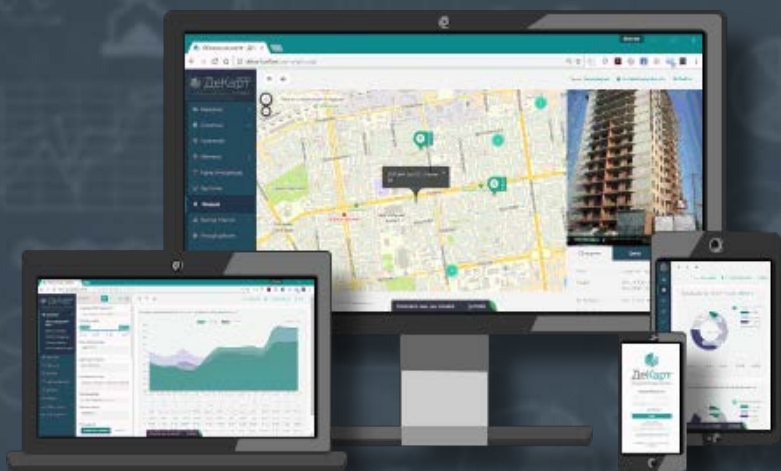


Формирование ликвидной квартирографии объекта

Как произвести качественный
анализ, определить оптимальные
характеристики и параметры
будущего проекта?

7-11
ОКТАБРЯ





ДеКарт

АНАЛИТИКА РЫНКА НОВОСТРОЕК

BigData + BI

ПЕРВЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ СЕРВИС ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ
КОМПАНИЙ ПО РЫНКУ НОВОСТРОЕК

НОВОСИБИРСК И АГЛОМЕРАЦИЯ



ОТКРЫТАЯ СТАТИСТИКА РЫНКА НОВОСТРОЕК

Полные детализированные
данные о ценах и продаж по
каждому объекту за 12 месяцев



ИНСТРУМЕНТЫ АНАЛИЗА, ГРАФИКИ И ДИАГРАММЫ

Система автоматического
формирования таблиц с
иллюстрированием данных



МОМЕНТАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ОТЧЕТОВ И ПРЕЗЕНТАЦИЙ

Система формирования и
редактирования индивидуальных
аналитических отчетов

Регистрируйтесь и получайте доступ к общерыночной аналитике **СОВЕРШЕННО БЕСПЛАТНО**



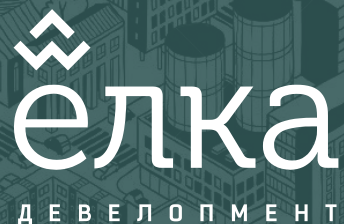
DEKART.online



+7 383 2000 333



login@dekart.online

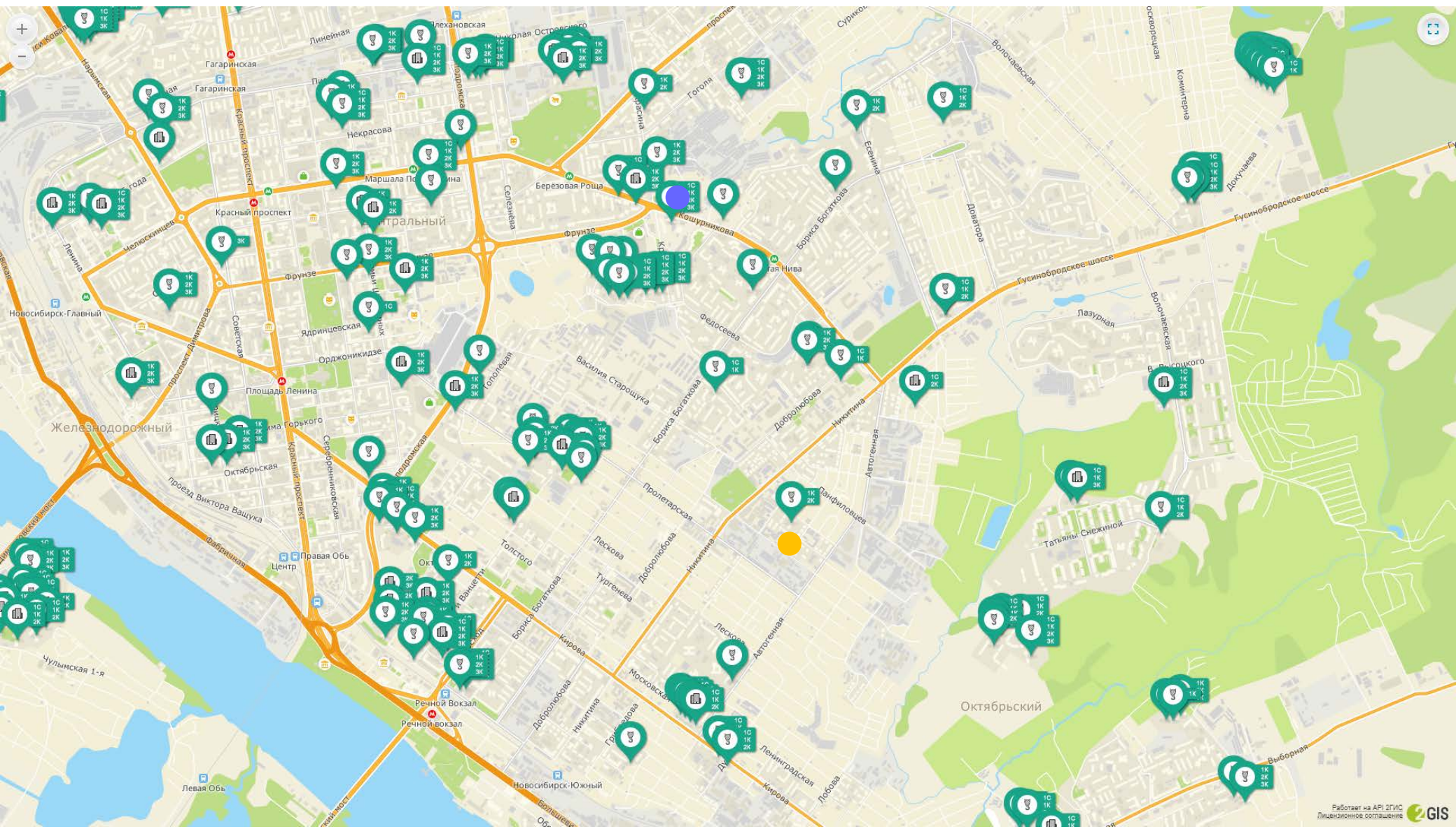


ПОНИМАНИЕ ЛОКАЦИИ

Обоснованный выбор локации
По данным ДЕКАРТ.онлайн

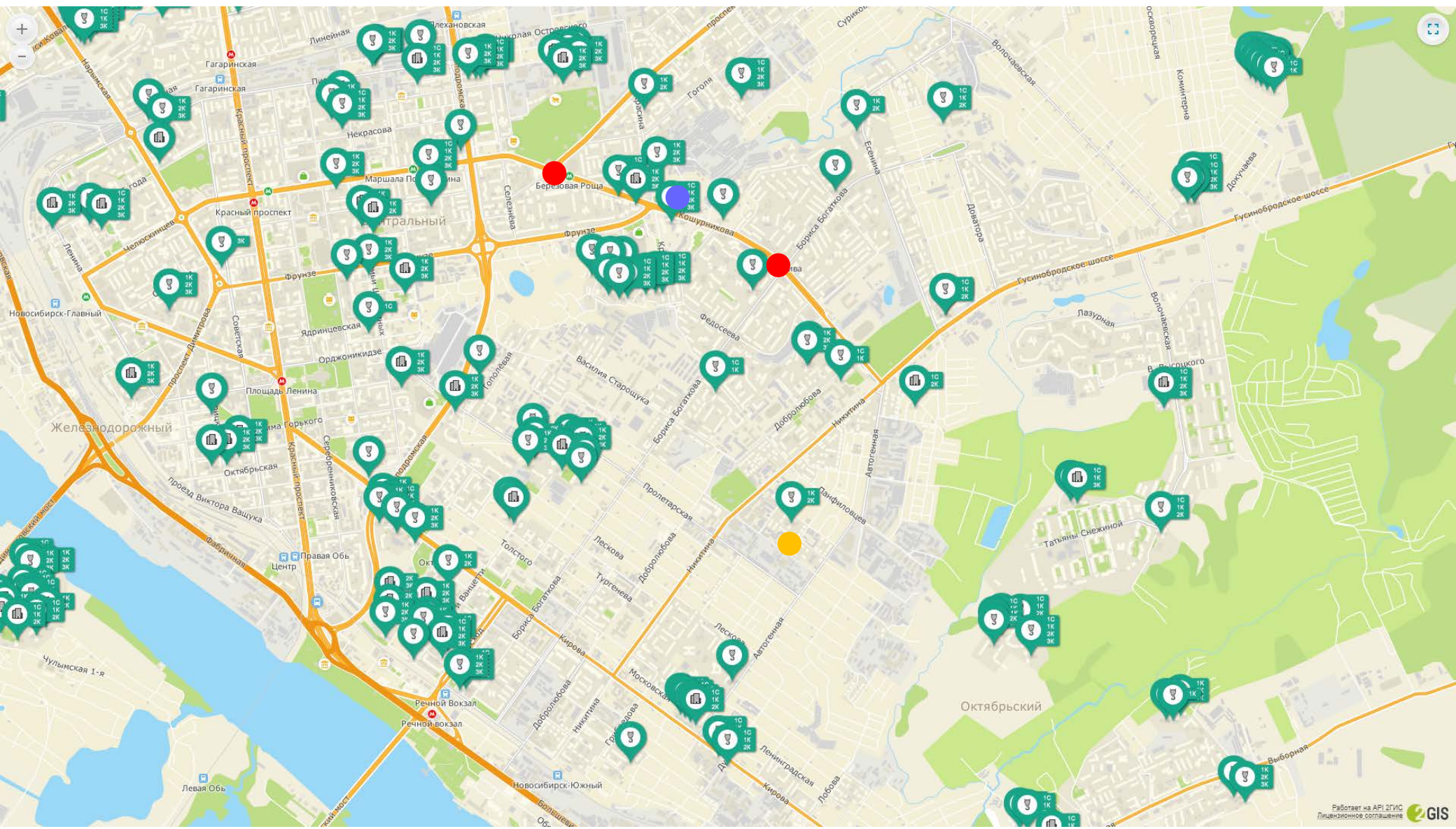
Локация МЕТРО vs Локация ГРИБОЕДОВ ЖК

(Строящиеся ЖК по данным ДЕКАРТ.онлайн по состоянию на Апрель 2018 года)



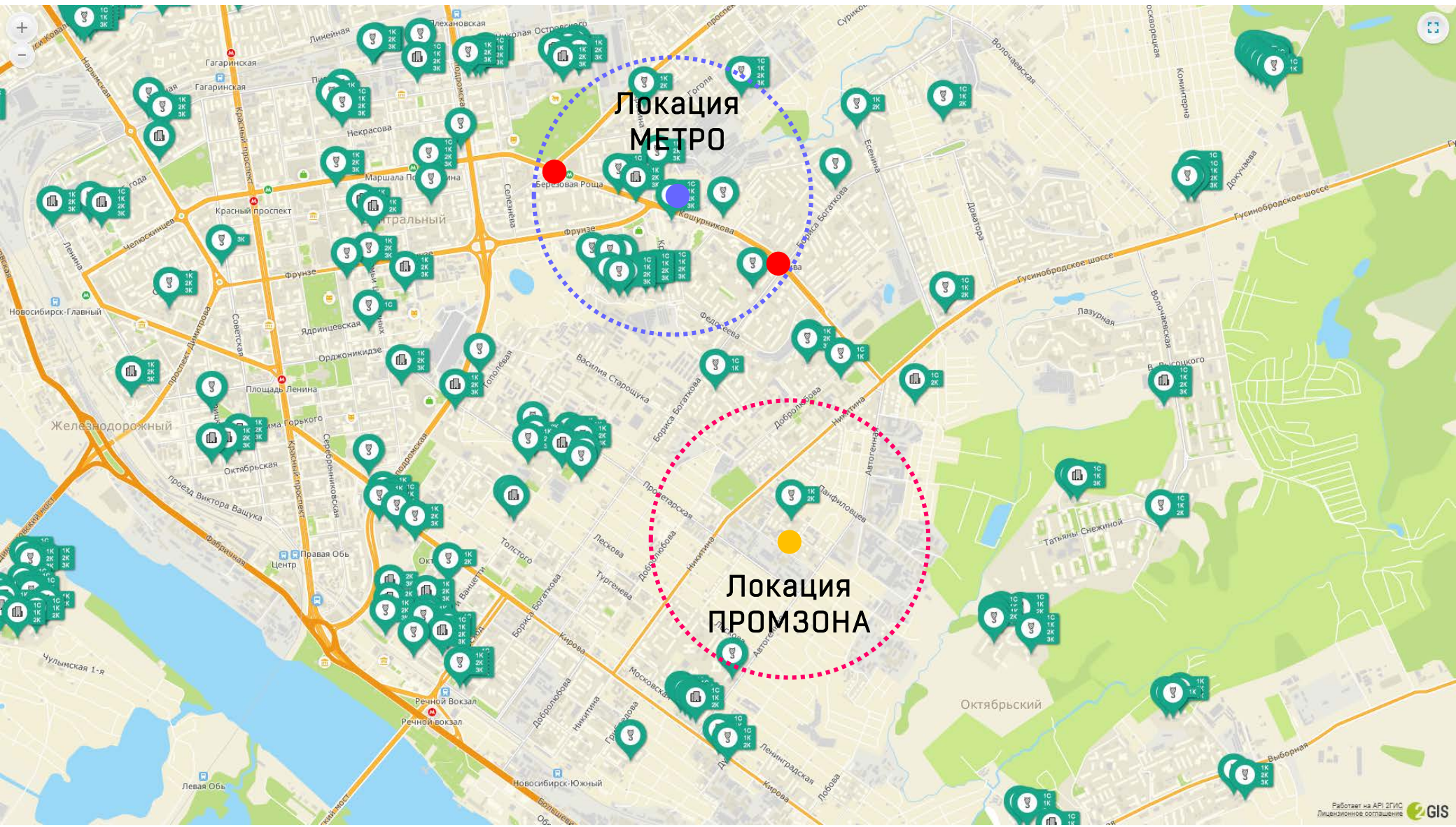
Локация МЕТРО vs Локация ГРИБОЕДОВ ЖК

(Строящиеся ЖК по данным ДЕКАРТ.онлайн по состоянию на Апрель 2018 года)



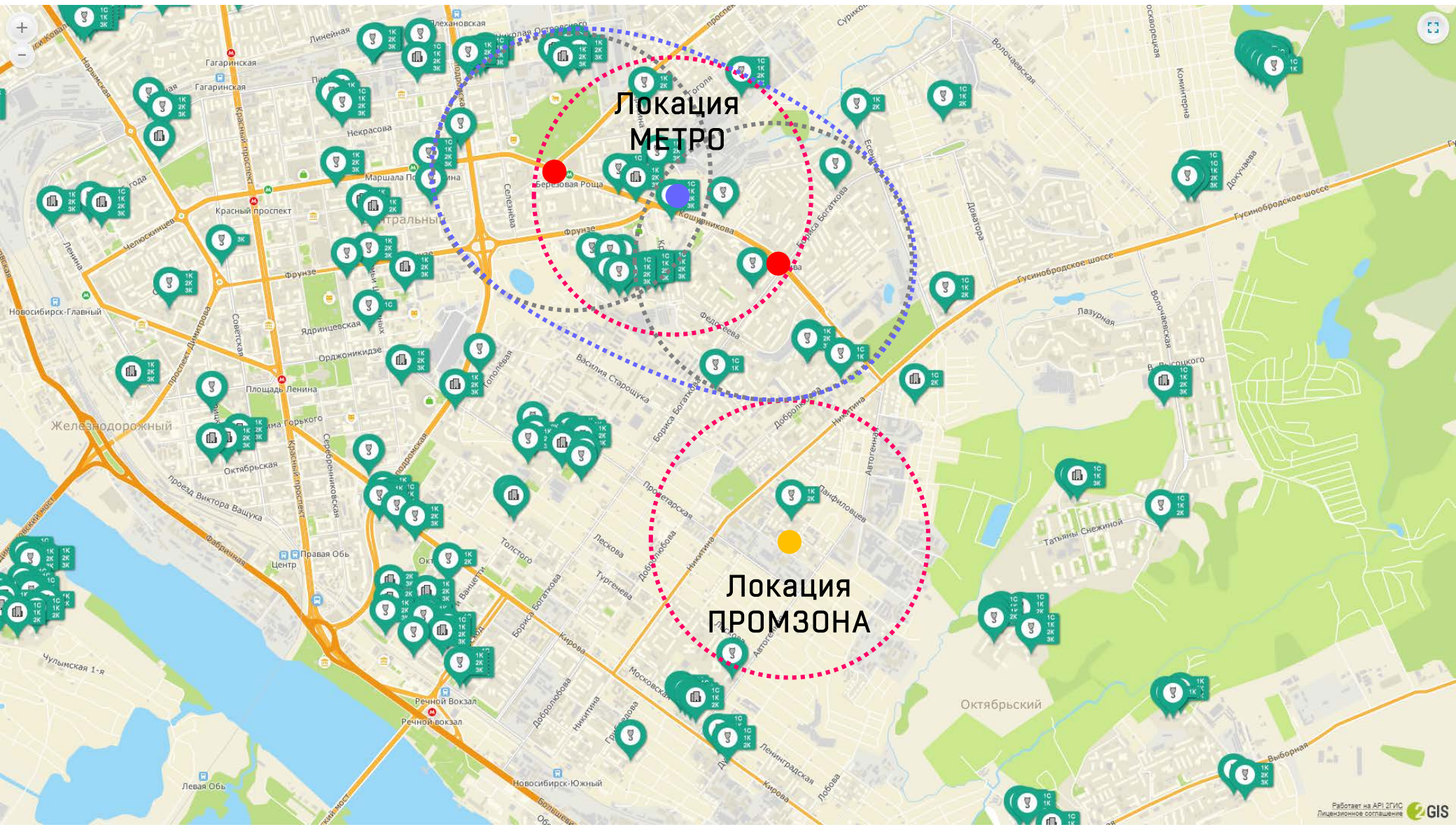
Локация МЕТРО vs Локация ГРИБОЕДОВ ЖК

(Строящиеся ЖК по данным ДЕКАРТ.онлайн по состоянию на Апрель 2018 года)



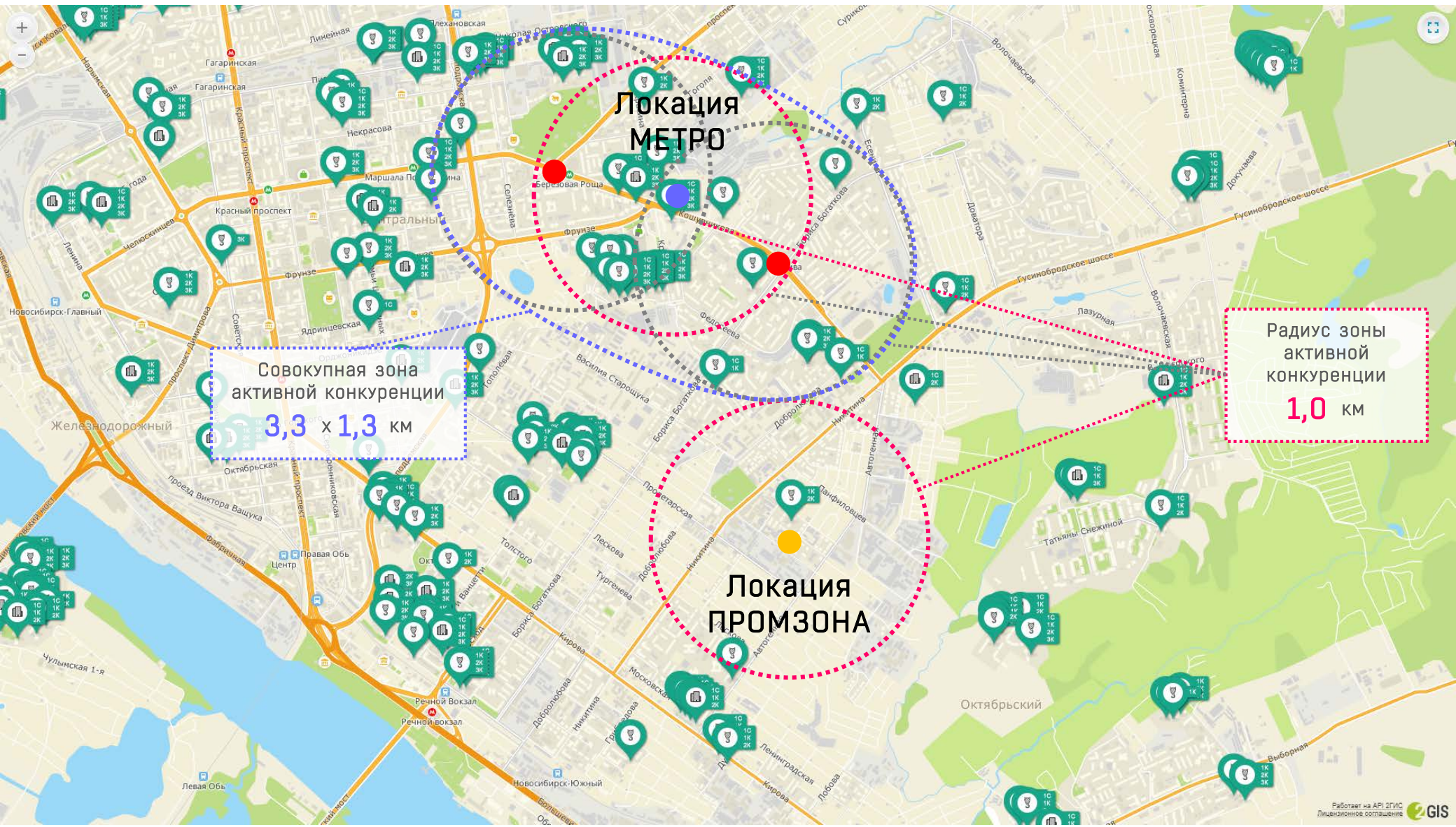
Локация МЕТРО vs Локация ГРИБОЕДОВ ЖК

(Строящиеся ЖК по данным ДЕКАРТ.онлайн по состоянию на Апрель 2018 года)



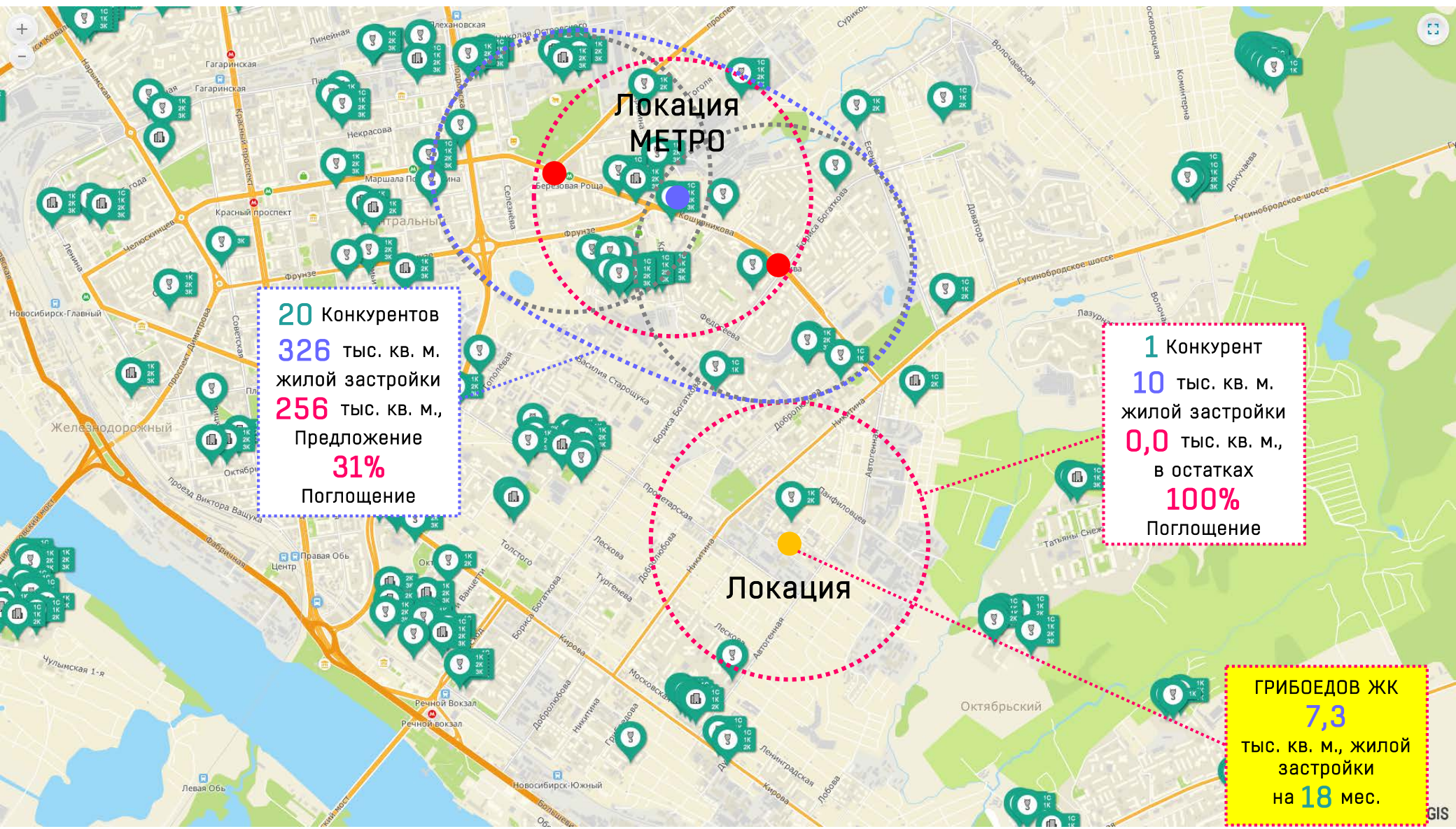
Локация МЕТРО vs Локация ГРИБОЕДОВ ЖК

(Строящиеся ЖК по данным ДЕКАРТ.онлайн по состоянию на Апрель 2018 года)



Локация МЕТРО vs Локация ГРИБОЕДОВ ЖК

(Строящиеся ЖК по данным ДЕКАРТ.онлайн по состоянию на Апрель 2018 года)



Локация МЕТРО: Характеристики основных конкурентов

(11 строящихся ЖК и Проект «ГРИБОЕДОВ ЖК» по данным ДЕКАРТ.онлайн за 12 месяцев, на Апрель 2018 года)

| Название ЖК и МР * | Начало (Дата) | Окончание (Дата) | Мин., кв. м. | Макс, кв. м. | Руб. / Квартира (Мин.) | Руб. / Квартира (Макс) | Руб. / кв. м. (Мин.) | Руб. / кв. м. (Макс) | Месяцев Продаж | Сред., Млн. Руб. / Кварт. | Сред., кв. м. / Кварт. (ПД) | Сред., Тыс. Руб. / кв. м. |
|--------------------------|---------------|------------------|--------------|--------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| КОШУРНИКОВА 22 | фев 10 | янв 25 | 45 | 188 | 3 210 200 | 14 000 000 | 53 017 | 69 992 | 100 | 5,97 | 88,2 | 64,2 |
| ДОМ НА МЕТРО ПОКРЫШКИНА | май 14 | апр 18 | 30 | 96 | 2 443 600 | 7 230 000 | 67 961 | 87 000 | 49 | 4,52 | 58,8 | 76,7 |
| ГРИНАРТ ЖК | дек 16 | янв 21 | 31 | 117 | 2 080 000 | 8 400 000 | 39 966 | 92 018 | 16 | 4,20 | 59,5 | 74,2 |
| ПИФАГОР ЖК | сен 16 | июн 19 | 24 | 89 | 1 755 000 | 6 600 000 | 57 688 | 86 752 | 19 | 3,92 | 34,0 | 73,7 |
| КРАСЕН ХАУС | дек 17 | дек 20 | 35 | 95 | 2 581 280 | 6 400 043 | 63 999 | 77 864 | 5 | 3,72 | 52,4 | 71,0 |
| ДОМ НА БЕРЕЗОВОЙ РОЩЕ | май 14 | мар 20 | 25 | 98 | 1 692 000 | 6 470 000 | 54 440 | 80 888 | 49 | 3,30 | 46,4 | 67,6 |
| НА КОРОЛЕВА ЖК | мар 18 | май 21 | 31 | 75 | 2 117 870 | 4 031 240 | 62 000 | 67 341 | 1 | 2,98 | 44,9 | 65,1 |
| ДОБРОЛЮБОВА 162.1 | авг 14 | дек 18 | 39 | 77 | 2 310 000 | 4 262 500 | 55 000 | 60 000 | 46 | 2,89 | 53,7 | 55,6 |
| ИЗУМРУДНЫЙ ГОРОД СТЕЛЛА | мар 12 | дек 19 | 32 | 74 | 1 980 000 | 4 500 000 | 58 000 | 60 000 | 74 | 2,74 | 45,9 | 59,0 |
| ДОМ НА ЗОЛОТОЙ НИВЕ | июн 13 | июн 18 | 17 | 89 | 1 500 000 | 5 499 000 | 56 163 | 85 470 | 57 | 2,64 | 38,0 | 65,8 |
| МОЛОДЕЖНЫЙ (СТРОЙМАСТЕР) | фев 15 | сен 20 | 20 | 97 | 1 397 900 | 5 989 200 | 58 000 | 74 742 | 39 | 2,58 | 36,2 | 68,7 |
| Общий итог | май 05 | янв 25 | 17 | 188 | 1 397 900 | 14 000 000 | 39 966 | 92 018 | 155 | 3,27 | 38,6 | 69,5 |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|---------------|-----------|-----------|------------------|------------------|---------------|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| ГРИБОЕДОВ ЖК ** | сен 18 | июн 20 | 24 | 74 | 1 719 252 | 4 633 357 | 55 017 | 71 516 | 18 | 2,88 | 50,0 | 57,6 |
|------------------------|---------------|---------------|-----------|-----------|------------------|------------------|---------------|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|

* Сортировка по убыванию средневзвешенной стоимости квартир (см. столбец «Сред., Руб. / Кварт.» на текущем слайде)

** Данные представлены для сравнения, и не включены в Общий итог

Локация МЕТРО: Характеристики основных конкурентов

[11 строящихся ЖК и Проект «ГРИБОЕДОВ ЖК» по данным ДЕКАРТ.онлайн за 12 месяцев, на Апрель 2018 года]

| Название ЖК и МР * | Км., до Ближ., Метро | Поглощ., Шт. | Поглощ., Кв. м. | Общее Поглощ. | Площадь (РС), кв. м. | Квартир, шт. (ПД) | Площадь, кв. м. (ПД) | Остатки, шт. | Продажи, шт. | Остатки, кв. м. | Продажи, кв. м. | Темп, шт. / мес. | Темп, кв. м. / мес. | Кв. м. / Кварт. (Прод.) |
|--------------------------|----------------------|--------------|-----------------|---------------|----------------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------------------|
| КОШУРНИКОВА 22 | 0,54 | 75% | 66% | 70% | 13 071 | 142 | 12 518 | 52 | 90 | 5 363 | 6 905 | 0,9 | 69,1 | 76,7 |
| ДОМ НА МЕТРО ПОКРЫШКИНА | 1,07 | 91% | 89% | 90% | 21 266 | 234 | 14 384 | 25 | 209 | 1 965 | 12 420 | 4,3 | 253,5 | 59,4 |
| ГРИНАРТ ЖК | 1,32 | 38% | 40% | 39% | 53 826 | 913 | 55 375 | 484 | 429 | 29 958 | 28 308 | 26,8 | 1 769,3 | 66,0 |
| ПИФАГОР ЖК | 0,70 | 82% | 56% | 69% | 60 621 | 783 | 31 074 | 88 | 695 | 4 651 | 5 671 | 36,6 | 298,5 | 8,2 |
| КРАСЕН ХАУС | 0,85 | 25% | 24% | 24% | 10 530 | 184 | 9 681 | 126 | 58 | 6 581 | 3 100 | 11,6 | 620,0 | 53,4 |
| ДОМ НА БЕРЕЗОВОЙ РОЩЕ | 0,40 | 34% | 34% | 34% | 40 656 | 555 | 27 363 | 166 | 389 | 7 602 | 19 050 | 7,9 | 388,8 | 49,0 |
| НА КОРОЛЕВА ЖК | 1,50 | 3% | 1% | 2% | 13 520 | 316 | 14 194 | 304 | 8 | 14 013 | 194 | 8,0 | 193,6 | 24,2 |
| ДОБРОЛЮБОВА 162.1 | 1,10 | - ** | - | - | 14 633 | 135 | 6 962 | - | - | - | - | - | - | - |
| ИЗУМРУДНЫЙ ГОРОД СТЕЛЛА | 1,32 | - | - | - | - | 294 | 14 430 | - | - | - | - | - | - | - |
| ДОМ НА ЗОЛОТОЙ НИВЕ | 0,65 | 70% | 70% | 70% | - | 390 | 15 151 | - | - | - | - | - | - | - |
| МОЛОДЕЖНЫЙ (СТРОЙМАСТЕР) | 1,50 | 3% | 3% | 3% | 114 660 | 2 009 | 74 444 | - | - | - | - | - | - | - |
| Общий итог | 1,07 | 30% | 32% | 31% | 467 807 | 6 995 | 325 927 | 1 245 | 1 878 | 70 133 | 75 647 | 13,7 | 513,2 | 40,3 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|------------|--------------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|-------------|
| ГРИБОЕДОВ ЖК *** | 2,80 | - | - | - | - | 146 | 7 298 | - | - | - | - | 8,1 | 405 | 49,9 |
|-------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|------------|--------------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|-------------|

Низкое поглощение
31%
в среднем по всем ЖК Локации

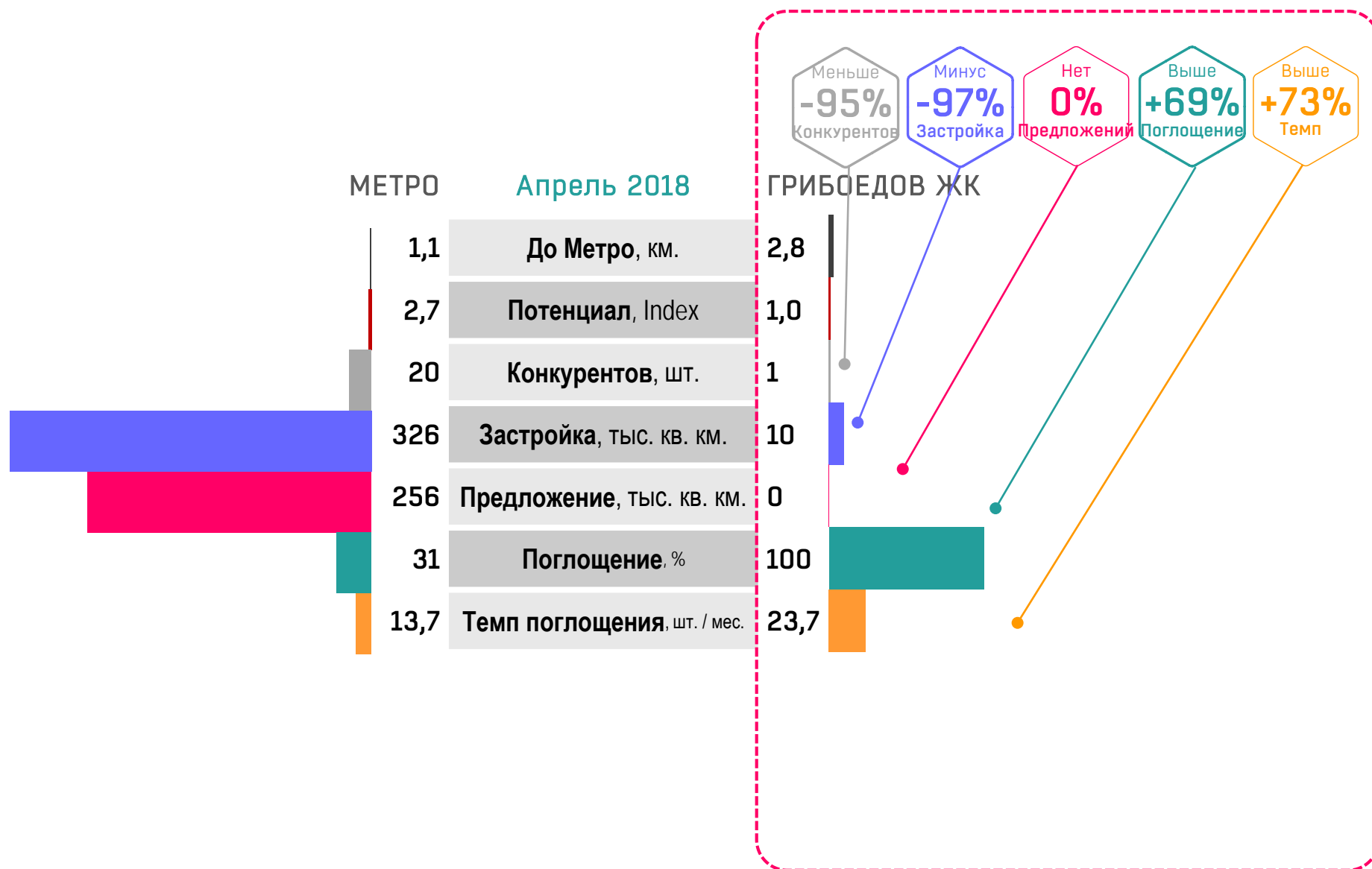
* Сортировка по убыванию средневзвешенной стоимости квартир (см. столбец «Сред., Руб. / Кварт.» на предыдущем слайде)

** Нет данных, продажи уже закончились или не начались

*** Данные представлены для сравнения, и не включены в Общий итог

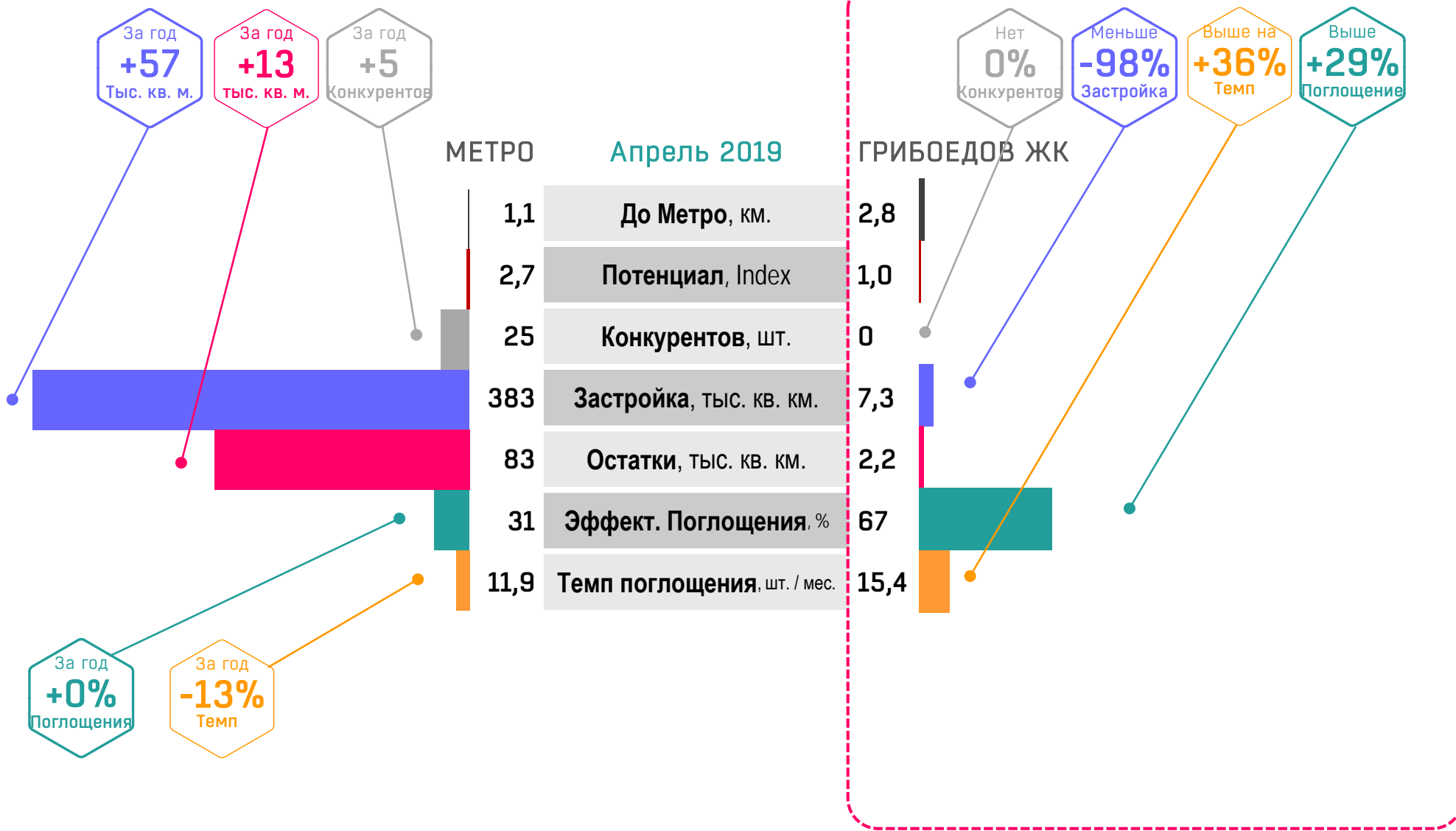
Локация ГРИБОЕДОВ ЖК vs Локация МЕТРО: Сравнение

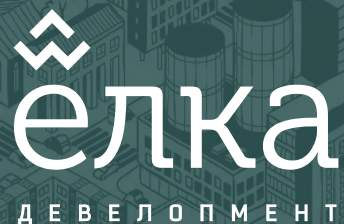
(Сравнение Локаций по общим показателям за 12 месяцев по состоянию на Апрель 2018)



Локация ГРИБОЕДОВ ЖК vs Локация МЕТРО: Сравнение

(Сравнение Локаций по общим показателям за 12 месяцев по состоянию на Апрель 2019 года)





ОЦЕНКА ПОГЛОЩЕНИЯ

Какие характеристики квартир преобладают в текущем спросе на рынке Новостроек и на Вторичном рынке в целевых локациях?

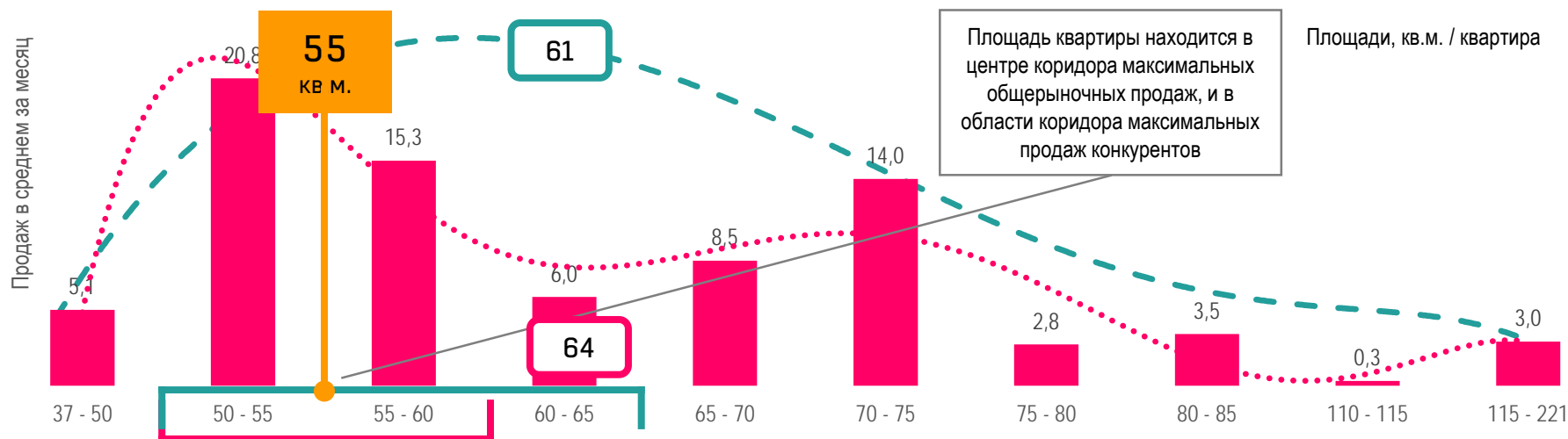
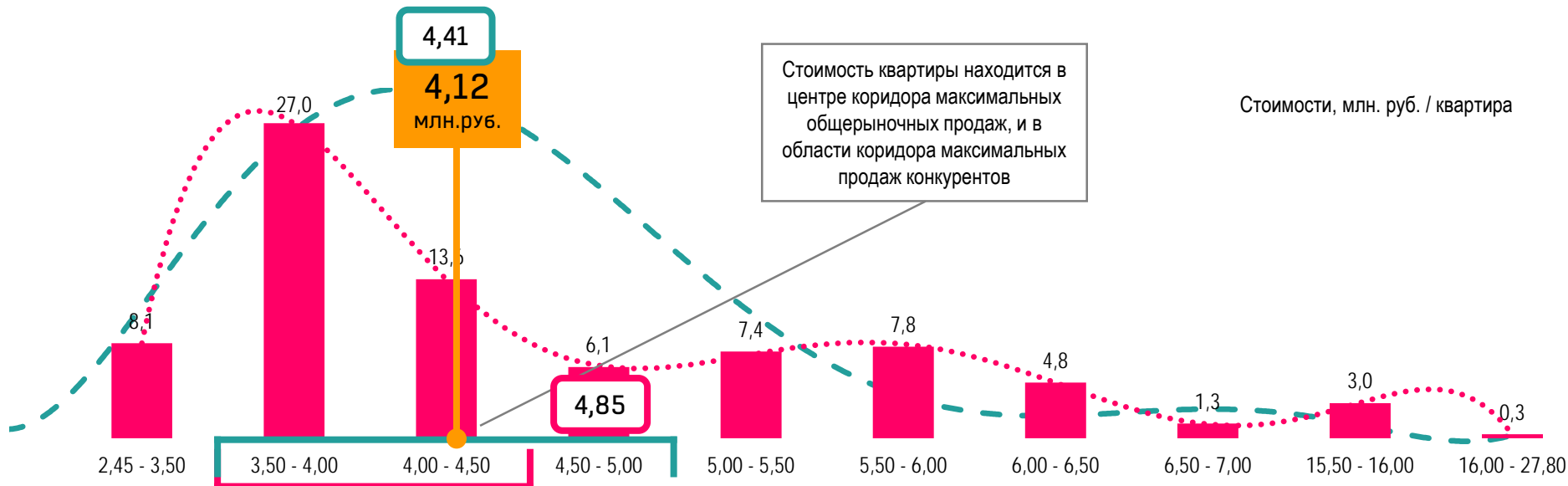
Конкуренты и аналоги Нового ЖК

(на основании согласованного отбора)

| | Название ЖК / МР | Всего Квартир, шт. | Общ. S Квартир, кв.м. | Сред. S Квартиры, кв.м. | Цена за Метр, руб. | Цена Квартиры, руб. | Всего Остатки, шт. | Продажи, шт. | Продаж / Месяц | Аналог | Конкурент |
|----|-------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------|----------------|--------|-----------|
| 1 | ЯДРИНЦЕВСКИЙ КВАРТАЛ | 84 | 14 998 | 101,9 | 125 046 | 12 744 665 | 81 | 3 | 1,0 | + | А |
| 2 | FLORA&FAUNA ЖК | 36 | 4 138 | 115,0 | 80 214 | 9 222 222 | 28 | 8 | 2,7 | + | Б |
| 3 | РИМСКИЙ КВАРТАЛ ЖК | 293 | 23 708 | 81,7 | 102 628 | 8 388 637 | 233 | 60 | 10,0 | | А |
| 4 | ЭТАЛОН ЖК | 93 | 9 275 | 101,4 | 79 843 | 8 097 688 | 42 | 51 | 3,6 | | В |
| 5 | ДОЖДЬ ЖК | 231 | 15 925 | 69,6 | 109 653 | 7 632 886 | 183 | 48 | 1,2 | | В |
| 6 | ЭТАЛОН | 131 | 9 685 | 68,6 | 106 036 | 7 272 506 | 36 | 95 | 3,1 | + | В |
| 7 | БУЛЬВАРНЫЙ ПЕРЕУЛОК ЖК | 79 | 5 390 | 70,9 | 96 463 | 6 840 506 | 78 | 1 | 0,1 | + | Б |
| 8 | ПОТАНИНСКАЯ - 2 | 83 | 7 287 | 79,8 | 79 587 | 6 350 876 | 48 | 35 | 3,8 | + | А |
| 9 | НА САДОВОЙ ЖК | 92 | 5 668 | 67,7 | 83 746 | 5 669 490 | 80 | 12 | 2,9 | | А |
| 10 | ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ЖК | 437 | 30 449 | 68,5 | 81 394 | 5 573 402 | 255 | 182 | 10,7 | | В |
| 11 | ОНЕГИН ЖД | 60 | 4 277 | 74,5 | 74 467 | 5 548 000 | 11 | 49 | 4,5 | | В |
| 12 | КЛАРУС ПАРК ЖК | 143 | 9 927 | 72,7 | 71 471 | 5 197 520 | - | 143 | 6,0 | | В |
| 13 | ФЛОТИЛИЯ ЖК | 407 | 23 602 | 59,0 | 82 222 | 4 853 194 | 27 | 380 | 22,4 | + | А |
| 14 | ОАЗИС ЖК | 220 | 15 620 | 73,4 | 65 316 | 4 796 712 | 88 | 132 | 3,8 | | Б |
| 15 | ДОМ НА МЕТРО ПОКРЫШКИНА | 180 | 9 760 | 54,7 | 79 893 | 4 370 358 | 14 | 166 | 5,4 | | В |
| 16 | НОВЫЙ ЖК | 400 | 23 300 | 58,3 | 75 000 | 4 368 750 | 400 | | | | |
| 17 | ОГНИ СИБИРИ ЖК | 702 | 30 084 | 56,2 | 77 151 | 4 338 928 | 500 | 202 | 10,1 | | Б |
| 18 | ГРИНАРТ ЖК | 270 | 14 030 | 55,5 | 77 824 | 4 318 634 | 69 | 201 | 25,1 | | В |
| 19 | КОНКУРЕНТ | 166 | 10 166 | 61,2 | 67 756 | 4 149 518 | 156 | 10 | 10,0 | | А |
| 20 | УЮТ 3D ЖК | 265 | 27 856 | 57,0 | 70 871 | 4 038 604 | 89 | 176 | 4,8 | | В |
| 21 | ПИФАГОР ЖК | 510 | 18 759 | 50,3 | 76 184 | 3 832 386 | 91 | 419 | 24,6 | | А |
| 22 | КРАСЕН ХАУС | 128 | 6 661 | 52,0 | 70 729 | 3 680 535 | 116 | 12 | 12,0 | + | А |
| 23 | СОСНОВЫЙ БОР ЖК | 179 | 9 262 | 50,3 | 68 017 | 3 418 480 | 164 | 15 | 5,0 | | Б |
| 24 | ДОМ НА БЕРЕЗОВОЙ РОЩЕ | 276 | 13 643 | 49,0 | 66 600 | 3 263 688 | 238 | 38 | 19 | | А |
| 25 | КАЛИНИНСКИЙ ЖК | 40 | 1 545 | 39,8 | 71 700 | 2 850 075 | 1 | 39 | 2,2 | | В |
| | Общий итог: | 5 504 | 345 015 | 62,5 | 81 491 | 5 090 436 | 3 028 | 2 476 | 177,0 | | |

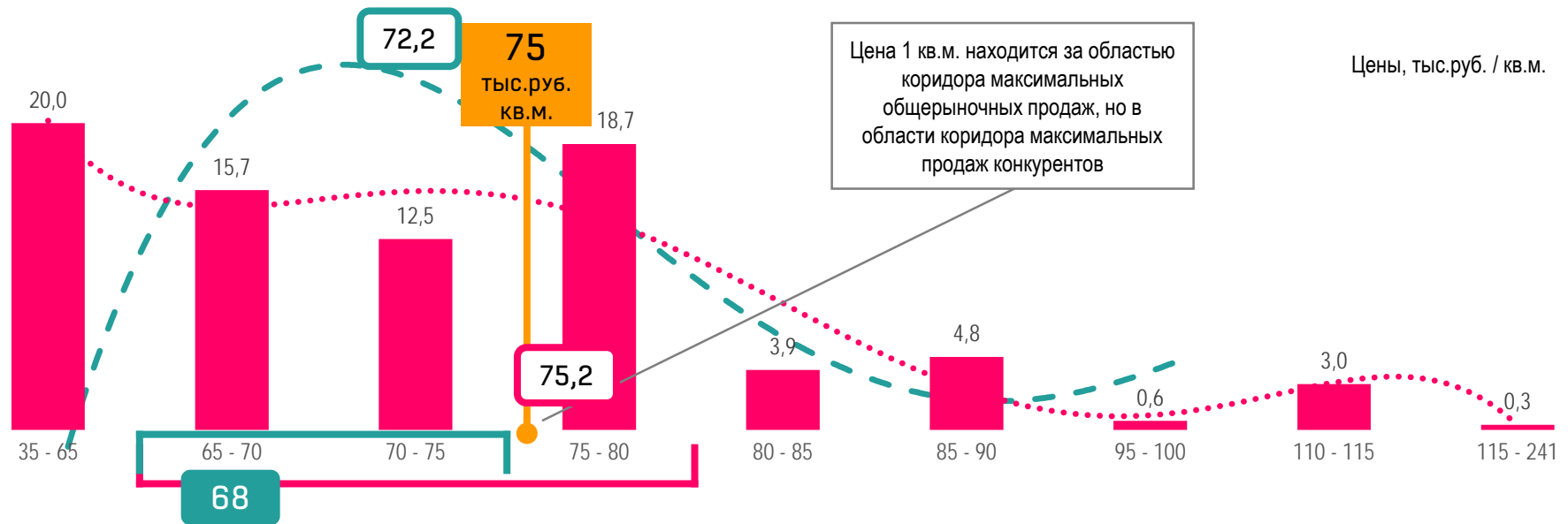
Позиция 2-комнатных квартир Нового ЖК

[сопоставление предложений Нового ЖК с конкурентами и рынком]



Позиция 2-комнатных квартир Нового ЖК

[сопоставление предложений Нового ЖК с конкурентами и рынком]



Цена 75 тыс.руб./кв.м. оценивается как объективно комфортная, поскольку практически повторяет средневзвешенную цену конкурентов (75,2), и не сильно отрывается от общерыночных средневзвешенных цен (72,2).

Рекомендованная цена старта продаж, имеющая объективные оценки по гарантированному количеству сделок, и находящаяся в начальных значениях обоих коридоров – 68 тыс.руб./кв.м.

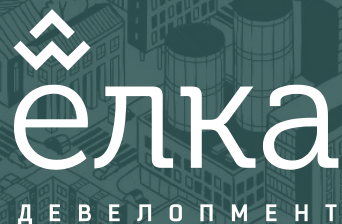
Рекомендованная цена финальной стадии продаж, выходящая за максимальные значения общерыночного коридора, но находящаяся в рамках коридора конкурентов – 80 тыс.руб./кв.м.

Исходные данные квартирографии Нового ЖК

(планировки типового этажа предоставлены Заказчиком)

| | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q | R | S | T | U | V | W | X | Y | Z | AA | AB | AC | AD | AE | AF | AP | | |
|----|--|------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----------------|--------|-----|--------|---------|----|--|--|
| 1 | Многokвартирный | НОВЫЙ МИР ЖК | Метро | Дом 1 | Дом 2 | Дом 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Коэффициент | 1 | МОП | 1 | Месяцев | | | |
| 2 | Комфорт | июнь 18 | 1,2 | 56 | 127 | 142 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Общая S, кв.м. | 22 079 | 6% | 64,729 | | | | |
| 3 | Кирпич | НОВЫЙ МИР ХИМ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Красный | Красный Проспект | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Чистовая | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Адрес - Вариант | Дом | Тип | План | Этаж | 6 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Красный Проспект - 1 - 1К - 42,19 - Ц1 | 1 | 1 к.кв. | 1К | 9 | 1 | 46,2 | 46,23 | 42,19 | 17,07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Красный Проспект - 2 - 1К - 38,31 - Ц1 | 2 | 1 к.кв. | 1К | 9 | 1 | 46,8 | 41,75 | 38,31 | 14,09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Красный Проспект - 3 - 1К - 34,52 - Ц1 | 3 | 1 к.кв. | 1К | 16 | 1 | 38,1 | 38,06 | 34,52 | 14,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Красный Проспект - 3 - 1К - 34,51 - Ц1 | 3 | 1 к.кв. | 1К | 15 | 2 | 38,1 | 38,05 | 34,51 | 14,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Красный Проспект - 2 - 1К - 38,31 - Ц1 | 2 | 1 к.кв. | 1К | 1 | 1 | 41,8 | 41,75 | 38,31 | 14,09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | 13 | 61,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Красный Проспект - 1 - 2С - 42,4 - Ц1 | 1 | 2 к.кв. | 2С | 9 | 1 | 42,86 | 46,83 | 42,40 | 13,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Красный Проспект - 2 - 2С - 45,2 - Ц1 | 2 | 2 к.кв. | 2С | 9 | 1 | 53,73 | 53,73 | 45,20 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Красный Проспект - 3 - 2С - 56,24 - Ц1 | 3 | 2 к.кв. | 2С | 1 | 1 | 59,78 | 59,78 | 56,24 | 14,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Красный Проспект - 1 - 2К - 62,43 - Ц1 | 1 | 2 к.кв. | 2К | 9 | 1 | 66,01 | 66,18 | 62,43 | 12,43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Красный Проспект - 2 - 2К - 62,26 - Ц1 | 2 | 2 к.кв. | 2К | 9 | 4 | 66,44 | 66,44 | 62,26 | 13,86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Красный Проспект - 3 - 2К - 60,01 - Ц1 | 3 | 2 к.кв. | 2К | 15 | 1 | 64,08 | | 60,01 | 9,88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | Красный Проспект - 3 - 2К - 54,99 - Ц1 | 3 | 2 к.кв. | 2К | 16 | 1 | 61,83 | 61,83 | 54,99 | 10,52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | Красный Проспект - 3 - 2К - 60,01 - Ц1 | 3 | 2 к.кв. | 2К | 1 | 1 | 60,01 | 64,06 | 60,01 | 9,88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Красный Проспект - 2 - 2К - 62,26 - Ц1 | 2 | 2 к.кв. | 2К | 1 | 2 | 62,26 | | 62,26 | 13,86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | 20 | 71,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | Красный Проспект - 1 - 3С - 71,16 - Ц1 | 1 | 3 к.кв. | 3С | 1 | 1 | 84,2 | | 71,16 | 12,12 | 10,67 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | Красный Проспект - 1 - 3С - 62,98 - Ц1 | 1 | 3 к.кв. | 3С | 9 | 1 | 66,7 | 66,73 | 62,98 | 17,27 | 13,39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | Красный Проспект - 2 - 3С - 71,06 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 9 | 1 | 75,3 | 75,30 | 71,06 | 9,35 | 10,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | Красный Проспект - 2 - 3С - 63,27 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 9 | 1 | 67,5 | 67,51 | 63,27 | 13 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | Красный Проспект - 2 - 3С - 74,43 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 9 | 1 | 78,6 | 78,61 | 74,43 | 14,69 | 11,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | Красный Проспект - 2 - 3С - 78,11 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 9 | 1 | 84,1 | 82,29 | 78,11 | 16,79 | 11,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | Красный Проспект - 2 - 3С - 74,08 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 9 | 1 | 78,3 | 78,26 | 74,08 | 14,57 | 11,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | Красный Проспект - 2 - 3С - 77,75 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 9 | 1 | 82,4 | 81,93 | 77,75 | 16,66 | 11,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | Красный Проспект - 3 - 3С - 61,65 - Ц1 | 3 | 3 к.кв. | 3С | 15 | 1 | 65,8 | 65,83 | 61,65 | 11,45 | 11,42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | Красный Проспект - 3 - 3С - 61,78 - Ц1 | 3 | 3 к.кв. | 3С | 15 | 1 | 66,0 | 65,96 | 61,78 | 11,45 | 11,42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Красный Проспект - 3 - 3С - 57,8 - Ц1 | 3 | 3 к.кв. | 3С | 15 | 1 | 64,6 | 64,28 | 57,80 | 10,67 | 10,48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | Красный Проспект - 3 - 3С - 61,65 - Ц1 | 3 | 3 к.кв. | 3С | 1 | 1 | 61,7 | | 61,65 | 11,45 | 11,42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | Красный Проспект - 2 - 3С - 62,64 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 1 | 1 | 62,7 | | 62,64 | 13,15 | 12,39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | Красный Проспект - 2 - 3С - 63,27 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 1 | 1 | 63,3 | | 63,27 | 13 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | Красный Проспект - 2 - 3С - 74,43 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 1 | 1 | 74,4 | | 74,43 | 14,69 | 11,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | Красный Проспект - 2 - 3С - 74,08 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3С | 1 | 1 | 74,1 | | 74,08 | 14,57 | 11,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | Красный Проспект - 2 - 3К - 74,35 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3К | 9 | 1 | 78,5 | 78,50 | 74,35 | 15,69 | 12,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 41 | Красный Проспект - 3 - 3К - 62,9 - Ц1 | 3 | 3 к.кв. | 3К | 15 | 1 | 67,0 | 66,95 | 62,90 | 9,88 | 12,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42 | Красный Проспект - 3 - 3К - 62,9 - Ц1 | 3 | 3 к.кв. | 3К | 1 | 1 | 62,9 | | 62,90 | 9,88 | 12,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 43 | Красный Проспект - 2 - 3К - 74,35 - Ц1 | 2 | 3 к.кв. | 3К | 1 | 1 | 74,3 | | 74,35 | 15,69 | 12,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | | | | | | | 6 | 93,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | Красный Проспект - 1 - 4С - 85,48 - Ц1 | 1 | 4 к.кв.+ | 4С | 9 | 1 | 98,1 | 96,11 | 85,48 | 13,44 | 12,19 | 10,33 | 31,53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | Красный Проспект - 3 - 4С - 63,15 - Ц1 | 3 | 4 к.кв.+ | 4С | 1 | 1 | 84,5 | 69,99 | 63,15 | 12,89 | 10,67 | 10,48 | 18,73 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47 | Красный Проспект - 2 - 4С - 89,31 - Ц1 | 2 | 4 к.кв.+ | 4С | 1 | 1 | 87,3 | | 89,31 | 16,74 | 13,23 | 11,15 | 22,64 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 48 | Красный Проспект - 2 - 4С - 88,96 - Ц1 | 2 | 4 к.кв.+ | 4С | 1 | 1 | 89,0 | | 88,96 | 16,61 | 13,23 | 11,05 | 22,64 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | Красный Проспект - 1 - 4К - 82,31 - Ц1 | 1 | 4 к.кв.+ | 4К | 1 | 1 | 97,1 | | 82,31 | 11,32 | 10,02 | 10 | 10,92 | 16,29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | Красный Проспект - 1 - 4К - 82,29 - Ц1 | 1 | 4 к.кв.+ | 4К | 9 | 1 | 92,9 | 92,94 | 82,29 | 11,32 | 11,32 | 11,16 | 10,92 | 16,29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Все данные по каждой уникальной планировке были введены индивидуально в БД, и созданы «фантомные» квартиры и объемы на текущем рынке, для моделирования параметров поглощения



ФОРМИРОВАНИЕ ПРОДУКТА

На примере анализа квартирографии НОВОГО ЖК и основного Конкурента
По состоянию на Апрель 2018 года

ГРИБОЕДОВ ЖК: Квартирография для Локации №2

(План квартирографии для будущего ЖК в Локации, Расчеты на Апрель 2018 года)

| Планировка | Этаж | На этаже | | По плану | | Спальни | | | Общие | | | Бытовые | | | Санитарные | | | Внешние | | | Сводные показатели | | | | Ст-ть | Продаж |
|------------|------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|-------|---|----------|-------|----------|----------|----------|------|------------|--------|--------|---------|---------|--------|--------------------|--------|-----------|------|-----------|------------|
| | | Шт. | S, кв. м. | S(+внеш.) | S(-внеш.) | 1 | 2 | 3 | Гостиная | Кухня | Столовая | Гардероб | Прихожая | Холл | Совм. | Ванная | Туалет | Лоджия | Терраса | Балкон | Шт. | Шт., % | S, кв. м. | S, % | Тыс. руб. | Шт. / Мес. |
| 1 к. кв. | | | 24,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 11,0 | 8% | 264 | 4% | 71,516 | 0,6 |
| 1С | 11 | 1 | 24,04 | 24,04 | 24,04 | | | | 16,73 | | | | | 3,53 | | 3,78 | | | | | 11 | 8% | 264,4 | 4% | 1 719 | 0,6 |
| 2 к. кв. | | | 44,69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 62 | 42% | 2 771 | 38% | 60,693 | 3,4 |
| 2С | 17 | 1 | 37,67 | 37,67 | 36,32 | 10 | | | 17,11 | | | 1,44 | 3,99 | | 3,78 | | | | 1,35 | | 17 | 12% | 640,4 | 9% | 2 204 | 0,9 |
| 2С | 17 | 1 | 42,87 | 42,87 | 38,93 | 10,54 | | | 16,99 | | | 1,21 | 5,92 | | 4,27 | | | 2,6 | 1,34 | | 17 | 12% | 728,8 | 10% | 2 363 | 0,9 |
| 2С | 17 | 1 | 50,05 | 50,05 | 45,37 | 9,9 | | | 20,79 | | | 1,28 | 6,84 | | 4,82 | | 1,74 | 2,37 | 2,31 | | 17 | 12% | 850,9 | 12% | 2 754 | 0,9 |
| 2К | 11 | 1 | 50,05 | 50,05 | 45,37 | 9,9 | | | 20,79 | | | 1,28 | 6,84 | | 4,82 | | 1,74 | 2,37 | 2,31 | | 11 | 8% | 550,6 | 8% | 2 754 | 0,6 |
| 3 к. кв. | | | 57,59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 68,0 | 47% | 3 916 | 53% | 60,091 | 3,8 |
| 3С | 17 | 1 | 56,35 | 56,35 | 53,96 | 10,59 | 9,65 | | 16,83 | | | 1,42 | 6,12 | 4,02 | 3,78 | | 1,55 | 2,39 | | | 17 | 12% | 958,0 | 13% | 3 242 | 0,9 |
| 3С | 17 | 1 | 56,84 | 56,84 | 54,33 | 12,32 | 9,06 | | 17,64 | | | 1,12 | 5,74 | 3,26 | 3,62 | | 1,57 | 2,51 | | | 17 | 12% | 966,3 | 13% | 3 265 | 0,9 |
| 3С | 17 | 1 | 58,56 | 58,56 | 55,88 | 11,13 | 9,34 | | 19,25 | | | 1,37 | 5,94 | 3,21 | 3,78 | | 1,86 | 2,68 | | | 17 | 12% | 995,5 | 14% | 3 358 | 0,9 |
| 3С | 17 | 1 | 58,61 | 58,61 | 55,93 | 11,13 | 10,69 | | 19,50 | | | | 5,94 | 3,21 | 3,78 | | 1,68 | 2,68 | | | 17 | 12% | 996,4 | 14% | 3 361 | 0,9 |
| 4 к. кв.+ | | | 74,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5,0 | 3% | 370 | 5% | 65,843 | 0,3 |
| 4С | 5 | 1 | 74,01 | 74,01 | 70,37 | 15,94 | 11,19 | | 22,1 | | | | 13,76 | | 5,35 | | 2,03 | 2,37 | 1,27 | | 5 | 3% | 370,1 | 5% | 4 633 | 0,3 |
| Итого: | | | 50,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 146 | 100% | 7 321,2 | 100% | 2 888 | 8,1 |

АВРОРА ЖД

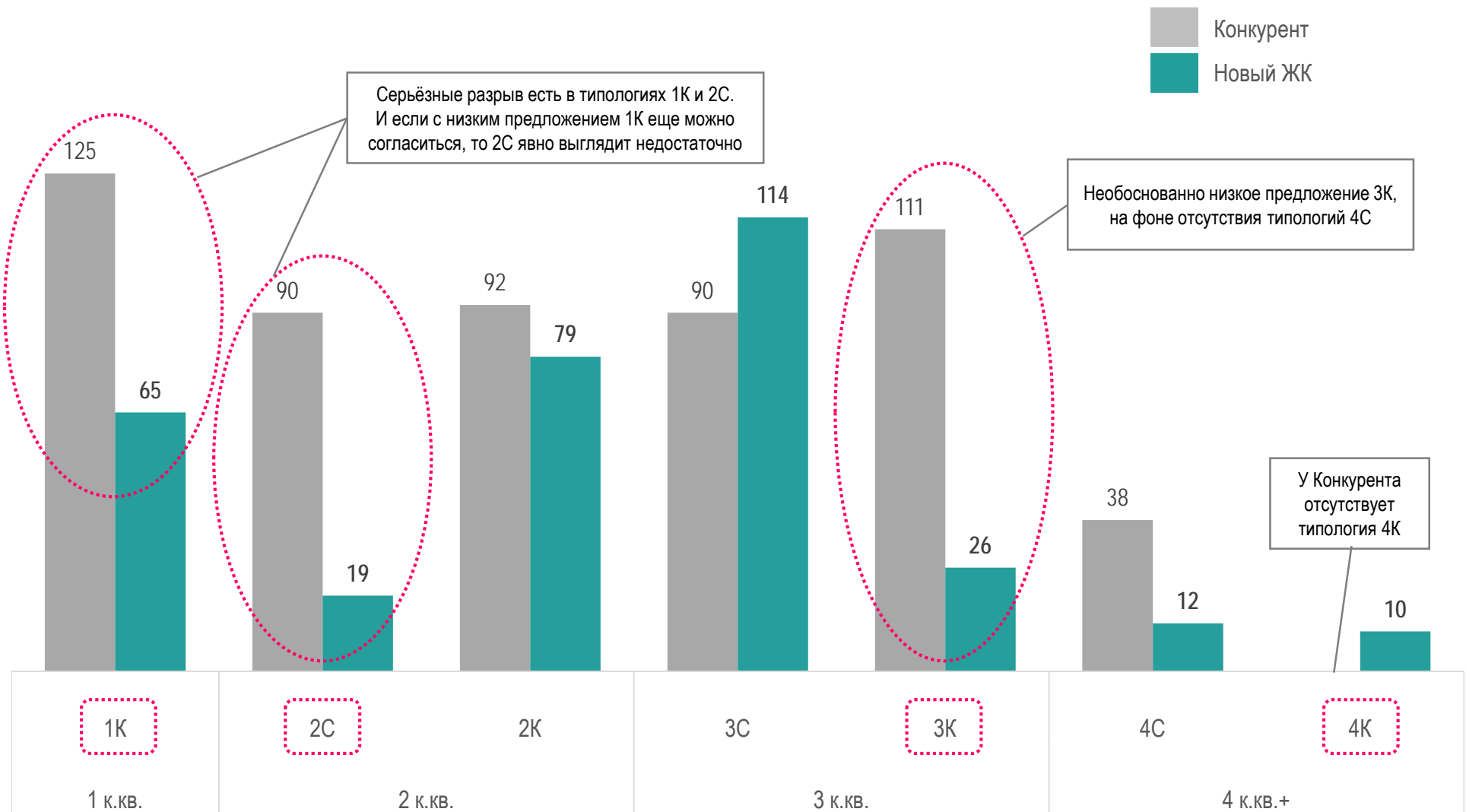
| Общая S, кв. м. | В среднем, Тыс. руб. / кв. м. | Месяцев Продаж |
|-----------------|-------------------------------|----------------|
| 22 322 | 55,188 | 18 |

ГРИБОЕДОВ ЖК

| Общая S, кв. м. | В среднем, Тыс. руб. / кв. м. | Месяцев Продаж |
|-----------------|-------------------------------|----------------|
| 11 820 | 57,595 | 18 |

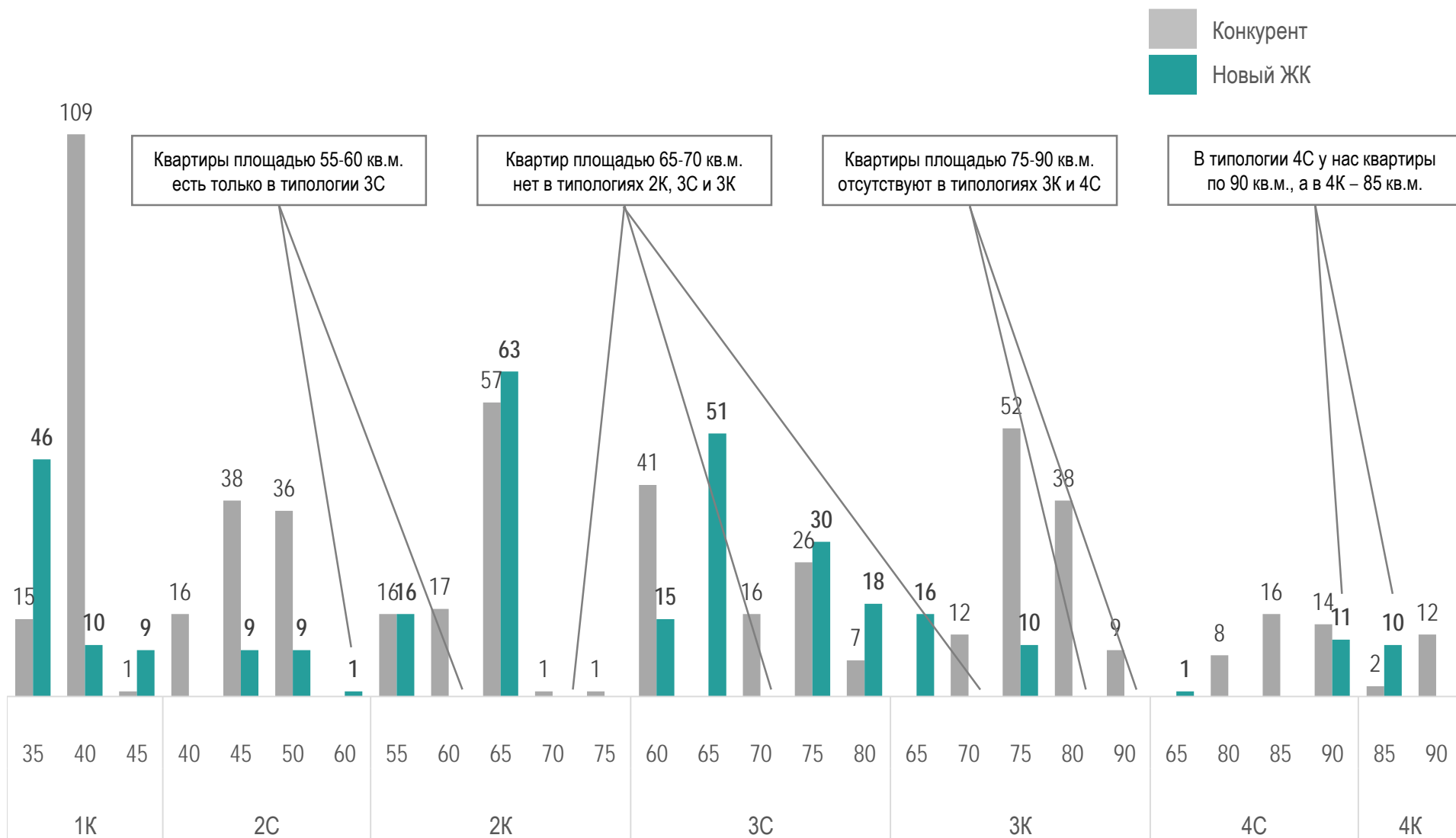
Количественный анализ квартирографии – Количество квартир

(все типологии всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в штуках)



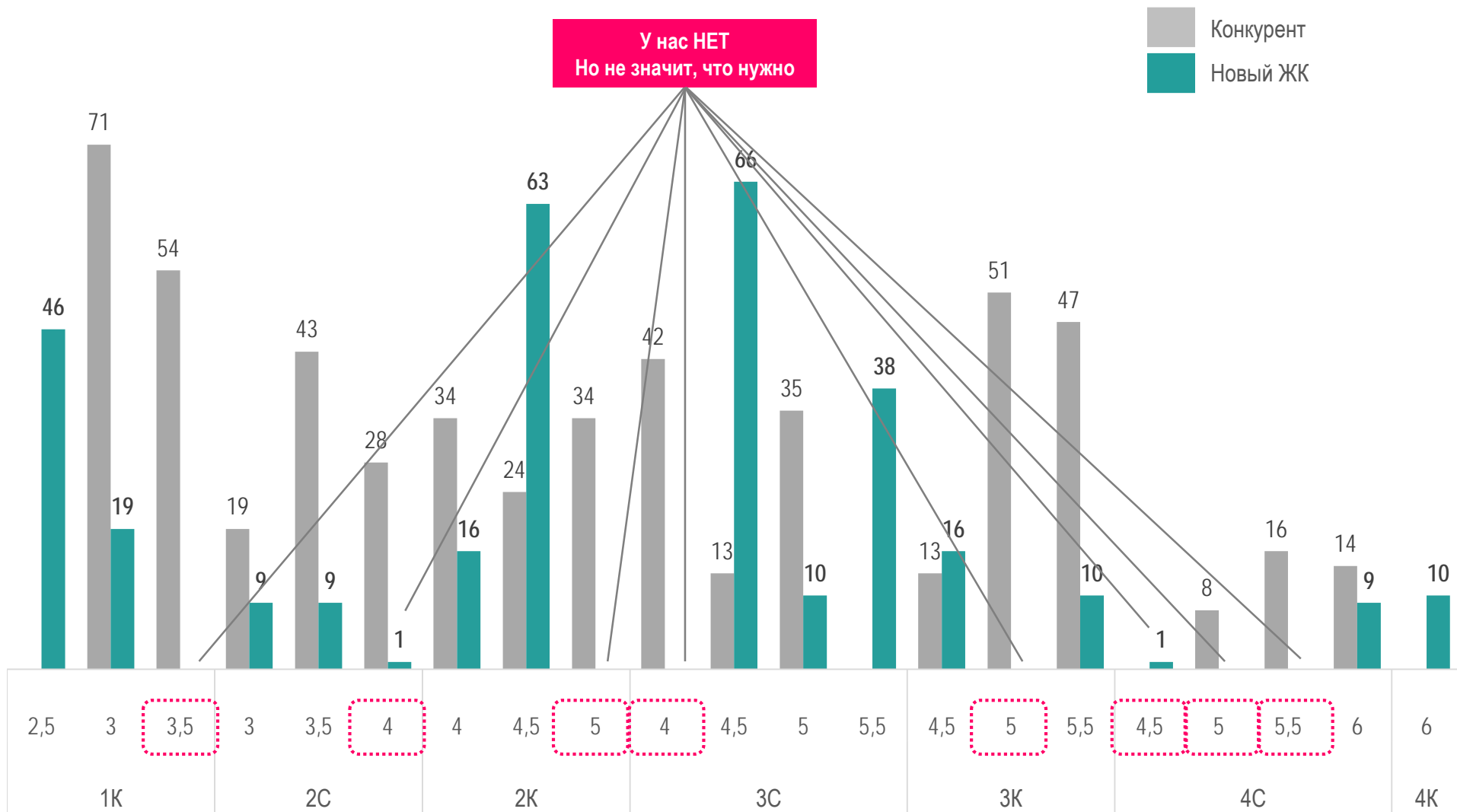
Квартирография в диапазонах – Средние площади Квартир

(предложения всех типологий всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в кв.м.)



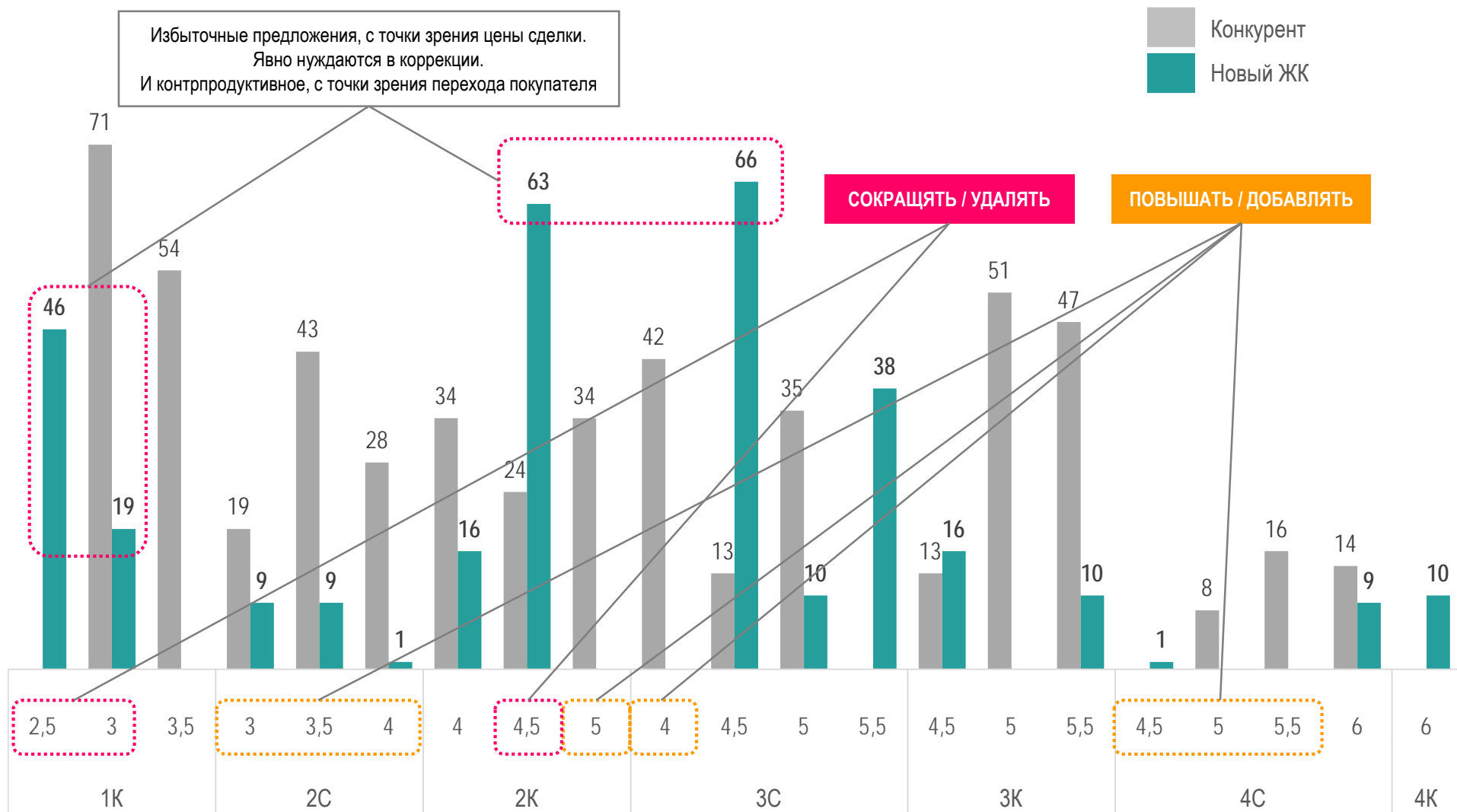
Квартирография в диапазонах – Средние стоимости Квартир

(предложения всех типологий всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в млн. рублей)



Квартирография в диапазонах – Средние стоимости Квартир

(предложения всех типологий всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в млн. рублей)



ГРИБОЕДОВ ЖК vs КОНКУРЕНТА: Квартирография для Локации №2

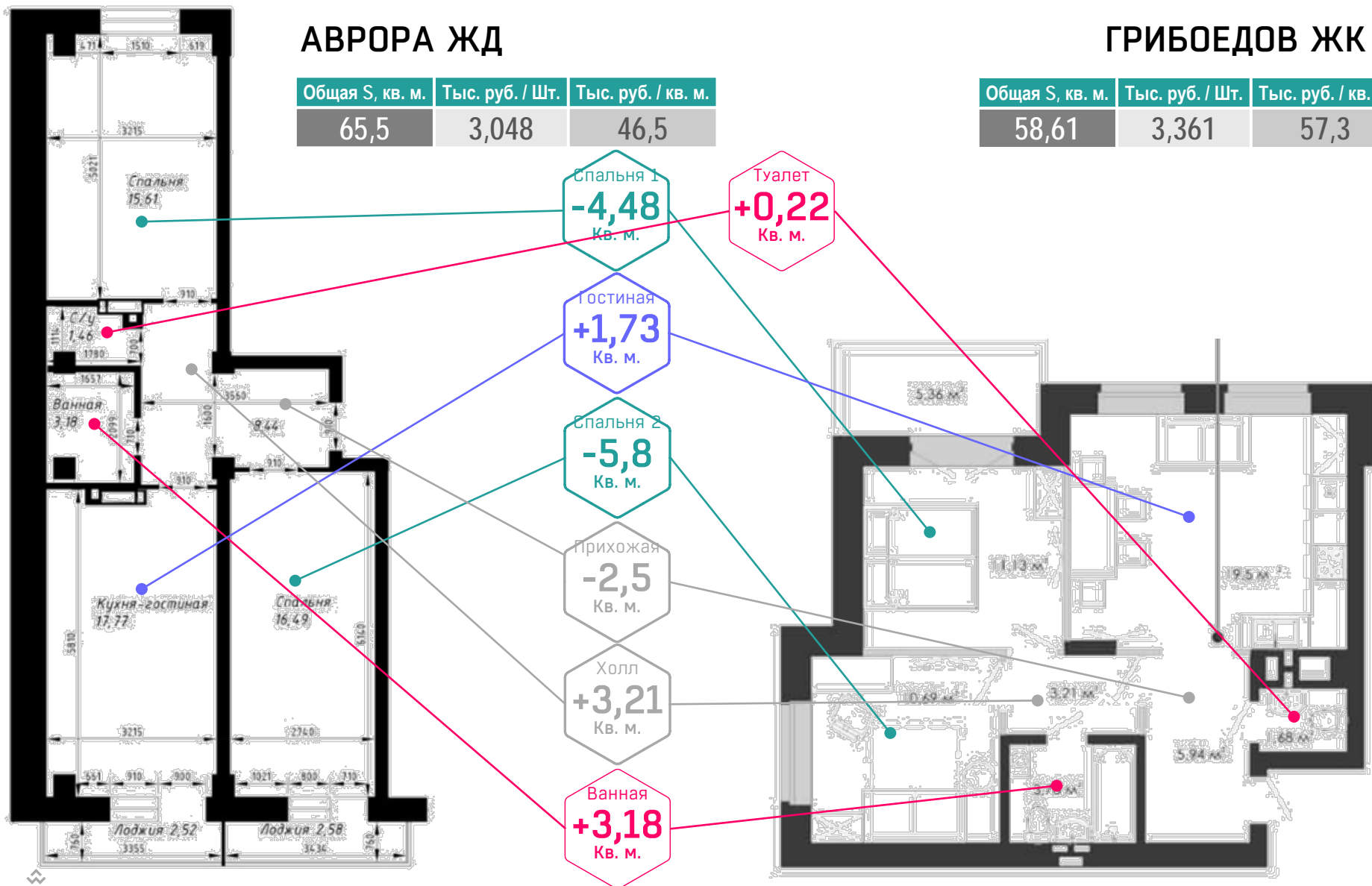
(Сопоставления отдельных помещений наибольших ЗС по квартирографиям ЖК на Апрель 2018 года)

АВРОРА ЖК

| Общая S, кв. м. | Тыс. руб. / Шт. | Тыс. руб. / кв. м. |
|-----------------|-----------------|--------------------|
| 65,5 | 3,048 | 46,5 |

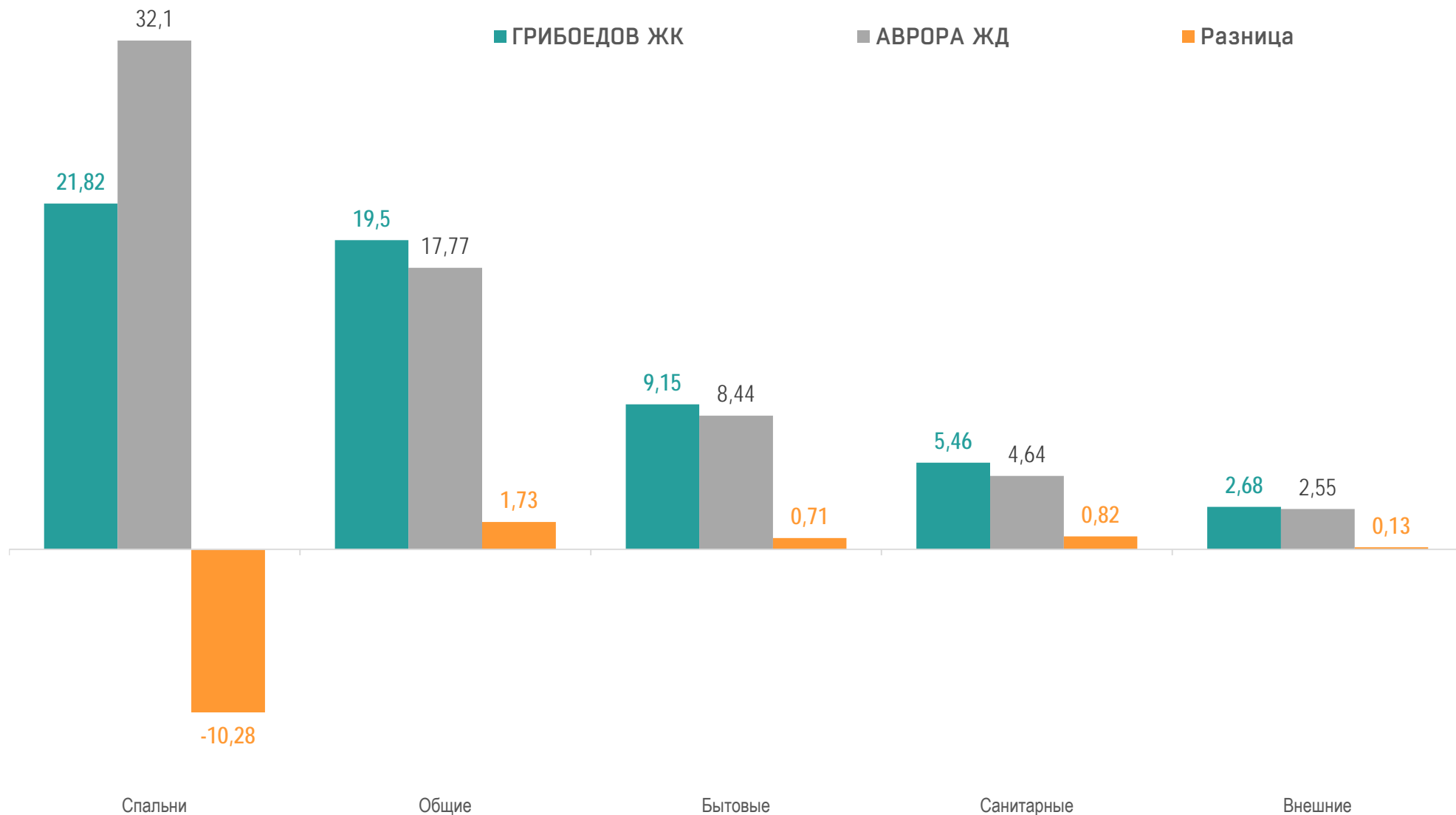
ГРИБОЕДОВ ЖК

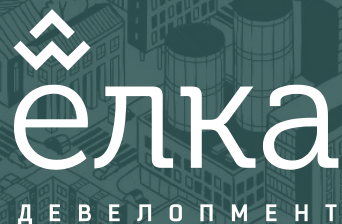
| Общая S, кв. м. | Тыс. руб. / Шт. | Тыс. руб. / кв. м. |
|-----------------|-----------------|--------------------|
| 58,61 | 3,361 | 57,3 |



ГРИБОЕДОВ ЖК vs АВРОРА ЖД: Квартирография для Локации №2

(Сопоставление обобщённых пространств наибольших ЗС по квартирографиям ЖК на Апрель 2018 года)



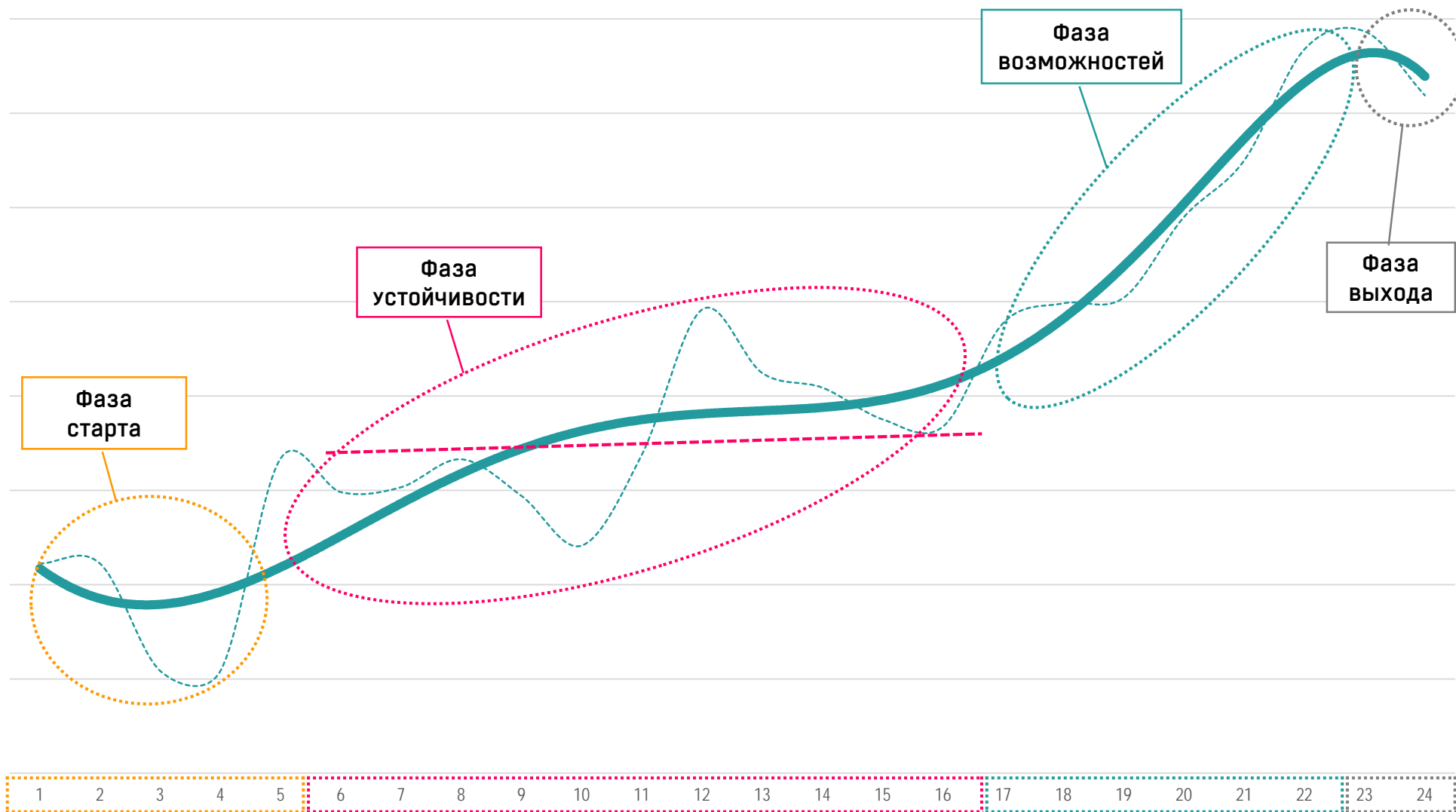


ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

На примере анализа квартирографии НОВОГО ЖК и основного Конкурента
По состоянию на Апрель 2019 года

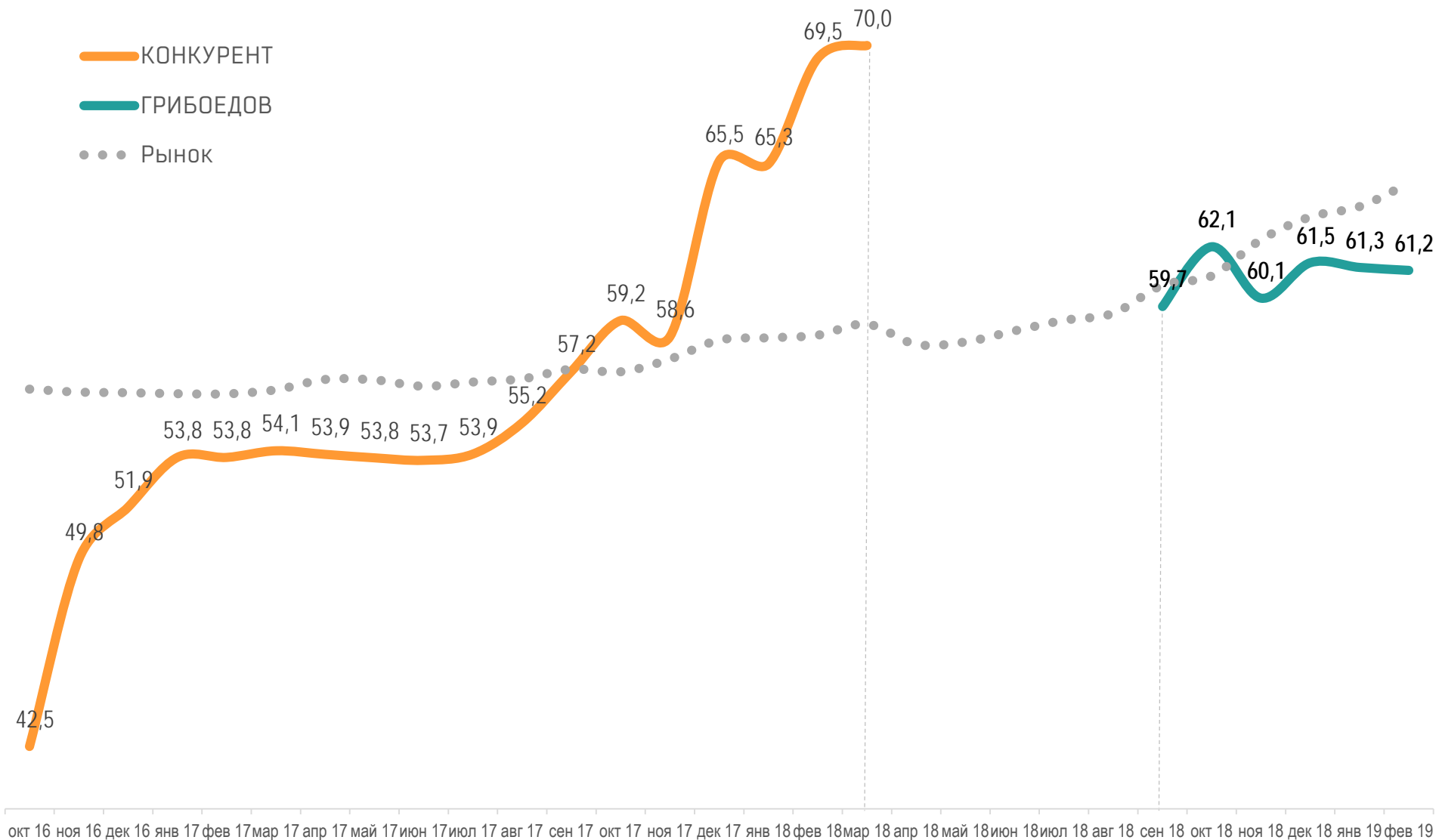
Динамика цен конкурентов Нового ЖК

(средние цены всех предложений, на основании данных ДЕКАРТ.онлайн)



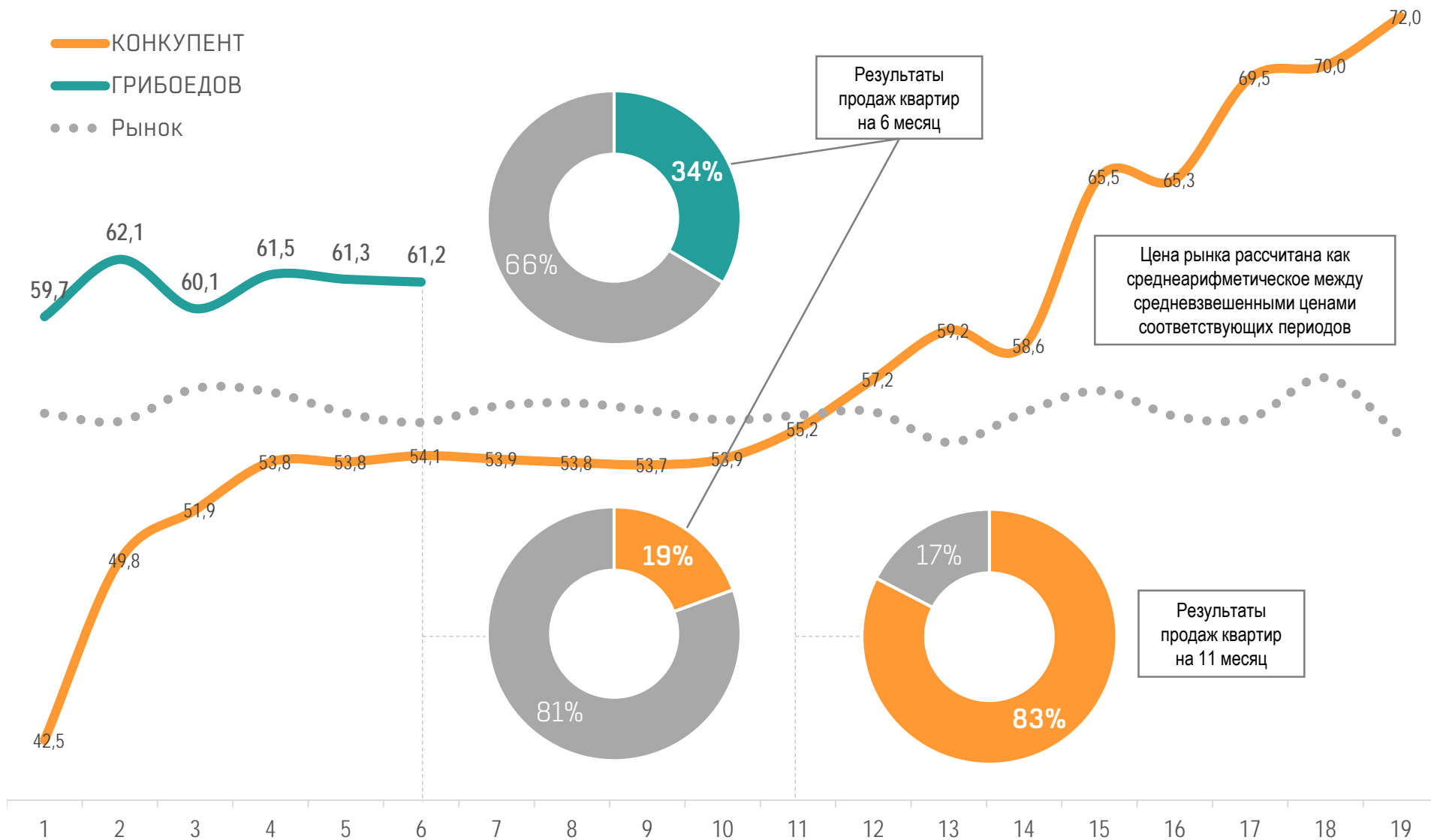
Полигон тестирования моделей и технологий

(цены продаж ЖК и средневзвешенная цена рынка в целом, тыс. руб./кв.м.)



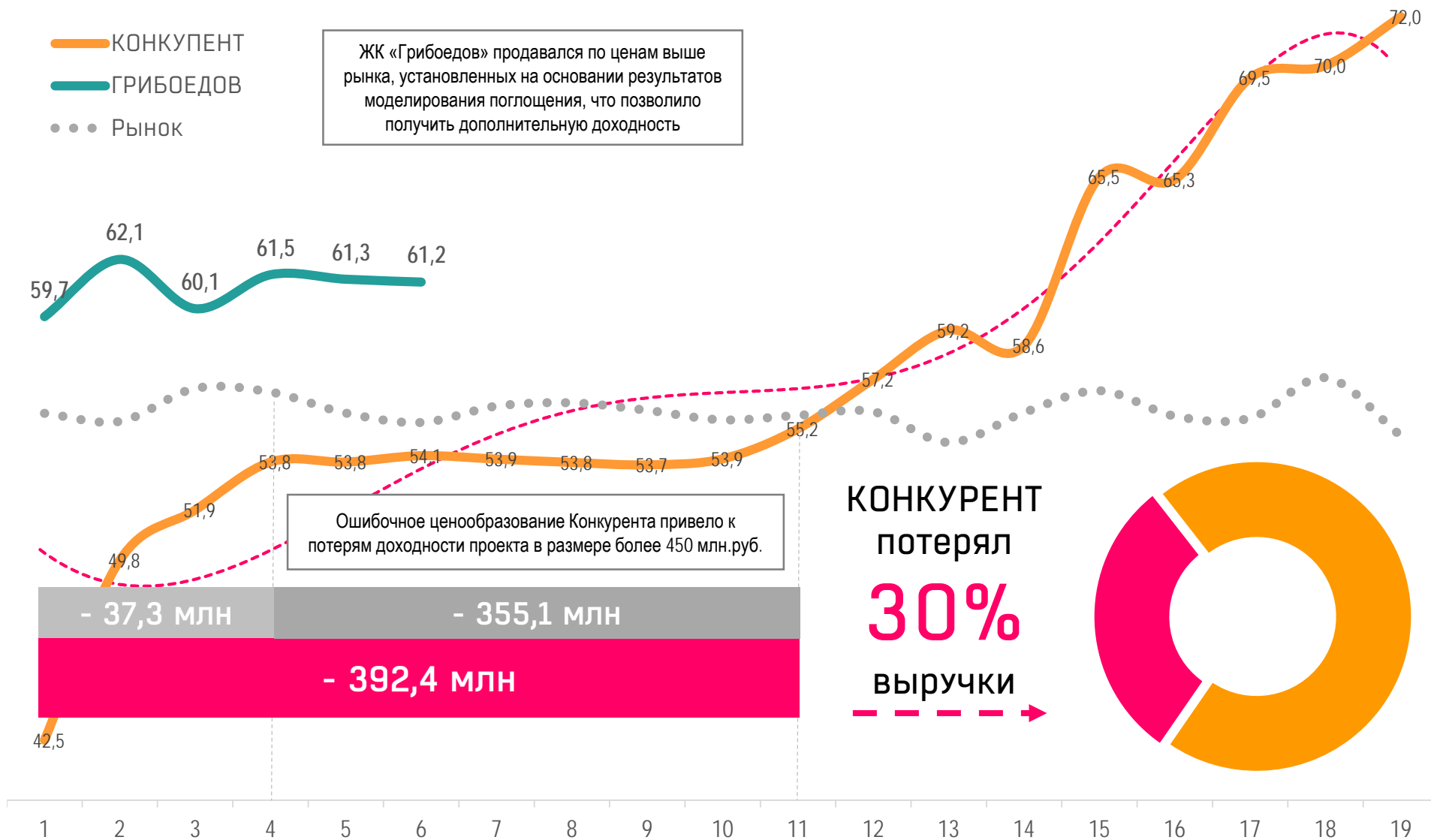
Полигон тестирования моделей и технологий

(моделирование соответствия цен текущему состоянию рынка, тыс. руб./кв.м.)



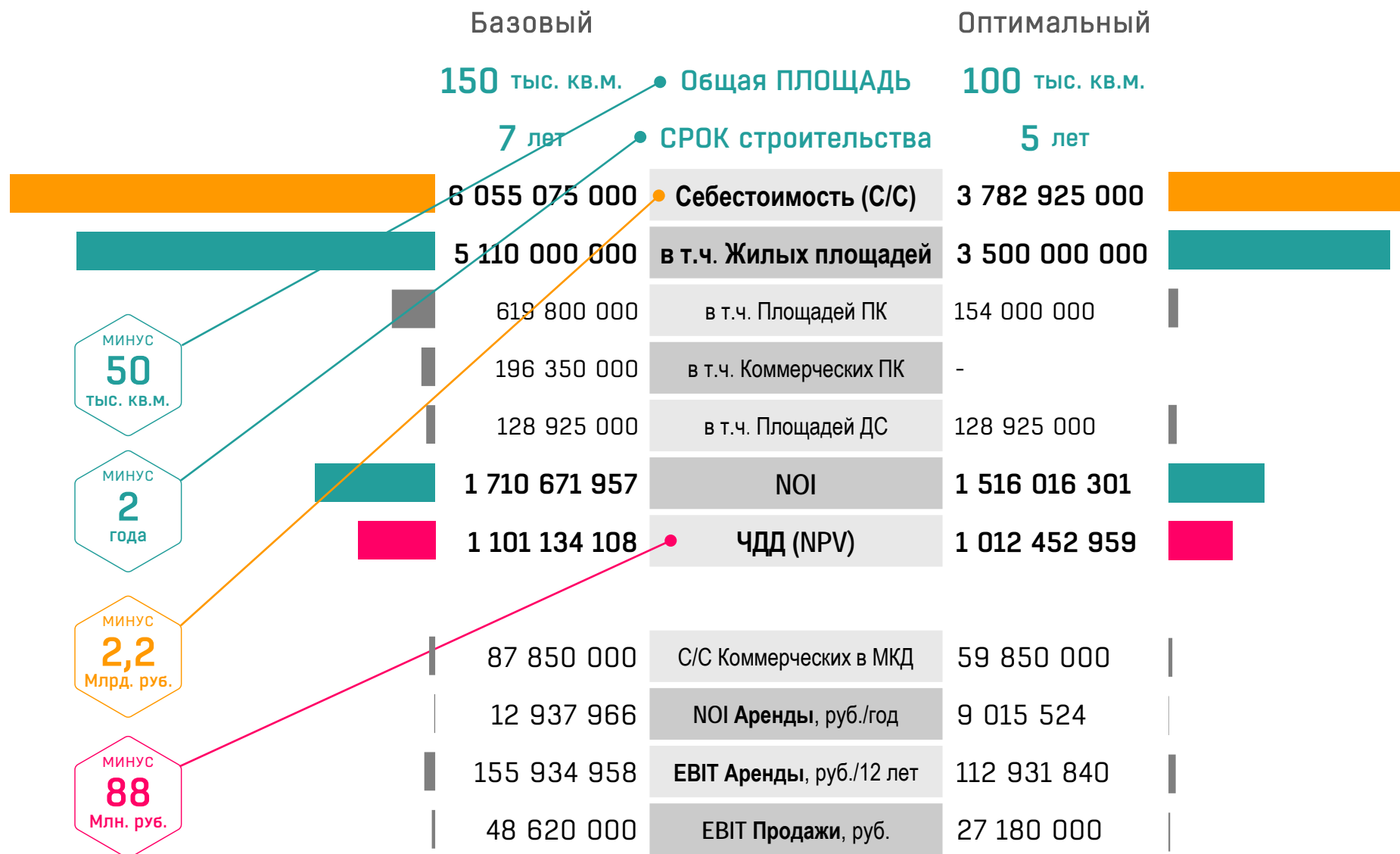
Полигон тестирования моделей и технологий

(моделирование соответствия цен текущему состоянию рынка, тыс. руб./кв.м.)



Сопоставление инвестиционной эффективности моделей

(финансовое моделирование на основании данных о продажах и экспертных оценок)



ЩЕДРОСТЬ И РАСТОЧИТЕЛЬНОСТЬ!!!

Матрица 77

Структурированный перечень вопросов,
на которые нужно ответить
в процессе подготовки
девелоперского проекта


ёлка

ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

КОНСАЛТИНГ

ИНВЕСТИЦИИ



YOLKA.pro



+7 383 2000 333



info@yolka.pro



Максим Марков

Директор по управлению
проектами и инвестициями

+7 913 914-81-48

ПРИНИМАЙТЕ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ


ёлка

ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

КОНСАЛТИНГ

ИНВЕСТИЦИИ



YOLKA.pro



+7 383 2000 333



info@yolka.pro