

АНАЛИЗ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖК ВОСТОЧНО- КРУГЛИКОВСКИЙ

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
И ЭТАПЫ АНАЛИЗА
ПРОЕКТА НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА



СОСТАВ ЭТАПОВ АНАЛИЗА

- АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ
- ПОТЕНЦИАЛ СПРОСА НА НОВЫЕ ЖК
- РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА
- ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

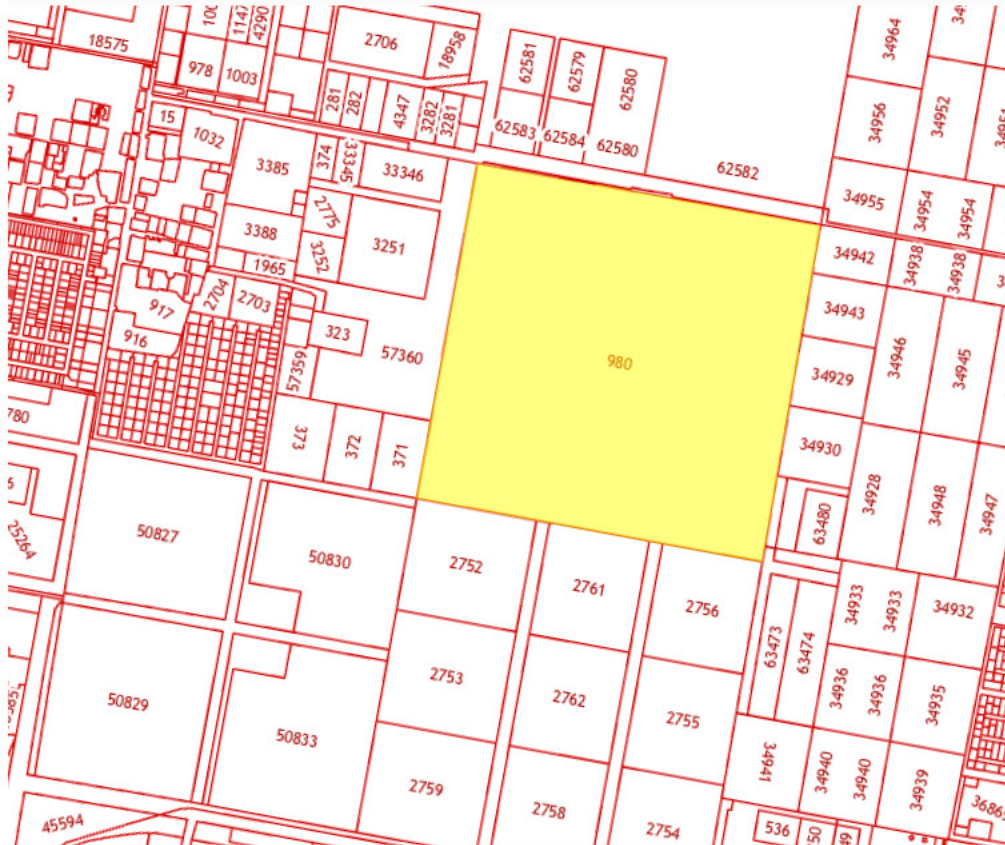
СЕНТЯБРЬ
2023

КРАСНОДАР

выполнил: ВЕРЕЩАГИН ИЛЬЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД
СТРОИТЕЛЬСТВО
**ЖК ВОСТОЧНО-
КРУГЛИКОВСКИЙ**

АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ПОТЕНЦИАЛА



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР

23:43:0143021:980

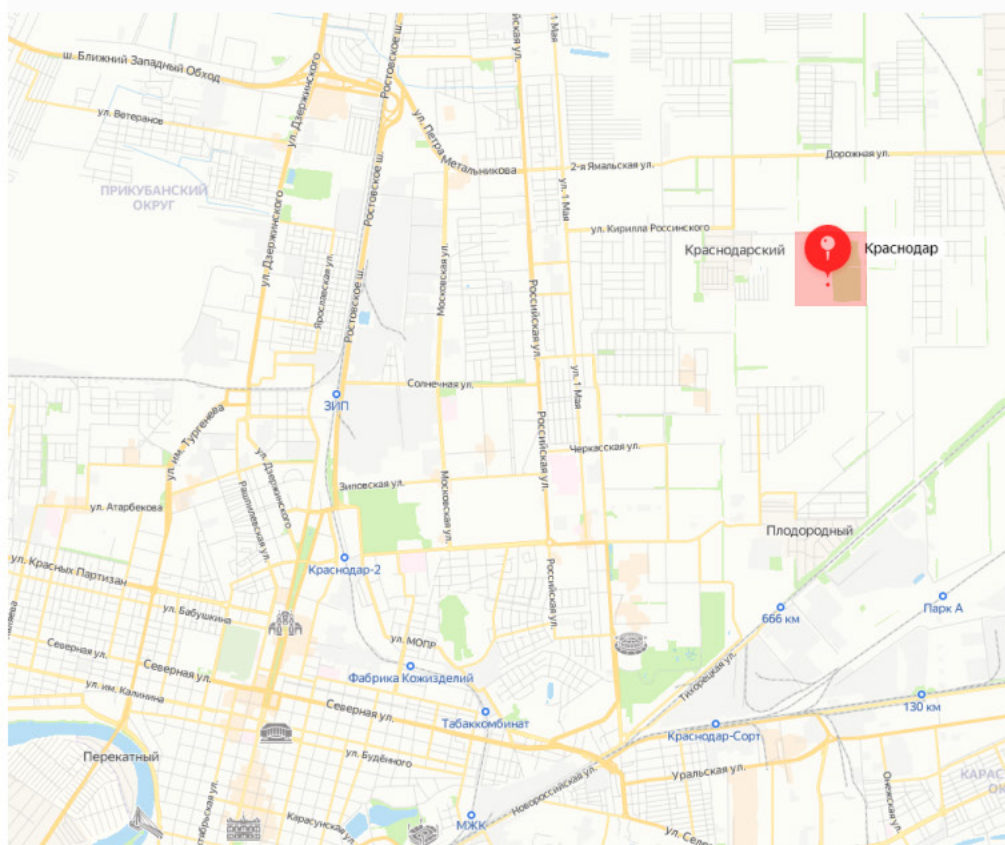
АДРЕС:
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР,
ВОСТОЧНЕЕ УЛ. 1-ГО МАЯ

ПЛОЩАДЬ:
602 044 КВ.М

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ:
ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:
ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ:
2351463455,2 РУБ.



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

ГОРОД КРАСНОДАР,
РАЙОН ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКИЙ

МИНУСЫ: УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ, ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАЗВЯЗОК

ПЛЮСЫ: УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЗАГАЗОВАННЫХ И ЗАШУМЛЕННЫХ РАЙОНОВ ГОРОДА

ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАТЬ СВОЮ ЭКОСИСТЕМУ

← Искать вдоль маршрута 🔍 ✕

Все 🚗 🚘 🚚 🚚 🚚 🚚

Краснодар

Александровская арка

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

47 мин Прибытие в 15:17 🚦 🚦
11,3 км

41 мин Прибытие в 15:11 🚦 🚦
14,1 км

51 мин Прибытие в 15:21 🚦
12,4 км
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

51 мин Прибытие в 15:21 🚦
12,7 км

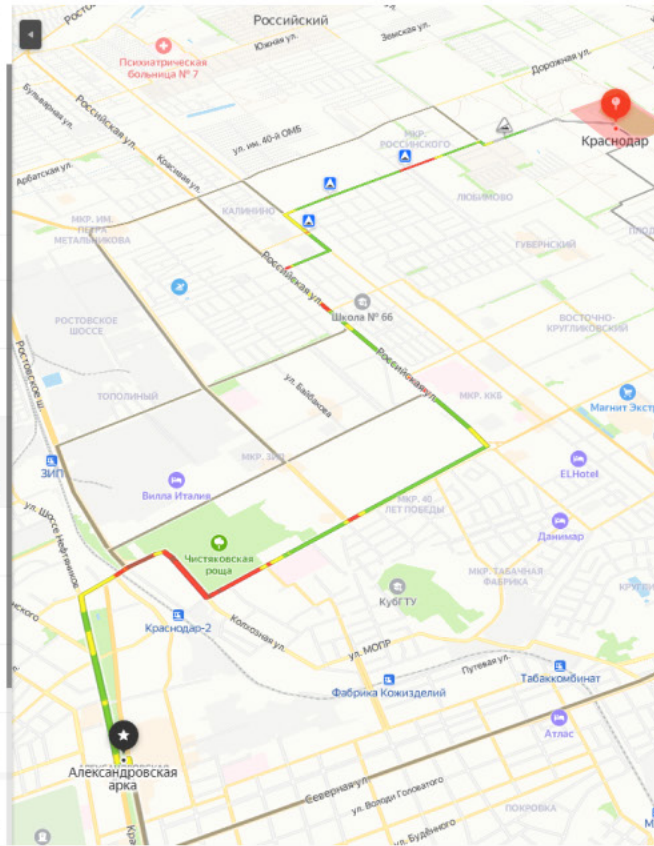
55 мин Прибытие в 15:25 🚦
12,6 км

56 мин Прибытие в 15:27 🚦
13 км

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Реклама

Погода в Архангельской области : x
yandex.ru



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ УДАЛЕННОСТЬ
ОТ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ

ОКОЛО 8 КМ

ТРАНСПОРТНАЯ УДАЛЕННОСТЬ
ОТ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ

11-14 КМ

МИНУСЫ: ВРЕМЯ В ПУТИ ДО ЦЕНТРА ГОРОДА
ОКОЛО 1 ЧАСА

ПЛЮСЫ: НИЗКИЙ УРОВЕНЬ ШУМА ОТ ДОРОЖНОГО
ТРАФИКА

ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ЭКОЛОГИЧНОСТИ

ШИРОКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПЛАНИРОВКИ УЧАСТКА.
БОЛЬШАЯ ВАРИАТИВНОСТЬ
ПРИ ВЫБОРЕ ФОРМАТА
ЗАСТРОЙКИ

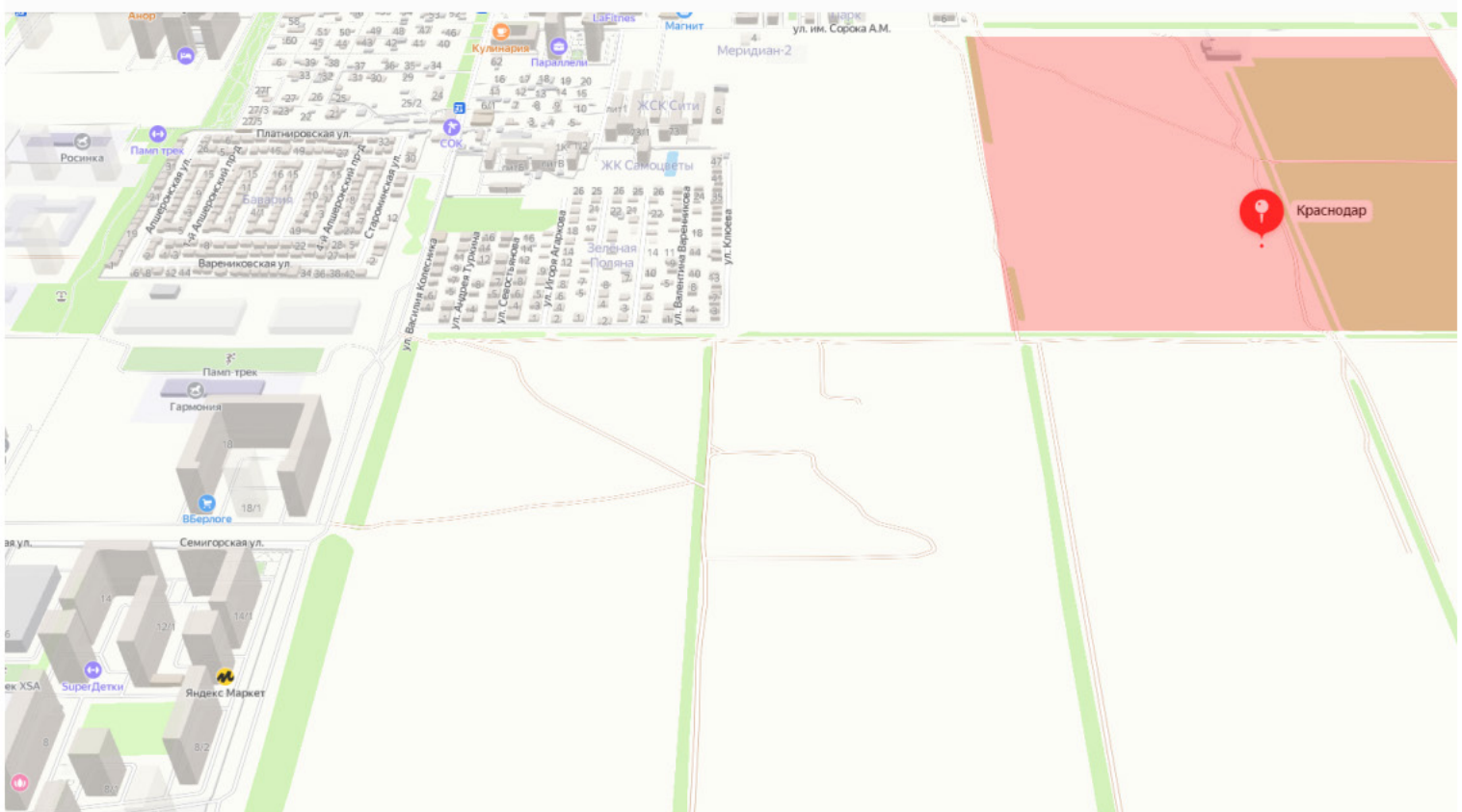
ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

ВБЛИЗИ РАСПОЛОЖЕНЫ
ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ И
НЕРАЗРАБОТАННЫЕ УЧАСТКИ

ОКОЛО 3,5 КМ²

НА НЕБОЛЬШОМ УДАЛЕНИИ РАСПОЛОЖЕНЫ
НЕДАВНО ВОЗВЕДЕННЫЕ ЖК И КОТТЕДЖНЫЕ
ПОСЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ОКОЛО 500-600 М



ПОТЕНЦИАЛ СПРОСА ДЛЯ ЖК ВОСТОЧНО- КРУГЛИКОВСКИЙ

ВЫЯВЛЕНИЕ ПРИЗНАКОВ
ПОТЕНЦИАЛЬНОГО
СПРОСА НА ОБЪЕКТЫ
НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



РОСТ НАСЕЛЕНИЯ КРАСНОДАРА В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ БЫЛ БОЛЕЕ ДИНАМИЧНЫМ, ЧЕМ В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ. ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ НАСЕЛЕНИЕ КРАСНОДАРА ВЫРОСЛО

НА БОЛЕЕ ЧЕМ 150 000 ЧЕЛ.

ДЕМОГРАФИЯ И ДОХОДЫ

НАСЕЛЕНИЕ КРАСНОДАРА

1 022 028 ЧЕЛ.

В ТОМ ЧИСЛЕ ДЕТЕЙ В ВОЗРАСТЕ ДО 6 ЛЕТ - 102 075 ЧЕЛОВЕК, ПОДРОСТКОВ (ШКОЛЬНИКОВ) В ВОЗРАСТЕ ОТ 7 ДО 17 ЛЕТ - 120 727 ЧЕЛОВЕК, МОЛОДЕЖИ ОТ 18 ДО 29 ЛЕТ - 122 516 ЧЕЛОВЕК, ВЗРОСЛЫХ В ВОЗРАСТЕ ОТ 30 ДО 60 ЛЕТ - 439 600 ЧЕЛОВЕК, ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ ОТ 60 ЛЕТ - 222 802 ЧЕЛОВЕКА, А ДОЛГОЖИТЕЛЕЙ КРАСНОДАРА СТАРШЕ 80 ЛЕТ - 14 308 ЧЕЛОВЕК.

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА В КРАСНОДАРЕ

55 050 ₽

НА 1 СЕНТЯБРЯ 2023 ГОДА ЗАРПЛАТА В КРАСНОДАРЕ СОСТАВЛЯЕТ 55 050 ₽. В МИКРО-ПРЕДПРИЯТИЯХ, ЧИСЛЕННОСТЬЮ РАБОТНИКОВ ДО 15 ЧЕЛОВЕК - СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА СОСТАВЛЯЕТ 33 030 ₽, В МАЛЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ СОТРУДНИКОВ ДО 100 ЧЕЛОВЕК - 49 540 ₽, А В СРЕДНИХ КОМПАНИЯХ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ОТ 100 ЧЕЛОВЕК 60 550 ₽. В КРУПНЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ В КРАСНОДАРЕ, ЧИСЛЕННОСТЬЮ ОТ 250 ЧЕЛОВЕК, ЗАРПЛАТА СОСТАВЛЯЕТ 77 060 ₽. В БЮДЖЕТНОЙ СФЕРЕ В КРАСНОДАРЕ СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА СОСТАВЛЯЕТ 44 040 ₽.

БЛАГОПРИЯТНОЕ
КЛИМАТИЧЕСКОЕ И
ЭКОНОМИЧЕСКОЕ
ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРА
ПРИВЛЕКАЕТ
МНОГОЧИСЛЕННЫХ
МИГРАНТОВ ИЗ ДРУГИХ
РЕГИОНОВ РОССИИ И СТРАН
СНГ

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РОСТА НАСЕЛЕНИЯ КРАСНОДАРА

- **МИГРАЦИЯ,**
- **РОЖДАЕМОСТЬ,**
- **ПРИТОК ИНВЕСТИЦИЙ,**
- **РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Квартирография жилищного строительства

Отчёт по данным на 7 сентября 2023 года

Федеральный округ / Регион

Девелопер

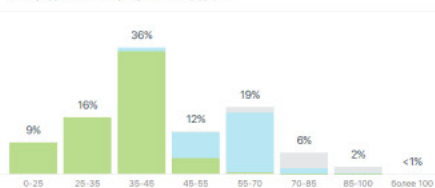
Краснодарский край

Все девелоперы

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м²
Все квартиры	183 713	8 325
1 комнатные квартиры	118 776	4 211
2 комнатные квартиры	50 039	2 942
3 комнатные квартиры	14 690	1 145
4+ комнатные квартиры	218	27

Распределение квартир по площади, м²



Объём строительства по регионам

Регион	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²	Доля
Краснодарский край	183,7	8 325	66% 27% 6%
Город Москва	310,6	16 057	33% 19% 17%
Московская область	163,3	8 429	47% 37% 16%
Город Санкт-Петербург	169,4	7 258	67% 22% 9%
Свердловская область	91,3	4 299	67% 30% 12%
Ленинградская область	91,2	3 672	71% 22%
Новосибирская область	70,4	3 570	52% 32% 16%
Тюменская область	60,6	3 135	47% 37% 16%
Республика Башкортостан	57,2	2 738	50% 35% 15%
Ростовская область	56,1	2 727	57% 29% 14%
Республика Татарстан	48,3	2 482	47% 36% 16%
Приморский край	44,7	2 215	67% 24% 9%
Самарская область	35,3	1 949	51% 35% 13%
Воронежская область	39,7	1 904	59% 29% 11%
Пермский край	33,2	1 624	36% 37% 26%

Объём строительства по девелоперам

Девелопер	Квартиры, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²	Доля
DOOMA	39,8	1 763	67% 23%
ТОЧНО	21,8	1 054	66% 27% 6%
СпецСтройКубань	16,4	763	67% 26%
AVA Group	12,0	485	67% 25% 8%
Семья	10,2	466	66% 30%
ЮгСтройИнвест	8,1	394	59% 33% 8%
Неометрия	8,0	338	62% 32%
Метрикс Development	7,0	268	76% 22%
Гарантия	3,3	159	59% 31%
АльфаСтройИнвест	3,3	152	64% 31%
ЕкатеринбургИнвест-Строй	2,8	138	56% 35% 9%
Европа	2,5	116	58% 36%
Гамма	2,3	101	70% 27%
СЗ ОК ЮГ-ТЕПЛОСЕРВИС	2,2	98	52% 38%
КАСКАД	1,8	80	69% 31%

Возможные расхождения между суммой составляющих и итоговым значением объясняются округлением данных.

КВАРТИРОГРАФИЯ

НА ДАННЫЙ МОМЕНТ РЫНОК НОВОСТРОЕК ПРЕДСТАВЛЕН ВСЕМ СПЕКТРОМ ЖИЛЫХ ПЛОЩАДЕЙ: ОТ КВАРТИРЫ-СТУДИИ 25,0-30,0 КВ.М ДО 4-Х КОМНАТНЫХ КВАРТИР.

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ПЛОЩАДИ

35,0-45,0 КВ.М

Реализация квартир в строящихся домах

Отчёт по данным на 31 августа 2023 года

Федеральный округ / Регион

Девелопер

Привлечение средств граждан

Отчетный период

Краснодарский край

Все

Все

Август 2023

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

8 338 тыс. м²

Всего жилой площади

5 473 тыс. м²

Продажи открыты

Проданная площадь Непроданная площадь Продажи не открыты

По регионам По девелоперам

Регион	Объём строительства, тыс. м²	Соотношение проданного и непроданного жилья, %
Краснодарский край	8 338	21% 45% 34%

Объём строительства

Проданная площадь

1 720 тыс. м²

21%

Непроданная площадь

3 753 тыс. м²

45%

Продажи не открыты

2 865 тыс. м²

34%

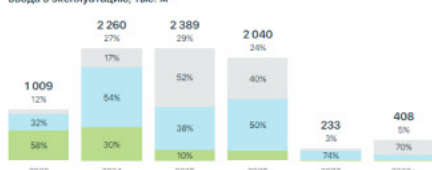
Стоимость 1 квадратного метра

121 452 руб.

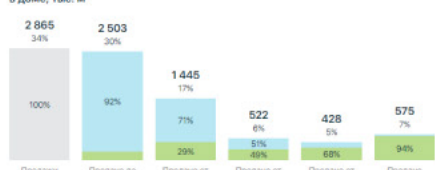
Объём привлечённых средств

208 848 млн руб.

Уровень реализации строящегося жилья в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию, тыс. м²



Объём строящегося жилья в зависимости от уровня реализации площадей в доме, тыс. м²



Возможные расхождения между суммой составляющих и итоговым значением объясняются округлением данных.

РЕАЛИЗАЦИЯ НОВОСТРОЕК

НА ДАННЫЙ МОМЕНТ НА РЫНКЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ СУЩЕСТВУЕТ ДИСБАЛАНС С ПЕРЕВОСМ В СТОРОНУ НЕ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ.

ПОКУПАТЕЛИ ОХОТНЕЕ ПРИОБРЕТАЮТ ЖИЛЬЕ В ЖК, КОТОРЫЕ УЖЕ СДАНЫ В ЭТОМ 2023 ГОДУ, ИЛИ ГОТОВЯТСЯ К СДАЧЕ.

РАСПРОДАННОСТЬ В ТАКИХ ЖК НА УРОВНЕ 58% ПРОТИВ 32% НЕПРОДАННЫХ КВАРТИР.

ВЫВОДЫ НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ИСХОДНЫХ ДАННЫХ И СОБРАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

ПОТЕНЦИАЛ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ РЫНОЧНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, АКТИВНОСТЬ РЫНКА (ВЫШЕ СРЕДНЕГО), ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ (ПРИРОСТ НАСЕЛЕНИЯ) И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ (УРОВЕНЬ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ), МОЖНО СДЕЛАТЬ ВЫВОД СУЩЕСТВОВАНИИ ПОТЕНЦИАЛА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ.

ОДНАКО НЕОБХОДИМО ИМЕТЬ В ВИДУ, ЧТО НА ПЕРВЫХ ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА РАСПРОДАННОСТЬ КВАРТИР В СТРОЯЩЕМСЯ ЖК БУДЕТ НЕ ВЫШЕ 10%.

РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА ЖК ВОСТОЧНО- КРУГЛИКОВСКИЙ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ХАРАКТЕРИСТИК
ОБЪЕКТА, ЕГО
АРХИТЕКТУРНОЕ
РЕШЕНИЕ, ПЛАНИРОВКИ



ФОРМАТ ЗАСТРОЙКИ

ИМЕЕТ СМЫСЛ РАССМАТРИВАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ЦЕЛОГО ЖИЛОГО КВАРТАЛА (ОЧЕРЕДЯМИ) И СО ВСЕЙ НУЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ВВИДУ ОБОСОБЛЕННОСТИ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ ВНУТРИ КВАРТАЛА ЗАСТРОЙКИ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ РАСПОЛАГАЛИСЬ ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ ОБЪЕКТЫ:

- МАГАЗИНЫ,
- АПТЕКИ,
- СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ,
- МЕСТА ОТДЫХА И ДОСУГА.

КРОМЕ ТОГО, ВОЗВЕДЕНИЕ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ДЕСЯТКОВ ТЫСЯЧ ЖИЛЫХ ПЛОЩАДЕЙ ОБЕСПЕЧИТ НЕОБХОДИМЫЙ УРОВЕНЬ «ЗАСЕЛЕННОСТИ» И ДЕМОГРАФИИ, ЧТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, ПРИТЯНЕТ СЮДА МАГАЗИНЫ СЕТЕВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ (МАГНИТ, ПЯТЕРОЧКА, КРАСНОЕ&БЕЛОЕ И Т.П.).



БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРА

ВЕЛОСИПЕДНЫЕ ДОРОЖКИ: **НЕТ**
КОЛИЧЕСТВО ДЕТСКИХ ПЛОЩАДОК: **1**
КОЛИЧЕСТВО СПОРТИВНЫХ ПЛОЩАДОК: **4**
КОЛИЧЕСТВО ПЛОЩАДОК ДЛЯ СБОРА МУСОРА: **2**

БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА

НАЛИЧИЕ ПАНДУСА: **ЕСТЬ**
НАЛИЧИЕ ПОНИЖАЮЩИХ ПЛОЩАДОК: **ЕСТЬ**
КОЛИЧЕСТВО ИНВАЛИДНЫХ ПОДЪЕМНИКОВ: **НЕТ**

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

КОЛИЧЕСТВО МЕСТ В ПАРКИНГЕ: **НЕТ**
ГОСТЕВЫЕ МЕСТА НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ: **41**
ГОСТЕВЫЕ МЕСТА ВНЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ: **НЕТ**

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

СЛЕДУЕТ ПРЕДУСМОТРЕТЬ ПРОЕКТОМ НАЛИЧИЕ НА 1-Х ЭТАЖАХ НЕЖИЛЫХ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И МЕСТ ДОСУГА

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЧЕРЕДИ ЖК

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

КЛАСС НЕДВИЖИМОСТИ: **КОМФОРТ**
МАТЕРИАЛ СТЕН: **МОНОЛИТ-КИРПИЧ**
ТИП ОТДЕЛКИ: **БЕЗ ОТДЕЛКИ**
СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА: **НЕТ**

КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ: **25**
КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР: **287**
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ: **11904 М²**
ВЫСОТА ПОТОЛКОВ: **2,7 М**

НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ

КОЛИЧЕСТВО ПОДЪЕЗДОВ: **1**
КОЛИЧЕСТВО ПАССАЖИРСКИХ ЛИФТОВ: **2**
КОЛИЧЕСТВО ГРУЗОВЫХ
И ГРУЗОПАССАЖИРСКИХ ЛИФТОВ: **1**

КЛАСС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ: **Е**

ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ВВОД В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ 1-Й ОЧЕРЕДИ

І КВ.2026 ГОДА

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В ПРОЕКТЕ ЖК ВОСТОЧНО- КРУГЛИКОВСКИЙ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАРТОВЫХ
ЦЕН ЗАПУСКАЕМОГО ЖК С
УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ
КОНЬЮНКТУРЫ РЫНКА
(ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ)

РАССМОТРЕНИЕ ВАРИАНТОВ
ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ
ЗАПУСКАЕМОГО ЖК С
УЧЕТОМ КОНКУРЕНТНОЙ
СРЕДЫ

СТРАТЕГИИ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ ЖК

СТРАТЕГИЯ -1-

ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ЖК ТЕКУЩИМ КОНКУРЕНТАМ (ЕСЛИ ВБЛИЗИ – В ПРЕДЕЛАХ 2-3 КВАРТАЛОВ ПРИСУТСТВУЮТ И ДРУГИЕ СТРОЯЩИЕСЯ ЖК)

– ТОГДА КЛАСС, ОТДЕЛКА, ПРОЧИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ БЛИЗЛЕЖАЩИМ КОНКУРЕНТАМ, ЧТОБЫ НЕ ДОПУСТИТЬ ПРОИГРЫШ В ЦЕНЕ (ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ ВЫГОДЕ ОТ ПРОДАЖ).

СТРАТЕГИЯ -2-

ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ЖК В УСЛОВИЯХ ОТСУТСТВИЯ КОНКУРЕНТОВ В ДАННОМ МЕСТОПОЛОЖЕНИИ (ЕСЛИ ВБЛИЗИ – В ПРЕДЕЛАХ 2-3 КВАРТАЛОВ ОТСУТСТВУЮТ ДРУГИЕ СТРОЯЩИЕСЯ ЖК, ИЛИ К МОМЕНТУ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НАШЕГО ОБЪЕКТА У КОНКУРЕНТОВ ВБЛИЗИ УЖЕ БУДЕТ ВСЕ РАСПРОДАНО)

– ТОГДА КЛАСС, ОТДЕЛКА, ПРОЧИЕ ПАРАМЕТРЫ МОГУТ БЫТЬ УНИКАЛЬНЫМИ В СИЛУ ОТСУТСТВИЯ КОНКУРЕНТОВ, ТАК КАК В ЭТОМ МЕСТОПОЛОЖЕНИИ МЫ ДИКТУЕМ ФОРМАТ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖК, А ЗНАЧИТ И – ЦЕНЫ (РАЗУМЕЕТСЯ, В РАМКАХ РЫНКА/«РЫНОЧНОЙ ВИЛКИ»).



ВЫЯВЛЕНИЕ ПРИСУТСТВИЯ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ ЗАПОЛНЕННОСТЬ И ЕМКОСТЬ РЫНКА НОВОСТРОЕК Г. КРАСНОДАР ПРОВЕДЕМ АНАЛИЗ ЦЕН ПО НЕКОЛЬКИМ ГРУППАМ КОНКУРЕНТОВ. ДЛЯ ЭТОГО СОЗДАДИМ ПО ВОЗМОЖНОСТИ 2-3 ГРУППЫ КОНКУРЕНТОВ С РАЗНЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ, НО С ОБЩИМИ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМИ ПРИЗНАКАМИ. НАПРИМЕР:

- 1 ГРУППА – АНАЛОГИЧНЫЕ ПО МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ И НЕДАВНО СДАНЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ,
- 2 ГРУППА – АНАЛОГИЧНЫЕ ПО СОПОСТАВИМОМУ С НАШИМ ЖК ПЕРИОДУ СДАЧИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ,
- И 3 ГРУППА – ПО СОПОСТАВИМОМУ С НАШИМ ЖК ПЕРИОДУ НАЧАЛА ПРОДАЖ (Т.Е. ПРОДАЖИ НЕ НАЧАЛИСЬ, ИЛИ РАСПРОДАНОСТЬ БЛИЗКА К 0%).



ВЫЯВЛЕНИЕ И АНАЛИЗ
ПРИСУТСТВИЯ
КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ

СОЗДАНИЕ МАТРИЦЫ ЦЕН С
УЧЕТОМ ПРОДЕЛАННОГО
АНАЛИЗА РЫНКА И
КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ

МАТРИЦА ЦЕН

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ПО КОТОРЫМ ОТБИРАЛИСЬ АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТАРТОВЫХ ЦЕН ЗАПУСКАЕМОГО ЖК:

- УЖЕ СДАНЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2023 ГОДУ
- СОПОСТАВИМОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
- КЛАСС НЕДВИЖИМОСТИ - КОМФОРТ
- КВАРТИРЫ БЕЗ ОТДЕЛКИ
- НЕ 1-ЫЕ ЭТАЖИ

ДОПОЛНИТЕЛЬНО ПРОАНАЛИЗИРОВАНЫ АНАЛОГИ ИЗ КОНТРОЛЬНОЙ ГРУППЫ КОНКУРЕНТОВ, У КОТОРЫХ СДАЧА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2026 Г. (В СОПОСТАВИМЫЙ ПЕРИОД). ОСТАЛЬНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ АНАЛОГИЧНЫ 1-Й ГРУППЕ.

