

# НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОФИ

Анализ первичного рынка участков без подряда в организованных коттеджных поселках, расположенных между Ленинградским и Дмитровским шоссе

## Содержание

Анализ первичного рынка участков без подряда в организованных коттеджных поселках, расположенных между Ленинградским и Дмитровским шоссе.....	3
Анализ рынка .....	3
Анализ характеристик конкурентов: название, адрес, направление, формат, класс, расстояние от МКАД, количество участков в продаже, текущие цены предложения. Карта конкуренции, оценка уровня конкуренции .....	3
Оценка среднего темпа продаж в месяц по конкурентным объектам. Выявление взаимосвязи темпа продаж, цен и стадии готовности поселка, а также иных факторов, влияющих на темпы реализации.....	4

## **Анализ первичного рынка участков без подряда в организованных коттеджных поселках, расположенных между Ленинградским и Дмитровским шоссе**

Объектами анализа являются земельные участки без подряда в составе организованных коттеджных поселков в секторе (далее – Район исследования) между Ленинградским и Дмитровским шоссе (и до 10 км на восток от Дмитровского шоссе), на расстоянии 30-50 км от МКАД.

### **Анализ рынка**

**Анализ характеристик конкурентов: название, адрес, направление, формат, класс, расстояние от МКАД, количество участков в продаже, текущие цены предложения. Карта конкуренции, оценка уровня конкуренции**

Результаты исследования в табличном виде приводятся в Приложении 1.

На рис. 1 приводится карта конкуренции поселков.

Всего в районе исследования имеется 28 поселков (включая очереди некоторых поселков, которые рассматривались как отдельные поселки ввиду разницы в ценах реализации).

Суммарный объем предложения земельных участков по состоянию на 31 октября 2014 в Районе исследования превышает 00 участков.

Цены реализации составляют от 000 руб/сот (без учета стоимости центральных коммуникаций, КП «Зеленые дали», №7) до 621 700 руб/сот (в этом случае стоимость центральных коммуникаций уже включена, КП «Живописный», №4).

Если говорить о бюджетах покупки участков без подряда с учетом стоимости центральных коммуникаций, то они начинаются от руб. за участок (КП «Икшавилль», – по словам продавцов, государство само проведет все необходимые коммуникации). В более реальном примере, бюджет покупки составит 000 руб (КП «Сурмино-3», №19). Максимальный бюджет покупки составит более млн. руб (КП «Икшавилль», №16) за участок площадью 640 соток. Если говорить о меньших участках, то максимальный бюджет покупки составит млн. рублей за участок площадью 75 соток (КП «Аквилла», №15).

Средневзвешенная цена всей выборки составляет около 000 руб/сот. Однако цена очень сильно зависит от расположения (например, рядом с горно-лыжными курортами стоимость возрастает), инфраструктуры поселка, степени его готовности и т.п. В свою очередь, от цены также зависят и темпы реализации поселков. Если говорить о всей выборке, то в месяц в среднем реализуется порядка участков (т.е. в среднем на 1 поселок приходится чуть более участка в месяц).

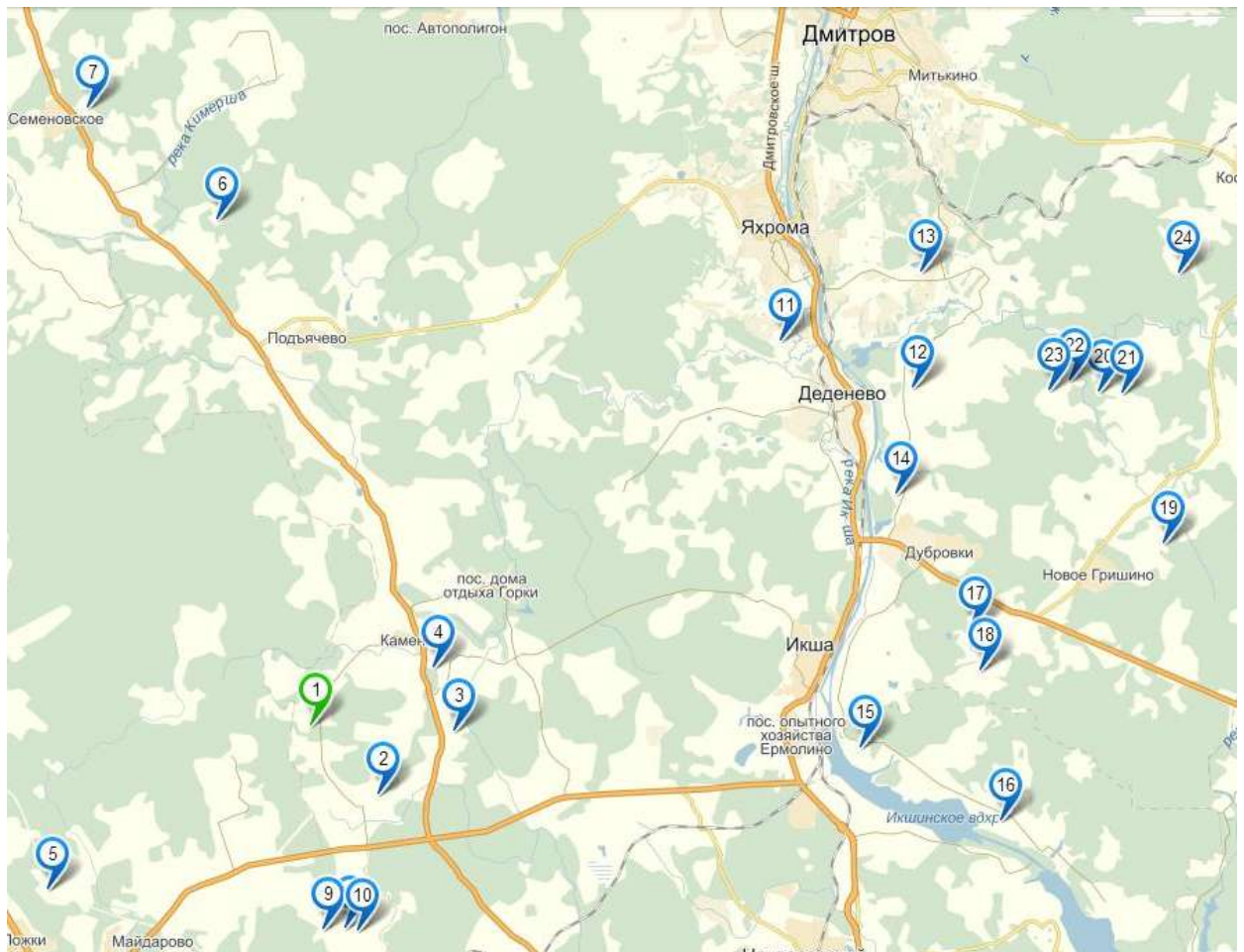


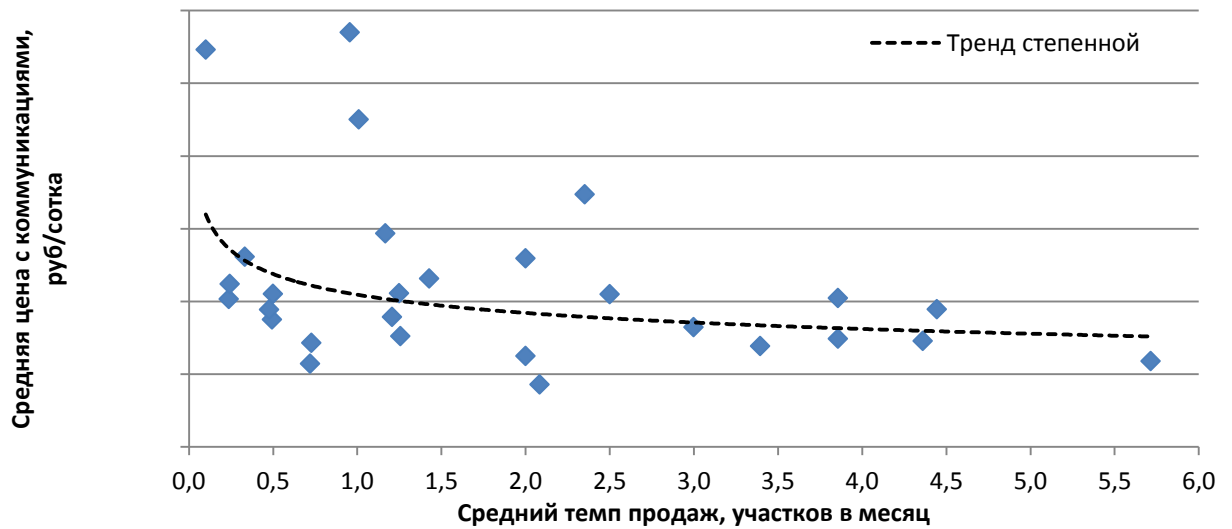
Рис. 1. Расположение поселков в Районе исследования (Карта конкуренции)

**Оценка среднего темпа продаж в месяц по конкурентным объектам. Выявление взаимосвязи темпа продаж, цен и стадии готовности поселка, а также иных факторов, влияющих на темпы реализации**

Рассмотрим на примере представленных поселков взаимосвязь между средними ценами реализации и темпами продаж.

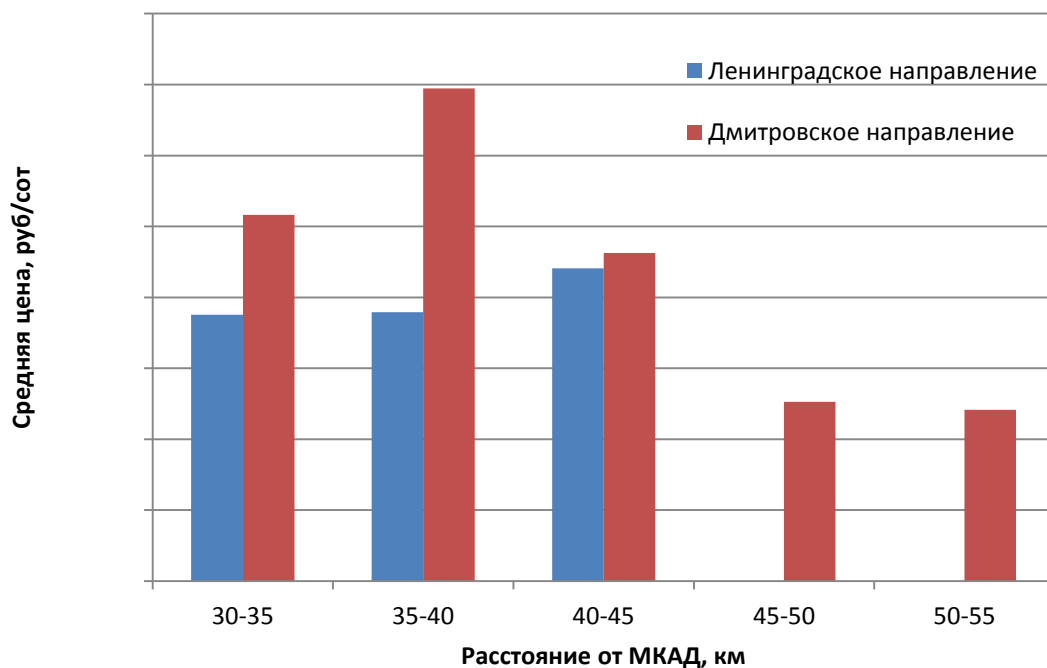
Безусловно, темп продаж зависит не только от цен реализации в поселке, но и от качества поселка, класса, его местоположения и т.п. Однако цена обычно учитывает все эти факторы. На графике ниже виден достаточно большой разброс цен при низких темпах реализации, однако вывод «чем меньше цена, тем выше темп реализации» подтверждается линией тренда, построенной по массиву данных поселков из выборки.

**Взаимосвязь средней цены сотки (включая коммуникации) с темпом реализации**



Существенным фактором (одним из основных) ценообразования является расположение поселка, его удаленность от МКАД. Это показано на графике ниже.

**Средняя цена в зависимости от расстояния от МКАД по направлениям**

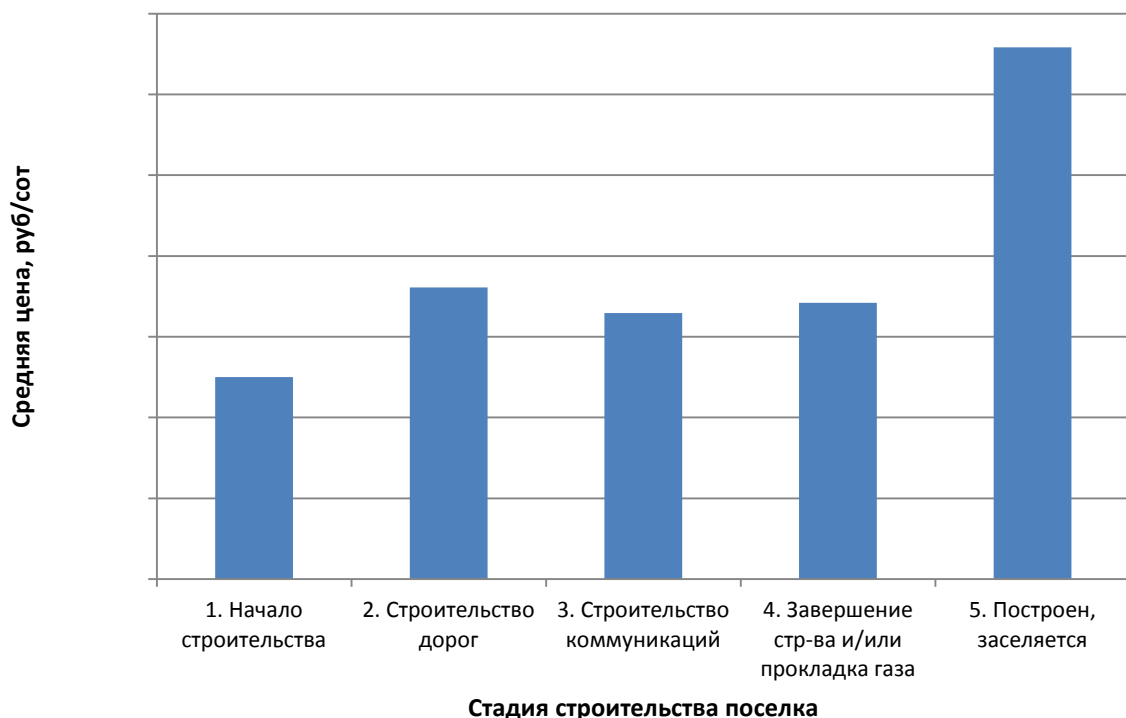


Наблюдается интересная тенденция – на расстоянии 35-40 км от МКАД по Дмитровскому направлению и 40-45 по Ленинградскому средняя цена поселков выше, чем более близких поселков. Объясняется это двумя моментами: 1. Разница в расстояниях 30 или 40 км не играет большой роли для покупателей (важнее другие факторы, например, инфраструктура или

окружение, или стадия готовности), 2. Дорогие поселки сконцентрированы поблизости от горно-лыжных курортов на Дмитровском направлении.

Зависимость цены от стадии готовности поселков в выборке ярко проявилась только для полностью готовых поселков. На самом старте строительства и продаж, конечно, цена самая низкая, однако затем она находится примерно на одном уровне, и существенно вырастает только для полностью готовых поселков. Однако, конечно, в конкретном случае нужно учитывать еще то, что полностью готовые поселки в выборке расположены поблизости от горно-лыжных курортов, а также относятся к более высокому классу «бизнес» (основная масса остальных поселков относится к классу «эконом»).

### Зависимость средней цены от стадии строительства поселка



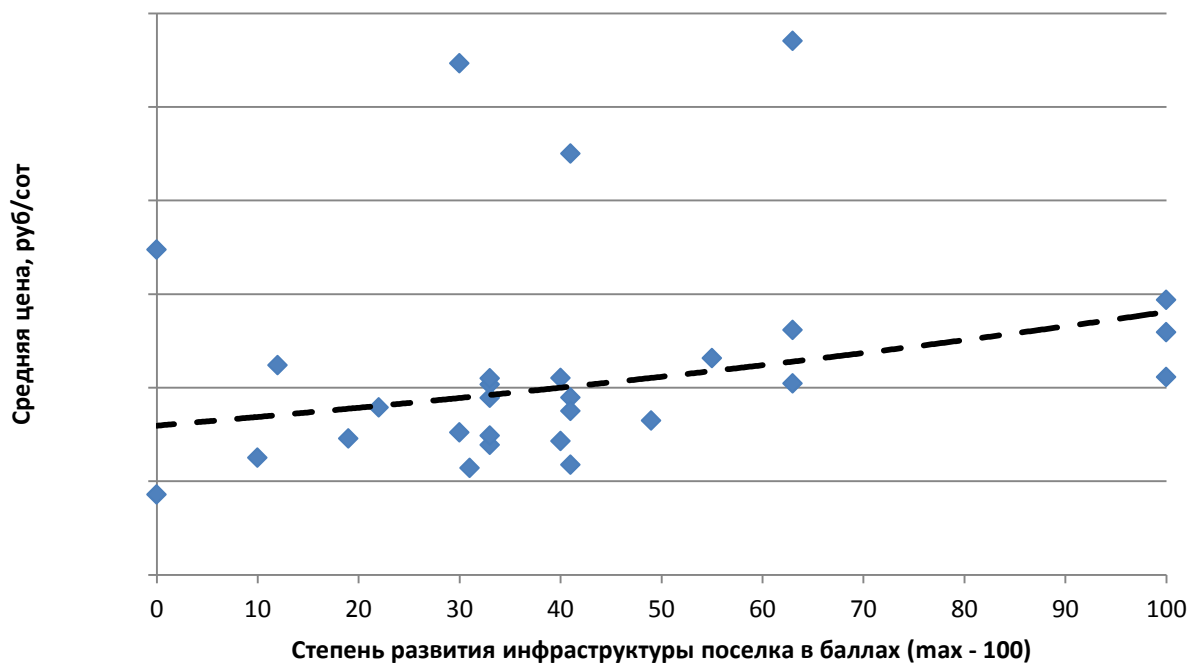
Также в рамках работы была рассмотрена зависимость цены от уровня развития инфраструктуры в поселке. Для этого по каждому поселку была изучена инфраструктура по основным девяти параметрам, а каждому параметру экспертно был присвоен свой вес в зависимости от важности этого параметра для потенциальных покупателей, сумма весов при этом составляет 100% (см. табл. ниже):

Детская/ие площадка/и	Детский сад	Школа	Спортивная/ые площадка/и	Спортивные объекты (гольф-поле, тубинг и т.п.)	Зоны отдыха	Пляж/ набережная/ бассейн	Магазин	Торговый центр с быт. услугами	Общий уровень развития инфраструктуры (всего)
									100%

Наличие инфраструктуры означает 1 балл в соответствующей характеристике по поселку, отсутствие данной позиции – 0. Затем все баллы перемножаются на соответствующие веса характеристик, суммируются и для простоты восприятия умножаются на 100. Таким образом, самые развитые поселки (у которых имеются все разновидности инфраструктуры) могут получить 100 баллов.

В Приложении 2 приводится таблица с расчетами количества баллов для поселков. Результаты в графическом виде показаны ниже:

### Зависимость цены от степени развития инфраструктуры поселка



Отметим, что максимальную оценку получил только поселок

. Линия тренда демонстрирует, что чем более развитый поселок, тем он дороже стоит. И поскольку средняя цена основного количества поселков находится в диапазоне от 000 до 000 руб/сот, при слабо развитой инфраструктуре, «В », учитывая намного более развитую инфраструктуру оценен на текущем этапе справедливо, с точки зрения характеристики «цена-качество», и даже несколько недооценен.