



Для ...

Цены прямых конкурентов

обновления: Ноябрь 2023

marketupp
17.11.2023

Оглавление

Цели и задачи исследования.....	2
Краткое изложение (аналитическая записка) и рекомендации.....	3
Методика и кто включён в орбиту исследования	6
Места поиска.....	7
Приложение 1: Сводные таблицы.....	8

Цели и задачи исследования

Цель:

Обновить цены конкурентов, выявленных ранее и сравнить их повышение.

Задача:

Собрать цены на квартиры ЖК конкурентов (из одного класса, примерно одного срока сдачи и одного района) на 1,2-х,3-х комнатные, студии.

Мероприятия:

1. собрать информацию о ценах на их квартиры в эл. источниках (сайты и платформы – заявленные цены, обзвонить их отделы продаж -реальные цены) студии, 1, 2, 3 комнатные;
2. систематизировать и разместить их в таблицу для анализа;

Краткое изложение (аналитическая записка) и рекомендации

Для анализа взяты 8 ЖК из того же района, с тем же классом комфорт (за исключением Dubrava 2.0 – он из бизнес-класса, но крайне близок), которые сдаются в 23 году или самое начало 24-го, желательно которые есть в прямой продаже (хотя переуступка допускается). Цветом выделены наиболее близкие ЖК.

Перечень:

1. ЖК Аквамарин на ул. Ярдем (Ниж. Кабан) от Унистроя 1-ая оч. - её почти уже нет, только в разговоре или по переуступке (перепродаже).
2. ЖК по ул. Карбышева (Авалон Сити) от Спектр-М - Марий-Эл
3. ЖК Палитра на Бр. Батталовых от Сувар, около Орен. тракт
4. ЖК "РОДИНА" (отдельные корпуса) на ул. Родина
5. **ЖК Континент** на Габишева не отвечают вообще и не перезванивают. Видимо закончилось всё. Месяц назад квартир уже почти не было.
6. ЖК Яратам на Бухарской (Мега) 1ая оч. по переуступке (перепродаже).
7. ЖК Новые горки на Родины от Грань
8. **ЖК Дубрава 2.0 от СМУ88** 1-ая оч. – квартир нет. Всё по переуступке.

В некоторых ЖК ряд позиций уже проданы и их не учитывали. Узнавали цены лично в отделах продаж и для сравнения по переуступке, а также проверены платформы Авито, Яндекс Недвижимость, ЦИАН.

После обзвона и обследования интернет - площадок было выявлено, что квартир, на которые мы ориентировали цены по 8-ми ЖК почти не осталось, а из 1-2 предложений статистики не построишь.

Из тех что остались это 1 и 2-х комнатные

По однокомнатным рост 1%

По 2х комнатным – 10% и предлагают скидки, видимо неликвидные квадратные метры.

Но в основном это точечные квартиры и видимо точечные изменения. Если ориентироваться на данные ДОМ РФ, то рост составит 1-2% не более и то в сегменте бизнес и выше.

В итоге, средние цены на минимальные площади и экстремумы застройщиков не заявленные, а обозначенные в разговоре с продавцами:

Цены:

	студии		1-к		2-к		3-к	
	S	цена кв.м.	S	цена кв.м.	S	цена кв.м.	S	цена кв.м.
MIN	н.д.	н.д.	36	175 000	42	н.д.	69	н.д.
СРЕДНЕЕ	н.д.	н.д.	43	195 848	59	196 303	73	н.д.
MAX	н.д.	н.д.	49	226 837	66	207 446	102	н.д.

Процент повышения с августа по октябрь был:

студии	1к	2к	3к	средний
н.д.	0,1	5	н.д.	5

Данное сравнение не совсем корректно, но из того, что есть составили такие цифры

ВНИМАНИЕ: подробнее по каждому ЖК в приложенной табличке!

Рекомендации и выводы:

1. Рост цен у конкурентов с последнего замера был фрагментарный, так как таких квартир уже нет. Но однозначно можно утверждать, что с октября выросли цены на двухкомнатные в размере 5%. Только теперь, по сравнению с октябрём, продавцы активно дают скидки
2. Предлагается начать рекламировать акцию скидки на двухкомнатные квартиры. Может даже сумму скидки увеличить. Если одобрите, кампании и группы подготовим и запустим в течении недели-полтора.
3. Если нет цели быстро распродать, то конечно никакой акции не нужно, но и поднимать цены пока не стоит. По данным ДОМ РФ рост на квадратные метры составит 1-2% не более и то в сегменте бизнес и выше и в районах ближе к центру. Если же, всё-таки, есть необходимость цены поднять, то тут стоит руководствоваться данными ликвидности и текущим наличием (о которых знает только отдел продаж) и поднимать точечно на 1-2% на самый ликвид.

Методика и кто включён в орбиту исследования

Основной методикой является приведение и сравнение цен застройщиков по минимальным площадям, а также среднее среди всех ЖК.

Исходя из цели и задачи исследования определены следующие конкуренты, их получилось 8 штук:

1. ЖК Аквамарин на ул. Ярдем (Ниж. Кабан) от Унистроля
2. ЖК Жилой комплекс по ул. Карбышева (Авалон Сити) от Спектр-М - Марий-Эл
3. ЖК Палитра на Бр. Батталовых от Сувар, около Орен. тракт
4. ЖК "РОДИНА" (отдельные корпуса) на ул. Родина
5. ЖК Континент на Габишева уже много чего нет, только в разговоре или по переуступке (перепродаже).
6. ЖК Яратам на Бухарской (Мега)
7. ЖК Новые горки на Родины от Грань
8. ЖК Дубрава 2.0 от СМУ88

Были совершены звонки с запросом на продаваемые квартиры, а также проанализированы электронные площадки.

Места поиска

Среди мест сбора были:

1. Обзвоны отделов продаж застройщиков;
2. Сайты застройщиков;
3. Домклик;
4. Авито объявления;
5. Яндекс Недвижимость;
6. ЦИАН.

Приложение 1: Сводные таблицы

Цены по ЖК

переменные		цена от за кв.м. по мин. Площади															
		студия				1 к				2 к				3 к			
Конкурент	мин площадь	реальная до сентября	с 10.10.	с 16.11	мин площадь	реальная до сентября	с 10.10.	с 16.11	мин площадь	реальная до сентября	с 10.10.	с 16.11	мин площадь	реальная до сентября	с 10.10.	с 16.11	
1	ЖК Акварин на ул. Ярдем (ниж кабан) от Унистроа					45	215 556	226 837	22 6 83 7	55,25	206 697		20 7 44 6				
2	ЖК Жилой комплекс по ул. Карбышева					49	189 837	191 000		71	170 282	181 690		102			131 000

3	ЖК Дубрава 2.0 от СМУ88					48	16 9 22 9	19 2 00 0		73	157 534						
4	ЖК Палитра на Бр. Батталовы х от Сувар, около Ор тракт	3 1	20 6 45 2	20 8 13 4		36	18 8 88 9	20 6 00 0	18 0 55 6					72	14 7 22 2	148 611	
5	ЖК "РОДИНА" (отдельны е корпуса) на ул. Родина					40/4 6	19 0 00 0	21 6 00 0	20 1 00 0	57	173 333	183 000	18 5 15 9				
6	ЖК Континент на Габишева	3 1	18 7 09 7	18 8 70 0		40	16 0 00 0		17 5 00 0	42/44/60 -168000	169 048			70	15 7 14 3	15 6 32 2	

7	ЖК Яратам на Бухарской (Мега) 1ая оч					40	21 2 50 0	22 2 17 2		55		19036 3		73		17589 0	
8	ЖК Новые горки на Родины от Грань									55/66	178 182	183 757		86/6 9	17 4 41 9	207 000	