



ЦЕНОВОЙ АУДИТ

Квартиры по адресу: Кронштадтский
бульвар 39к2

Дата:
21.07.2017

ОБЩИЕ ДАННЫЕ И МЕТОДИКИ РАСЧЁТА



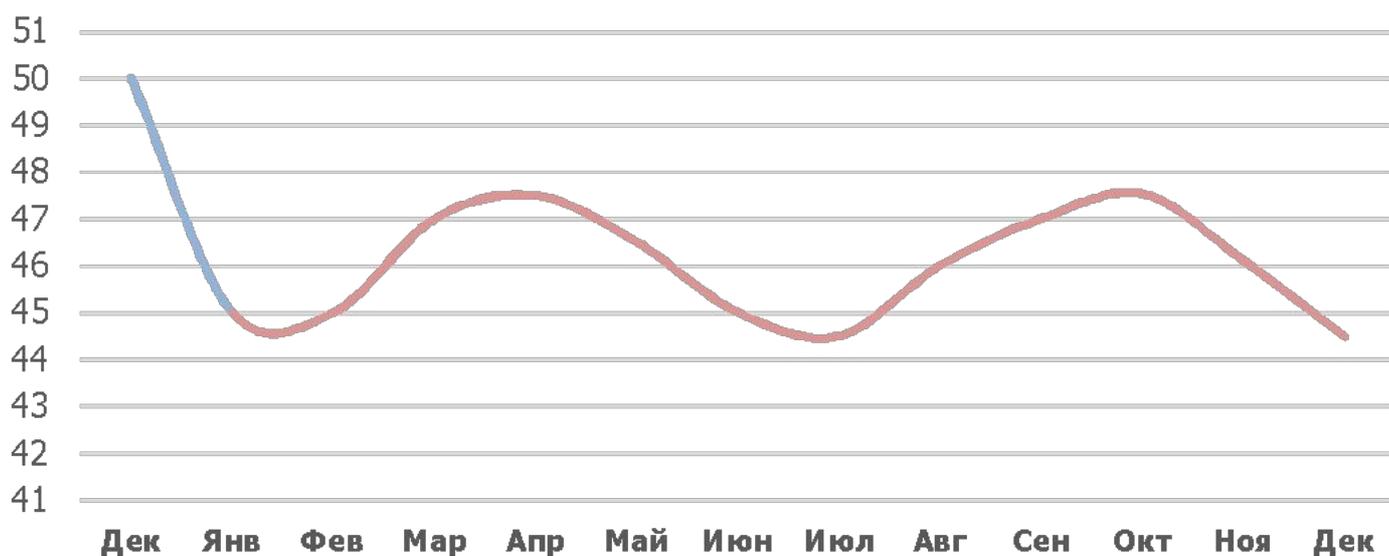
Ценовой аудит Вашей квартиры основан на данных сайтов Cian.ru, Domofond.ru, Avito.ru, Sob.ru, Igt.ru и базы недвижимости Winner. Выборка включает только объявления с указанием точного расположения и правдоподобными ценами. В неё вошли предложения о продаже квартир по Москве в целом и по конкретно Вашему району, который являлся целью исследования. Предложения об аренде квартир, продаже комнат, домов и земельных участков или о продаже квартир в новостройках в выборке не учитывались. Также использовались аналитические статьи порталов IRN, Недвижимость и цены.

Следует понимать, что база объявлений указанных выше площадок ежедневно пополняется новыми объектами, и структура предложения может изменяться в пользу более престижных или более доступных квартир, поэтому расчетный рост цен, отраженный в обзорах и прогнозе рынка, характеризуется изменением средней цены в районе, а не изменением цены каждой конкретной квартиры. В анализе конкурентных предложений, напротив, анализировалась динамика стоимости и спроса на конкретно взятые квартиры, являющиеся прямыми или косвенными конкурентами Вашей квартиры.

Предложение

Объем предложения вторичного рынка жилья «старой» Москвы снизился за год примерно на 11% и достиг к концу 2016 года 44,5 тыс. квартир. Отрицательная динамика обусловлена снижениями цен на квартиры и, как следствие, снятием многих объектов с продажи в ожидании более привлекательных цен.

Предложение на вторичном рынке жилья Москвы, тыс. квартир



Уменьшение объема предложения в течение 2016 года на фоне высокой доли нового предложения говорит о повышении активности и продавцов, и покупателей. Наибольшее сокращение предложения наблюдается в категории самых доступных вариантов и квартир, в которых наилучшим образом сочетаются потребительские качества

- В предложении вторичного жилья в «старой» Москве преобладают однокомнатные квартиры с долей 36%
- Доля двухкомнатных – 34%
- Трехкомнатных – 23%
- Четырехкомнатных – 7%

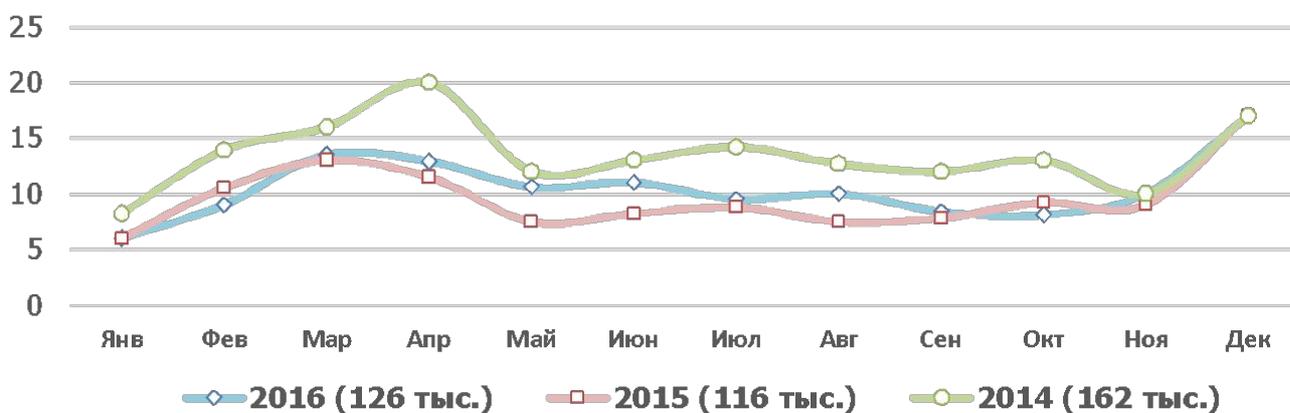
Структура предложения в 2016 году



Спрос

В отличие от высокого спроса на новостройки, рост спроса на вторичном рынке квартир повысился по сравнению с 2015 годом незначительно (+9%) и составил всего 126 тыс. сделок за весь отчетный период. Рост в натуральном выражении составил примерно 10 тыс. квартир.

Ежемесячное количество сделок купли-продажи квартир в Москве за 2014-2016 год, тыс. сделок



Спрос на жилье в июне и июле был очень высок, а вот в сентябре и октябре покупатели не спешили заключать сделки. Дело в том, что многие потенциальные покупатели ждали лета в надежде приобрести жилье с максимальным дисконтом. Но слухи о возможном росте цен на недвижимость осенью побудили некоторых людей выйти на рынок раньше времени, то есть летом.

- Структура спроса на квартиры в 2016 году была распределена следующим образом:
- Однокомнатные - 36%
- Двухкомнатных – 34%
- Трехкомнатных – 23%
- Четырехкомнатных – 7%

Структура спроса в 2016 году



ИТОГОВЫЙ ОБЗОР РЫНКА МОСКВЫ 2016

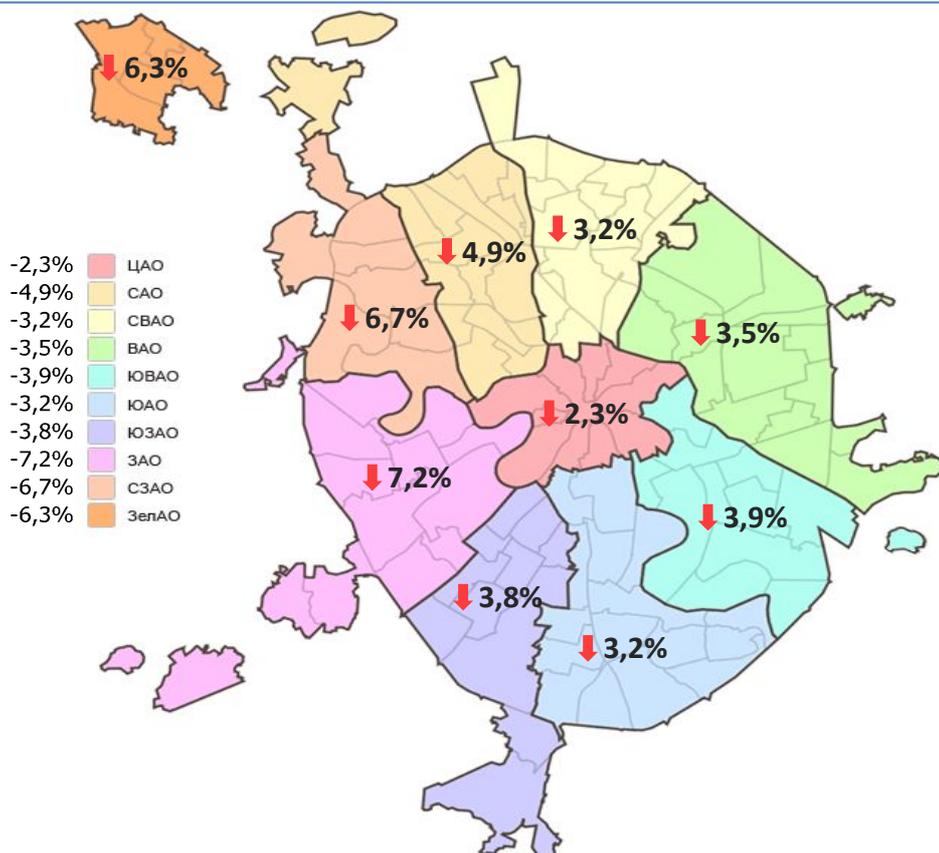
Цены

Средняя цена предложения вторичных квартир в «старой» Москве в 2016 году упала почти на 4,5%. Тем самым опуская среднюю стоимость кв.м. с 178,1 тыс. руб. до 170 тыс. руб.

Средняя стоимость предложений в Москве за 2016 год, тыс. рублей



Распределение динамики цен по районам



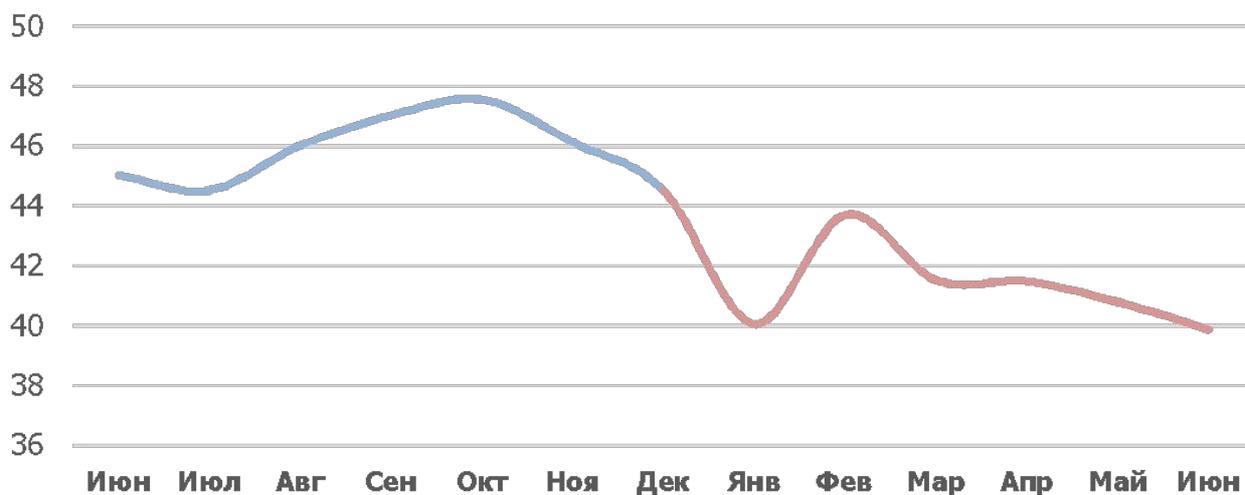
Общие выводы

- Несмотря на незначительные изменения цен размеры дисконтов и скидок в 2016 году в реальных сделках заметно выросли. Быстро продать квартиру можно только с хорошим дисконтом, для остальных средний срок экспозиции вырос до шести месяцев.
- Шансы на продажу имеют в основном те лоты, которые на фоне аналогичных предложений имеют минимальный уровень цены, то есть находятся на нижней границе рыночной цены».
- Текущий средний уровень скидок на вторичном рынке Москвы составляет 7-10%, для переоценённых лотов размер дисконта достигает 15%.

Предложение

Объем предложения вторичного рынка жилья «старой» Москвы в первое полугодие 2017 года упал в январе сразу на 10 % но к февралю оживился и приблизился к декабрьским показателям, но далее тренд на снижение продолжился. С учётом общего тренда и фактора сезонности, к концу 1-го полугодия 2017 года предложение составит около 40 тыс. квартир.

Предложение на вторичном рынке жилья Москвы, тыс. квартир



Снижение объема предложений квартир на рынке Москвы можно объяснить двумя ключевыми факторами. Во-первых, высокие показатели экспозиции во втором полугодии 2016 года, который достиг 86 дней и продолжает расти. Во-вторых, высокий уровень спроса в конце 2016 года.

Предложения в I-ой половине 2016г.

- В предложении вторичного жилья в «старой» Москве преобладают однокомнатные квартиры с долей 38%
- Доля двухкомнатных – 34%
- Трехкомнатных – 23%
- Четырехкомнатных – 5%

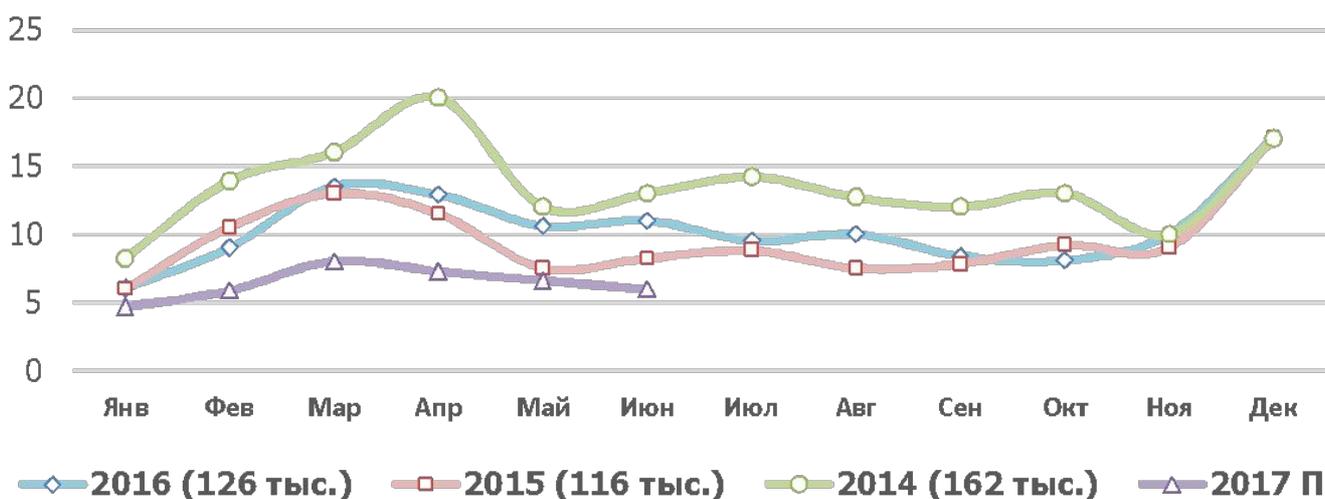
Структура предложения в 1 половине 2017 года



Спрос

Первое полугодие 2017 началось с падением активности покупателей, относительно аналогичного периода прошлого года, январь и февраль показали худшую динамику за последние 10 лет, -22,2% и -35% соответственно, основываясь на общих трендах и сезонности, мы прогнозируем улучшение динамики, несмотря на общее падение спроса до 6 тыс. сделок.

Прогноз ежемесячного спроса на квартиры в Москве на 2017 год, тыс. сделок

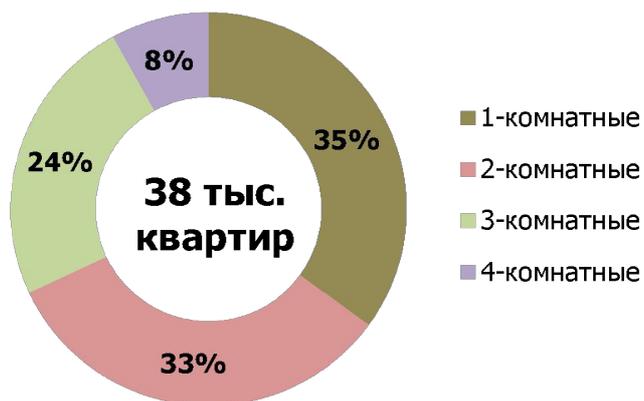


Основным фактором снижения спроса является падение реальных доходов населения с одновременным ростом цен на товары массового потребления и продовольствия.

К тому же отсутствие стремления продавцов снижать цены на квартиры в соответствии с рынком являются дополнительным драйвером падения спроса на недвижимость

- Структура спроса на квартиры в 2017 году будет распределена примерно следующим образом:
- Однокомнатные - 35%
- Двухкомнатных – 33%
- Трехкомнатных – 24%
- Четырехкомнатных – 8%

Структура спроса в 1 половине 2017 года



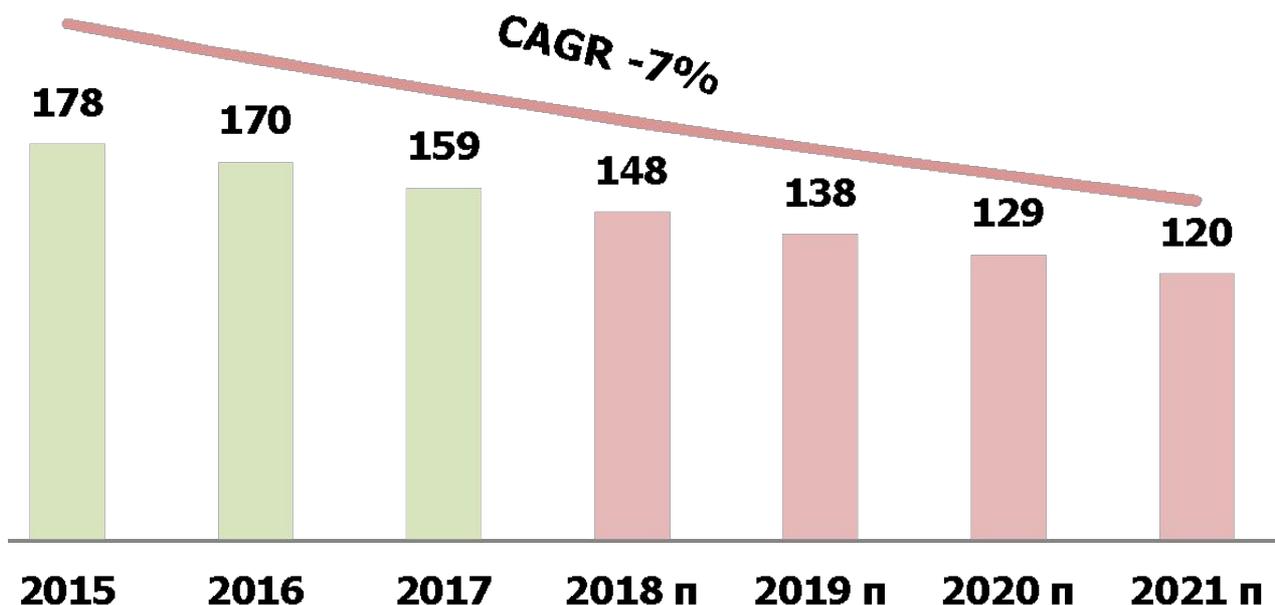
Цены

Средняя цена предложения вторичных квартир в «старой» Москве к концу 2017 года по прогнозам должна упасть до 159 тыс. рублей за кв. м. На данный момент цены установлены на уровне конца 2016 года.

Средняя стоимость предложений в Москве за 2016 год, тыс. рублей



При среднегодовом снижении цен за кв. м. на 7% к концу 2021 года цена составит 120 тыс. рублей*



Общие выводы

- Несмотря на видимое сохранение цен на квадратный метр жилья, фактические сделки происходят с дисконтом, который превышает уровень 2016 года, составлявший 7% - 10%
- Повышенные шансы на продажу имеют те лоты, которые заложат дисконт в цену и соберут наибольшее количество первичных обращений покупателей, что возможно позволит установить скидку ниже рыночной

**по данным аналитического портала irn.ru при сохранении цены на нефть 50\$ за баррель и курса доллара 60 рублей*

ОПИСАНИЕ ПАРАМЕТРОВ КВАРТИРЫ



В перечне технических характеристик квартиры указываются только те характеристики, которые будут использоваться в сравнительном анализе.

Расположение	
Адрес	ул. Кронштадский бульвар 39к2
Ближайшее метро	м. Водный стадион
Транспортная доступность	Средняя
Параметры дома	
Конструктив	Панель
Этажность	9
Дополнительные сервисы	-
Лифты	1-пассажирский
Высота потолков	-
Состояние дома/подъезда	Хорошее
Параметры квартиры	
Комнатность	2-комнатная
Общая площадь	49,4
Этаж	3
Санузел	1-раздельный
Балкон/лоджия	-
Ориентация по сторонам света	Северо-запад
Ремонт/отделка	Косметический
Состояние мебели, техники	в нормальном состоянии
Внешнее окружение	
Паркинг (вид, наличие м/м)	стихийная парковка
Придомовая территория	облагорожена
Внутренняя инфраструктура	спортивные и детские площадки
Внешняя инфраструктура	развита
Юридическая ситуация	
Количество собственников	2 собственника
Лет в собственности	Более 3-х
Готовность документов к сделке	готовы
Тип сделки	свободная

АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ

В ходе анализа конкурентных предложений в районе, были определены 8 ключевых конкурентов Вашей квартиры:

1

Смольная ул., 5

Стоимость: 7 000 000 руб.
Площадь: 38 м2
Этаж: 11/12

2

Смольная ул., 15

Стоимость: 6 900 000 руб.
Площадь: 40 м2
Этаж: 9/12

3

Онежская ул., 39(1)

Стоимость: 5 500 000 руб.
Площадь: 38 м2
Этаж: 3/9

4

Онежская ул., 39(2)

Стоимость: 5 650 000 руб.
Площадь: 38 м2
Этаж: 4/9

5

Онежская ул., 30

Стоимость: 6 300 000 руб.
Площадь: 38 м2
Этаж: 3/14

6

Флотская ул., 34К2

Стоимость: 6 200 000 руб.
Площадь: 40 м2
Этаж: 4/5

7

Авангардная ул., 6К1

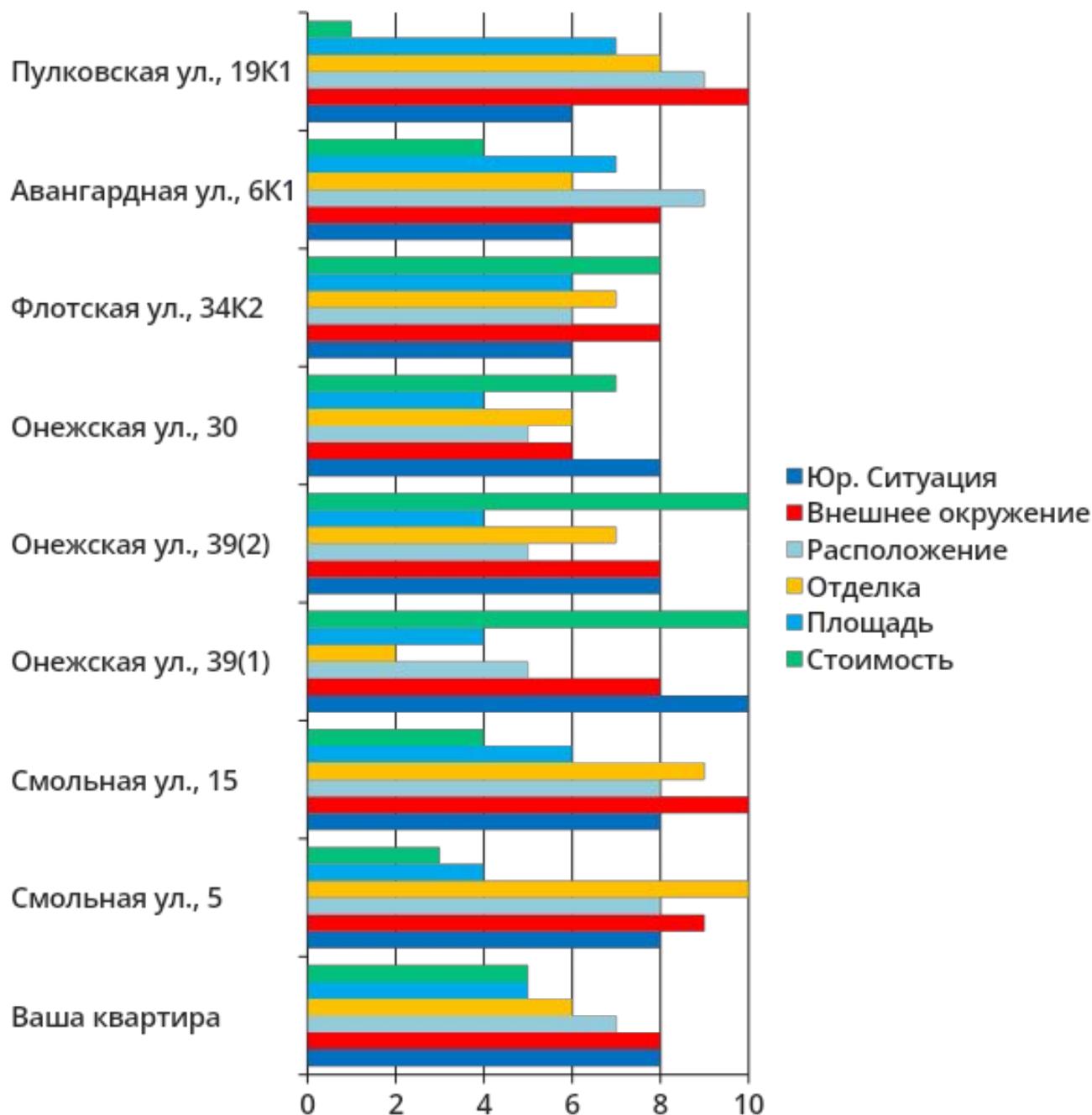
Стоимость: 6 900 000 руб.
Площадь: 41 м2
Этаж: 4/5

8

Пулковская ул., 19К1

Стоимость: 7 460 000 руб.
Площадь: 41 м2
Этаж: 3/8

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ КВАРТИР



ОЧЕРЕДЬ НА ПРОДАЖУ

По общей совокупности баллов, полученных в ходе сравнительного анализа, можно предположить, что Ваша квартира 8-я в очереди на продажу. Это значит, что покупательский спрос достигнет Вашу квартиру только тогда, когда будут проданы 7 квартир-конкурентов в Вашем районе.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

В ходе сравнительного анализа Ваша квартира набрала 39 из 60 баллов, что ставит Вашу квартиру на 8 место в очереди на продажу. Это означает, что на данный момент, Ваша квартира получает менее 5% всех клиентских обращений рынка.

Для определения рыночной стоимости Вашей квартиры, необходимо произвести корректировку в рамках сравнительного анализа.

Таблица корректировки						
Параметры	Стоимость	Площадь	Отделка	Расположение	Внешнее окружение	Юридическая ситуация
Баллы	5	5	6	7	8	8
Корректировка	0,9%	0,9%	1,4%	1,8%	2,3%	2,3%

По итогу сравнительного анализа и корректировки, можно определить, что заявленная стоимость Вашей квартиры завышена на 13%.

Таким образом, рыночная стоимость Вашей квартиры составляет:

6 150 000 руб.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Менеджер по работе с
клиентами

Аделина Нугманова

+7 (901) 717-24-60

adelina@oazis.group