предложении и спросе приходятся на лоты площадью более кв. м.

Основной объём предложения и спроса представлен однокомнатными квартирами: предложение%, спрос%. На двухкомнатные квартиры приходится% в предложении,% в спросе. Студии занимают по% как в предложении, так и спросе. Доля трёхкомнатных квартир составляет по% в предложении и спросе.

Как и прежде, в минимальном количестве представлены в реализации многокомнатные квартиры – по% соответственно.

Был проведен конкурентный анализ проектов строительства МКД комфорт-класса в г. Москве, которые конкурируют с перспективным проектом. Критериями сравнения стали: расположение объекта, средняя цена объекта, площадь, инфраструктура, благоустройство придомовой территории. **По результатам конкурентного анализа можно сделать вывод, что проект Заказчика выгодно отличается от проектов конкурентов по всем анализируемым характеристикам.**

Согласно представленным в отчете данным и выводам, квартира в жилом доме комфорт-класса г. Москвы должна иметь следующие характеристики:

- **Обоснованная цена лота – от до тыс. руб./м²**

По данным составленного плана продаж жилой площади, потенциальный проект запланировано реализовать на сумму млн. руб. по средней стоимости тыс. руб. за квадратный метр.

На основе данных проектных деклараций, размещенных застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, определены показатели средней стоимости строительства 1 кв. метра общей площади жилого помещения по федеральным округам и субъектам Российской Федерации. На 15 июня 2023 г. этот показатель по г. Москве составил тыс. руб./м².

Ориентировочно рентабельность от продаж составит%.

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

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

