


НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОФИ

Экспресс-анализ земельных участков под застройку
по адресу: Московская область ... (общей площадью
.... га)

Москва, 15-02-2015



Пример состава исследования по определению наиболее оптимального варианта застройки земельного участка

Экспресс-анализ земельных участков под застройку по адресу: Московская область... (общей площадью га).....	5
1. Маркетинговый экспресс-анализ участка под застройку	5
1.1. Описание участка и непосредственного окружения.....	5
Участок исследования.....	5
Непосредственное окружение.....	7
1.2. Анализ транспортной и пешей доступности участка из Москвы и ближайших городов Подмосковья.....	9
Общественный транспорт.....	9
Личный автотранспорт.....	11
Перспективы развития транспорта	12
1.3. SWOT-анализ по месту и окружению, сильные и слабые стороны проекта	14
1.4. Определение оптимального типа и класса объекта застройки по типам на основе данных маркетинговых исследований территории: 1) вариант создания коттеджного поселка с таунхаусами и/или отдельно стоящими домами; 2) продажа земельных участков с подрядом / без подряда и т.п.; 3) вариант строительства жилого микрорайона малоэтажных домов с развитой инфраструктурой.....	15
Вариант 1. Застройка коттеджами и таунхаусами (строительство отдельно стоящих индивидуальных домов (ИЖС) и сблокированных домов).....	16
Вариант 2. Земельные участки с подрядом/без подряда	17
Вариант 3. Многоквартирная малоэтажная застройка	17
1.5. Определение целевой аудитории проекта: требования по жилому пространству, основные жизненные ценности, требования по социальной и прочей сопутствующей инфраструктуре, мотивация покупки	17
Вариант 1. Застройка коттеджами и таунхаусами (строительство отдельно стоящих индивидуальных домов (ИЖС) и сблокированных домов).....	18
Вариант 2. Земельные участки без подряда	22
Вариант 3. Многоквартирная малоэтажная застройка	25
1.6. Определение ключевых факторов успешных продаж в проекте по предлагаемым вариантам типам и классу объекта: состав социальной инфраструктуры, архитектурные стили застройки, транспортная инфраструктура, требования по правовому статусу земельного участка,	

инженерная инфраструктура, видовые характеристики, общественные зоны, рекомендуемые площади квартир/домовладений и прочее.....	28
1.7. Предварительные расчеты ТЭП (на основе нормативов и практики) по вариантам рекомендуемого типа и класса объекта	30
Вариант 1. Застройка коттеджами и таунхаусами (строительство отдельно стоящих индивидуальных домов (ИЖС) и сблокированных домов).....	31
Вариант 2. Земельные участки без подряда	32
Вариант 3. Многоквартирная малоэтажная застройка	33
Вариант 4. MIX – малоэтажная многоквартирная застройка и таунхаусы	34
2. Анализ конкурентного окружения.....	37
2.1. Предложение первичного рынка жилой недвижимости узкой локации	37
Коттеджи и таунхаусы	37
Земельные участки.....	50
Многоквартирная малоэтажная застройка.....	54
2.2. Предложение первичного рынка жилой недвижимости широкой локации.....	65
Коттеджи и таунхаусы	65
Малоэтажная многоквартирная застройка.....	74
2.3. Перспективные объемы предложения в узкой локации.....	82
2.4. Заключение по анализу конкурентного окружения.....	84
3. Примеры наиболее успешных проектов загородного жилья в локации удаления от 10 до 30 км от МКАД (за исключением территории Новой Москвы), реализованные в течение последних 2-3 лет с анализом ключевых факторов успеха	86
3.1. Малоэтажное многоквартирное жилье	86
«Ново-Молоково»	86
«Пятницкие кварталы».....	87
«Wellton park Новая Сходня»	88
«Мелодия леса»	91
3.2. Проекты коттеджных поселков и поселков таунхаусов.....	93
«Белый город».....	93
«Артек».....	94
4. Прогнозные цены и график реализации	96
4.1. Обоснование возможных цен реализации на стартовом этапе и рекомендации по графику строительства	96
Коттеджи и таунхаусы	96

Многоквартирная малоэтажная застройка.....	99
MIX – малоэтажная многоквартирная застройка и таунхаусы	101
4.2. Предварительный график реализации и повышения цен в соответствии с ростом строительной готовности (по предварительно рассчитанным ТЭП проекта).....	103
Коттеджи и таунхаусы	103
Многоквартирная малоэтажная застройка.....	104
MIX – малоэтажная многоквартирная застройка и таунхаусы	105
4.3. Выводы по вариантам развития проекта	106