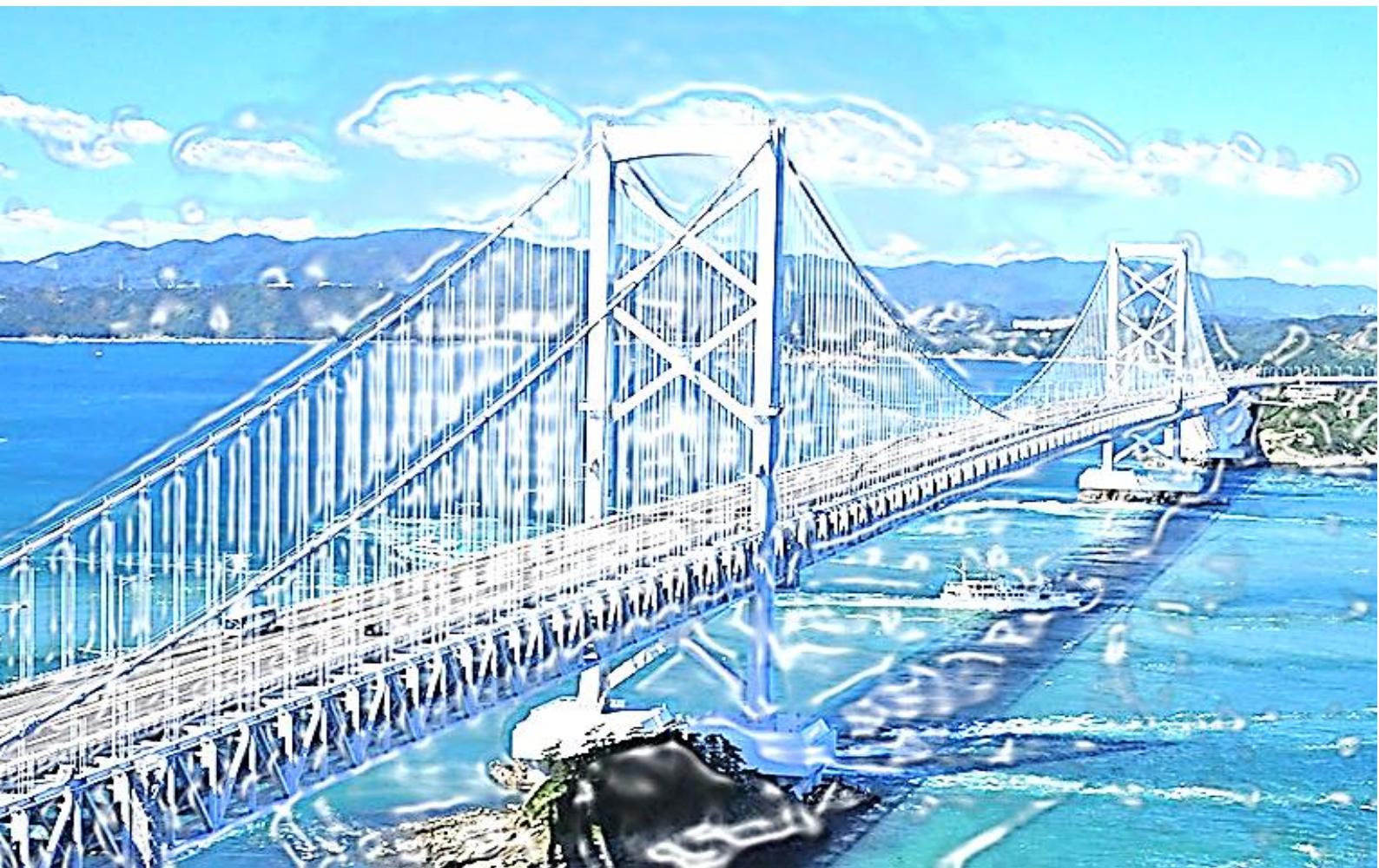


- ✓ АКТУАЛЬНО
- ✓ СВОЕВРЕМЕННО
- ✓ ВОСТРЕБОВАНО



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КРЫМСКОГО РЕГИОНА

ДЕМОВЕРСИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

ИЮЛЬ 2016

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью настоящего исследования является определение потенциала развития рынка недвижимости Крымского региона. Исследование ориентировано как на профессиональных участников рынка недвижимости: девелоперов, застройщиков, гостиничных операторов, брокеров, управлеченческих компаний, так и на частных инвесторов. Информация, представленная в отчете, дает понимание основных тенденций социально-экономического развития Крымского региона, характеризует предпосылки для развития рынка, дает оценку привлекательности ведения бизнеса. В рамках отчета проведен анализ рынка жилой недвижимости и обозначены основные тенденции его развития, выявлены основные риски девелоперского бизнеса, спрогнозировано развитие ситуации в краткосрочной и долгосрочной перспективе.

ПРЕАМБУЛА

Ситуация на рынке нового жилищного строительства Крыма развивалась под воздействием произошедших политических реформ и вхождения Крыма в состав Российской Федерации. Изменения коснулись всех отраслей экономики, в том числе оказали сильное влияние на развитие рынка недвижимости. Кратко можно отметить следующие ключевые моменты:

Изменение в законодательной базе – переход на стандарты РФ и 214 ФЗ способствовал уходу с рынка недобросовестных застройщиков. Строительные площадки частично были заморожены в ожидании переоформления разрешительной документации на строительство.

Изменения в составе участников рынка – уход с рынка украинских девелоперов.

Качественное изменение состава спроса – уход украинских собственников и изменение портрета потенциального покупателя.

Количественное сокращение местного спроса – вызвано планомерным снижением доходов населения региона, а также отсутствием полноценного рынка ипотеки.

Банковское кредитование. Ипотечные условия, предлагаемые региональными банками не отвечают реалиям рынка.



УСЛОВИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА

Стоимость исследования: по запросу

Порядок оплаты: 100% предоплата.

Срок отправки/предоставления исследования: 1 рабочий день после поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

По вопросам приобретения обращайтесь к Татьяне Шаровой

Руководителю департамента проектного консалтинга и инвестиций

«БЕСТ-Новострой»

тел./факс: 8 (495) 995-15-25

моб.: 8 (965) 260-11-97

e-mail: t.sharova@best-novostroy.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. АНАЛИЗ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ РЕГИОНА

1.1. Основные характеристики Крымского региона

1.2. Транспортная доступность Крымского региона

2. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕГИОНА

2.1. Особенности геополитического и социально-экономического положения региона

2.2. Показатели и динамика численности населения

2.3. Показатели и динамика уровня средней заработной платы

2.4. Показатели и темпы рынка жилой недвижимости, оценка уровня насыщенности рынка

2.5. Распределение турпотока по регионам Республики Крым

2.6. Анализ имеющихся градостроительных документов на предмет имеющихся ограничений и возможностей застройки Крымского региона

3. МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА

3.1. Общие тенденции развития рынка жилья, нового жилищного строительства в регионе

3.2. Карточки новостроек Крымского региона

3.3. Карточки проектов многофункциональных комплексов Крымского региона

3.4. Анализ наполненности Крымского региона объектами спортивной и развлекательной направленности

3.5. Экспертный способ определения потенциала спроса. Опрос риелторов, застройщиков, девелоперов, иных игроков рынка

3.6. Анализ развития рынка жилья аналогичных регионов (на примере Сочинского рынка)

3.7. Прогноз предложения до 2030 года по видам недвижимости

Исследование содержит 50 страниц

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Исследование содержит 16 графиков, 19 таблиц и 12 рисунков. По разделам:

1. АНАЛИЗ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ РЕГИОНА

1.1. Основные характеристики Крымского региона

Таблица 1. Численность населения по крупным городам Крыма

1.2. Транспортная доступность крымского региона

График 1. Структура перевозки и обслуживания пассажиров по видам транспорта, тыс. чел.

Рисунок 1. Перспективный планировочный каркас развития Крыма

Рисунок 2. Перспектива развития транспортной системы Крыма

Таблица 2. Целевые показатели развития транспортной системы Крыма, млн чел. в год

2. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕГИОНА

2.1. Особенности геополитического и социально-экономического положения региона

Таблица 3. Целевые показатели территориального развития Республики Крым до 2035 года

График 2. Инвестиции в основной капитал в январе-марте 2016 года в расчете на 1 человека, руб.

2.2. Показатели и динамика численности населения

Таблица 4. Численность населения, чел.

Рисунок 3. Прирост населения районов и городов Крыма 2035 г.

2.3. Показатели и динамика уровня средней заработной платы

Таблица 5. Величина прожиточного минимума на душу населения

График 3. Динамика среднемесячной номинальной начисленной заработной платы по Республике Крым и в среднем по РФ, руб. в мес.

График 4. Распределение численности работников по размерам начисленной заработной платы

График 5. Среднемесячная начисленная заработка в январе-марте 2016 г.

2.4. Показатели и темпы рынка жилой недвижимости, оценка уровня насыщенности рынка

График 6. Ввод в действие жилых домов в Республике Крым, тыс. кв. м

График 7. Ввод жилья по районам Крыма за период январь-апрель 2016 г., тыс. кв. м

Таблица 6. Жилищная обеспеченность, кв. м/чел.

Таблица 7. Удельный вес домашних хозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями по различным причинам

Таблица 8. Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. кв. м.

2.5. Распределение турпотока по регионам республики Крым

Таблица 9. Целевые показатели курортно-туристического комплекса КФО. Туристско-рекреационная емкость, млн чел. в год

График 8. Распределение туристического потока по районам Республики Крым

2.6. Анализ имеющихся градостроительных документов на предмет имеющихся ограничений и возможностей застройки Крымского региона

Таблица 10. Уровень сейсмичности по районам территории Крым

Таблица 11. Градостроительные нормы по высотности/этажности разрешенного жилья в сейсмически опасных районах

3. МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА

3.1. Общие тенденции развития рынка жилья, нового жилищного строительства в регионе

Рисунок 4. Новостройки Крыма

3.2. Карточки новостроек Крымского региона

3.3. Проекты мультиформатных комплексов Крымского региона

Рисунок 5. Генеральный план «Итальянская деревня»

Рисунок 6. Схема расположения комплексов в рамках проекта «Итальянская деревня»

Таблица 12. Структура комплекса «Итальянская деревня»

График 9. Структура предложения рассматриваемых проектов по количеству комнат (в % от общего количества лотов на экспозиции)

Таблица 13. Ценообразование проектов многофункциональных комплексов

График 10. Рейтинг объектов мультиформатных комплексов по средневзвешенной цене 1 кв. м, руб.

График 11. Рейтинг объектов мультиформатных комплексов по средней полной стоимости апартаментов, руб.

Таблица 14. Рейтинг проектов мультиформатных комплексов по минимальной стоимости студий и 1-комнатных лотов

Таблица 15. Рейтинг проектов мультиформатных комплексов по минимальной стоимости 2-комнатных лотов

Таблица 16. Рейтинг проектов мультиформатных комплексов по минимальной стоимости 3-комнатных лотов

3.4. Анализ наполненности крымского региона объектами спортивной и развлекательной направленности

График 12. Наиболее востребованные услуги фитнес-клубов

Рисунок 7. Схема расположения аквапарков, серф-станций, яхт-клубов и спортивных баз

Рисунок 8. Схема расположения развлекательных объектов инфраструктуры в городах-курортах Крыма

Таблица 17. Достопримечательности Крыма

3.5. Экспертный способ определения потенциала спроса. Опрос риелторов, застройщиков, девелоперов, иных игроков рынка

Рисунок 9. Основные драйверы роста рынка недвижимости Крыма

Рисунок 10. Основные стопперы роста рынка недвижимости

График 13. Структура спроса на недвижимость Крыма

График 14. Структура распределения спроса среди госслужащих и собственников

Таблица 18. Портрет потенциального покупателя

Рисунок 11. Жизненный цикл продукта

Таблица 19. Цены и темпы продаж в зависимости от этапа жизненного цикла продукта

3.6. Анализ развития рынка жилья аналогичных регионов (на примере сочинского рынка)

Рисунок 12. Структура предложения новостроек г. Сочи по классам, % от общего объема предложения по корпусам

График 15. Объем сделок на рынке новостроек Сочи, шт.

3.7. Прогноз предложения до 2030 года по видам недвижимости

График 16. Предложение объектов на рынке новостроек