



**Маркетинговые
исследования^{ZG}
Исследование
рынка недвижимости
города «...».
Экспертный опрос.**

Дата проведения: сентябрь 2015г.

1. Оцените, насколько рынок ... насыщен/перенасыщен в первичной жилой недвижимости



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В первичной жилой недвижимости не перенасыщен, очень мало площадок для застройки.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«От 1 до 10 на 3 балла.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Насыщен»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Не насыщен»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В настоящее время в ... заканчиваются продажи в одном сданном доме и ведутся продажи в доме, находящемся на этапе строительства. Есть начатое строительство, за год возведён фундамент. Есть дом, являющийся долгостроем, работы на котором практически не ведутся. При этом потребность в новом жилье у жителей города существует.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В первичной жилой недвижимости рынок города ... "Первобыт-ный". Чтобы посчитать все новые стройки, хватит пальцев одной руки... Поэтому не могу говорить о насыщенности, тем более перенасыщенности рынка первичной недвижимости в ...»

Вывод: только один эксперт из 6 считает, что рынок насыщен. Остальные указывают на малое количество новостроек.

2. Оцените, насколько рынок ... насыщен/перенасыщен в жилой недвижимости в целом



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В жилой недвижимости в целом рынок тоже не перенасыщен, но цены высоки и поэтому нет покупателей.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В среднем спрос есть всегда, недвижимость не стоит.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Перенасыщен»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Насыщен»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Сегодняшнее состояние рынка типично для всей ...: перенасыщение рынка вторичной недвижимости. Однако с августа наблюдается увеличение количество сделок.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Если рассматривать вторичное жильё, то в целом его более чем достаточно для удовлетворения потребностей любого покупателя. Обусловлено это тем, что мы можем найти любую квартиру в любом районе в любом состоянии, это вполне реально. Значит мы можем сказать что предложений на рынке много, есть из чего выбирать.»

Вывод: все эксперты отметили, что рынок вторичного жилья насыщен в достаточной степени, чтобы удовлетворить возникающий спрос.

3. Сколько квартир продается в ... в год? (примерное количество)



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«500-700.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«1500.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«по городу не знаю, в нашем (не большом) агентстве, средний показатель 3 сделки в месяц.»

Вывод: на основании данных экспертов объем продаж 80 – 90 квартир в месяц. Эта сумма коррелирует с показателем поисковых запросов в Яндекс.

4. Как изменились цены на квартиры за последний год?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«С начала года цены на квартиры (вторичка) идут только вниз.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Снизилась в среднем 10-20%.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Подешевели на 15%.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Упали на 15-20%.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Отсутствие какой-либо конкуренции на рынке первичной недвижимости позволяет застройщикам устанавливать цены на границе спроса и предложения. Цены на вторичную недвижимость так же отражают динамику цен ... - снижение за счёт торга на фоне увеличения количества предложений.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Снизилась в общем процентов на 10. Кризис банковской системы даёт о себе знать.»

Вывод: все эксперты отмечают общее снижение цен на рынке недвижимости с начала года.

5. Изменились ли предпочтения покупателей в связи в экономических событиями в стране? Каким образом?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Люди предпочитают новостройки, где выгодно платить коммунальные услуги, востребованы однокомнатные и двухкомнатные.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В нашем не большом городе я не заметил особого изменения.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Особо ничего не изменилось»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Спрос на вторичное жилье резко упал»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«На рынке вторичной недвижимости в середине 2014 года увеличилось количество обменов большего жилья на меньшее. В настоящее время ситуация стабилизировалась.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Предпочтения покупателей в общей массе очень похожи друг на друга независимо от экономической ситуации, погоды или времени года. Как правило все хотят купить выгодно качественное жильё.»

Вывод: трое экспертов не наблюдают значительных изменений. Ответы остальных разнятся между собой.

6. Ваш прогноз для рынка недвижимости ... на ближайшие два года?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Спрогнозировать невозможно так как нестабильна экономическая ситуация в России и как будет на рынке недвижимости предсказать на такой долгий срок невозможно.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Город развивается, я считаю показатели на рынке тоже будут расти.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Рост цен на вторичное жилье. Больше спрос на первичку.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Дальнейшая корректировка цен в сторону снижения на 5%.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В такой перспективе в нынешних условиях прогноз строить трудно. Экономическая ситуация в ... хорошая, оттока жителей не происходит, платежеспособность остаётся на достаточном уровне для совершения сделок. Это позволяет прогнозировать, что изменений цены в отдельно взятом городе в разрез с общей динамикой цен ... происходить не будет. Предполагаю, что колебания хоть и будут, но в целом цена будет только повышаться.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Мне было бы удобно сделать такой прогноз в конце года. Всё зависит от банковской системы. Как только банки начнут одобрять 80% заявок на ипотеку, а не 20 как сейчас, можно наверняка спрогнозировать и увеличение спроса на жилую недвижимость и соответственно рост цен.»

Вывод: половина экспертов затрудняются с прогнозом в текущей экономической ситуации. Двое прогнозируют рост спроса.

7. Пожалуйста, назовите основных застройщиков на рынке ...? Насколько сильная конкуренция между застройщиками?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Основной ... есть ... а конкуренции вообще нет.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... и еще пару небольших компаний, конкуренция приближена к показателю 0.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«...»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... - основной застройщик, конкурентов нет. 1 дом построен ..., есть несколько долгостроев от ...»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Сейчас строительство ведёт только один застройщик ... Есть компания ..., которая ведёт многолетнее строительство одного дома.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... и ... Больше не припомню чтобы кто то что то строил. Есть ещё ..., но это не наш застройщик не местный. Дома на ... построили довольно красивые и быстро.»

Вывод: все эксперты отметили отсутствие конкуренции на рынке. Основным застройщиком называют «...», также упоминают «...», но в негативном ключе из-за замороженного строительства.

8. Назовите основные плюсы и минусы перечисленных застройщиков?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Большой минус ... продажа одной и той же квартиры нескольким покупателям.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... - один большой минус. ... - середничковая по меркам ... компания.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... долгострой, а плюсы как и у остальных.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... в срок не успевают сдать, ... сдают объекты в срок.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Единственный застройщик, очень надежный - ...»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Мне есть с чем и с кем сравнивать наших застройщиков. Плюсов, честно говоря, лично я для себя не вижу так же как и каких то выгод. Я бы не стал покупать квартиру в строящемся доме у наших застройщиков исходя из следующих МИНУСОВ:

Никогда и никому не понятно когда реально будет сдан дом и люди смогут стать счастливыми обладателями своего собственного "уютного", "комфортного" жилья...Этому есть примеры пары замороженных еще с 2008 года строек и всётаки кое как достроенных новых домов с не очень хорошим уровнем комфорта, строительных технологий, благоустройства придомовой территории итд итп. Есть достойные единицы, но это уже опять же с чем сравнивать...»

Вывод: основной минус «...» - срыв сроков сдачи проекта – это отметили три эксперта. Особых плюсов у застройщиков выявить не смогли.

9. Какой объем строящегося / планируемого жилья в ...?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Не могу сказать.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Около 6-8 площадок, 2 из которых заморожены.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«20%.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2-3 новостройки.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«п. 1»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Сейчас ведется застройка нового жилого комплекса компанией "...". По моему там около 10-15 тысяч квадр метров жилья, но точно не помню...

Еще может какую нибудь раннюю стройку всё таки завершат...»

Вывод: эксперты выделяют 2-4 площадки строящихся и 2 замороженных.

10. Жители каких городов чаще покупают жилье в ...?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«В основном только ..., иногда ...»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Из других городов едут ... и частично ...»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«..., ...»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Местные жители г. ...»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... в основном. Небольшую долю составляют жители ...»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Как ни странно это жители самого ... Бывает что покупают жители ...»

Вывод: в основном жилье в ... покупают местные жители, также есть покупатели из ... и

11. Ощущается ли на рынке недвижимости дефицит каких-либо объектов / квартир?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Нет, не ощущается.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Раскупают однокомнатные.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Нет.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Нет.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Если говорить о новостройках, то покупателей интересуют квартиры с минимальной отделкой, что бы можно заехать и жить. На вторичном рынке недвижимости интересуют 2 к.кв., реже 1 к.кв., еще реже 3 к.кв. и большей комнатности»



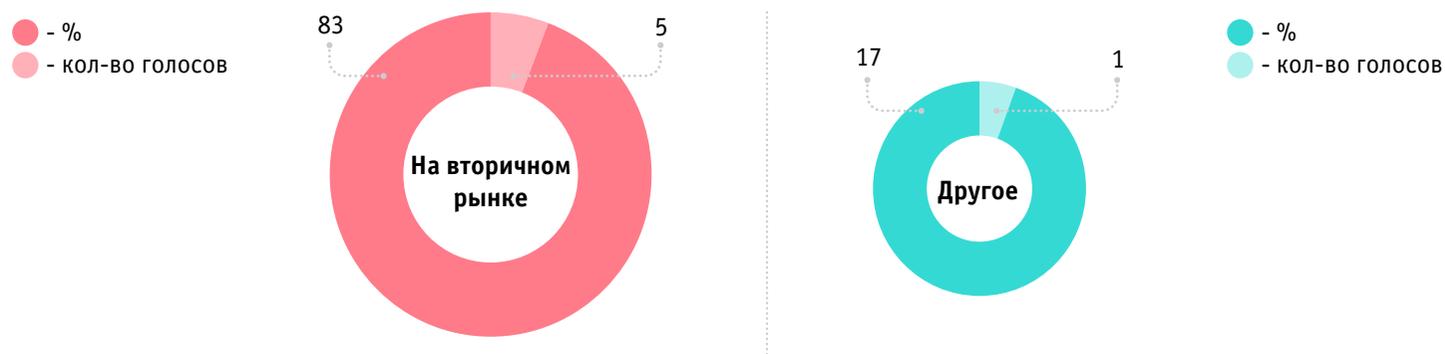
Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Вряд ли. Мы не ощущаем...»

Вывод: четверо экспертов отметили, что дефицита каких-либо объектов на рынке не ощущается. Еще двое отметили повышенный интерес к однокомнатным квартирам.

12. Жители ... чаще покупают квартиры в новостройках или на вторичном рынке?



Вывод: пятеро экспертов отмечают, что большинство приобретает квартиры на вторичном рынке.

13. С какой целью чаще покупают квартиру?



Вывод: эксперты единогласно считают, что в ... покупают квартиры для себя и своей семьи.

14. На что в первую очередь обращают внимание при выборе квартиры? Какие выдвигают требования к будущему жилью?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Цена, коммунальные услуги, этаж, инфраструктура, практичность планировки, состояние.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Для первичного рынка это минимальная отделка, огороженной территории, наличие парковки или подземного паркинга.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Площадь, комнаты отдельные, район, автономное отопление, материалы использованные при строительстве.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«1) Ремонт 2) Заменены ли коммуникации 3) Инфраструктура 4) Цена.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Ремонт, замена окон, дверей, труб, сантехники.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Самый популярный запрос - 2-к новой планировки в панельном доме с длинным коридором на среднем этаже в р-не 7 школы.»

Вывод: мнения экспертов сильно разделились, однако чаще всего отмечают отделку/ремонт. Двое экспертов выделили цену в качестве фактора.

15. Какие опасения вызывает покупка квартиры?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«У новостроек-недострой.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Первичка - не достроят, вторичка юридические вопросы.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Несовершеннолетние дети собственники.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Юридическая чистота сделки.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«На первичном рынке прослеживается осадок в памяти покупателей о недобросовестных застройщиках.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Наличие так называемых "подводных камней" в документации, коих не мало, сколько работаю сам удивляюсь иногда.»

Вывод: для первичного рынка основным опасением является незаконченное строительство (отметили 3 эксперта).

16. Что может заставить клиента отказаться от покупки квартиры?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Личные обстоятельства.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Первичка - плохая репутация застройщика.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Если нет правоустанавливающих документов.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Отсутствие денег.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«На первичном рынке остановка или снижение темпа строительства.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Наличие подозрений в "чистоте" документации продаваемой квартиры. 2) Нашёлся вариант дешевле и нисколько не хуже по качеству 3) Не одобрили ипотеку 4) Отговорили родственники, друзья, родители.»

Вывод: наибольшие опасения вызывает недобросовестность участников сделки, а также замедление или остановка строительства.

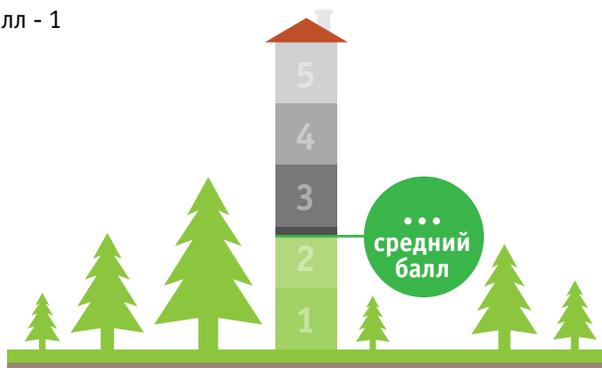
17. На какие объекты инфраструктуры первую очередь обращают внимание при выборе жилья?

Ответ	%	Кол-во ответов
...	29	6
...	19	4
...	19	4
...	14	3
...	10	2
...	5	1
...	5	1

Вывод: наиболее важными объектами эксперты считают ... и ..., а также доступность

19. Насколько важна близость лесного массива? Оцените по пятибалльной шкале.

Макс. балл - 3
Мин. балл - 1



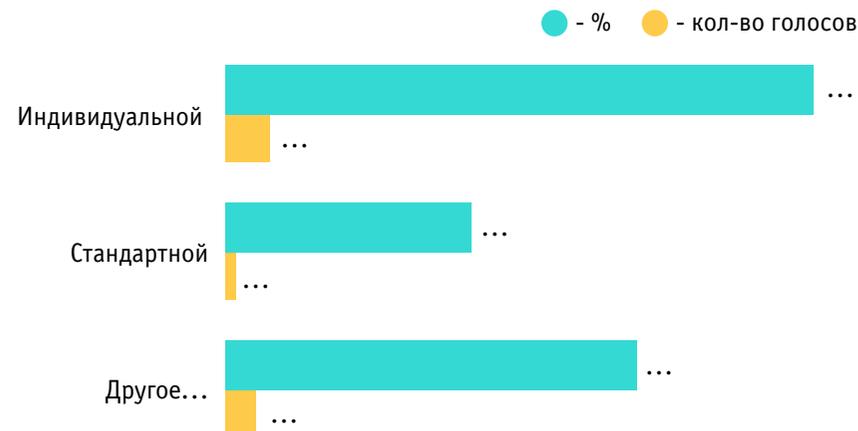
Вывод: эксперты отмечают ... важность лесного массива. Никто не поставил более 3 баллов.

18. Какие объекты внутренней инфраструктуры двора наиболее важны для покупателей?

Ответ	%	Кол-во ответов
...	32	6
...	32	6
...	21	4
...	11	2
...	5	1

Вывод: во внутренней инфраструктуре все эксперты отметили важность ... и Четверо считают ... не менее важными.

20. Квартиру какой планировки чаще хотят приобрести?



Вывод: половина экспертов считают, что покупатели предпочитают квартиры ... планировки.

21. Какая отделка квартиры интересует клиентов?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Часто чистовая.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«50/50.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Либо без отделки вообще, либо с отделкой "под ключ"»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Под ключ или с хорошим ремонтом.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Минимально: пол - ламинат, окна - пластиковые стеклопакеты, балкон (лоджия) - остекление, наличие сантехники, стены- обои под покраску, сейф-дверь.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Хотя бы чтобы были заменены основные элементы: Окна, трубы, двери, проводка. Цвет обоев не имеет значения...»

Вывод: все эксперты отмечают, что отделка квартиры необходима, разница лишь в ее объеме.

22. 1-комнатная

**Ирина**

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«1300 тыс., 1900тыс. - 33 кв.м, 40 кв.м.»

**Олег**

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«1650 - 34 - вторичка.»

**Динара**

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«33 кв.м., 1 500 000 рублей.»

**Анна**

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«1350000-1450000, 33/19 кв.м.»

**Олег**

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Ориентировочно для квартир, построенных в последние 20 лет: 35 м.кв. по 49 р/кв.м.»

**Константин**

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«1400000-1500000, от 30 кв.м.»

Вывод: средняя стоимость однокомнатной квартиры, по мнению экспертов, 1 500 000 рублей. Метраж – 34 м2.

23. 2-комнатная

**Ирина**

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«От 1800 до 250040-60 кв.м.»

**Олег**

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2050 - 50 - вторичка.»

**Динара**

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«55 кв.м., 2 000 000 рублей.»

**Анна**

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2000000, 52 кв.м.»

**Олег**

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Ориентировочно для квартир, построенных в последние 20 лет: 50 кв.м. по 47 р/кв.м.»

**Константин**

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2000000, от 50 кв.м.»

Вывод: средняя стоимость двухкомнатной квартиры - 2 100 000 рублей. Средняя площадь - 51 м2.

24. 3-комнатная

**Ирина**

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2000тыс. - От 59 кв.м.»

**Олег**

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2500 - 65 - вторичка.»

**Динара**

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«64 кв.м., 2 500 000 рублей.»

**Анна**

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2500000, 65 кв.м.»

**Олег**

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Ориентировочно для квартир, построенных в последние 20 лет: 65 кв.м. по 42 р/кв.м.»

**Константин**

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«2400000 - 62 кв.м.»

Вывод: средняя стоимость трехкомнатной квартиры 2 022 000 рублей. Метраж – 63 м2.

25. Интересна ли будет клиентам квартиры в западном районе города ... (ул. ..., ул. ...)? Почему? Какие видите плюсы и минусы?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Нет не интересно нет инфраструктуры, либо цена должна быть ниже чем вторичка в городе.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Не развитая инфраструктура.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Возможно некоторым будут интересны такие квартиры, поскольку дома располагаются далеко от центральных дорог, рядом уже ведётся строительство детского садика, рядом остановки общественного транспорта. Минусом может быть железная дорога недалеко от этого района и завод ..., который загрязняет весь ... силикатами.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Будет интересна только если цена будет ниже рыночной. Район не самый популярный.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Район практически не застроен, инфраструктура почти отсутствует. ... и ... соединяет основную часть города с частью города - Жители основной части города очень редко покупают квартиры на ..., а жители ... только при необходимости покупают квартиры в основной части города. Что бы попасть на ... из ... необходимо проехать через весь Средние общеобразовательные школы только на ... или в основной части города. И очень огромный минус - только одна дорога в основную часть города, что создаёт пробки в утренние и вечерние часы, особенно в зимний период.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«Безусловно интересно, так как если эта территория будет всё таки застраиваться, то наверняка там сделают очень интересный проект, жильё по современным технологиям, придомовая территория, ландшафтный дизайн итд итп. Так скажем отдельный микрорайон без каких то старых облезлых хрущёвок, тёмных заросших не прибранных улиц.»

Вывод: четверо экспертов выделяют как основное препятствие неразвитую инфраструктуру района. Двое отмечают, что в сегодняшнем состоянии квартиры в этом районе должны продаваться по цене ниже рыночных, чтобы у потребителей был интерес.

26. Какие новостройки ... вам известны? Можете оценить их привлекательность?



Ирина

риэлтор, стаж работы 10 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«..., 25, ... 47а, 47б, ...12, Интересны только ... и ..., своей расположенностью и инфраструктурой.»



Олег

руководитель, стаж работы 5 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«На ... - в ... всё рядом.»



Динара

индивидуальный предприниматель, стаж работы 3 года, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«"...": разбирают как горячие пирожки, вид из окон отличный, внутри есть и магазины, и детский садик и парковка и рядом вся инфраструктура, но минус большой у дороги центральной.»



Анна

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«..., 23 - нет плюсов, кроме того, что это новостройка. ..., 25а - вид на пруд, хорошее место, дом повышенной комфортности с подземным паркингом, ... 47а,б,в,г - популярный район, близость леса, ... 5а - нет плюсов, кроме того, что это новостройка. ... - популярный район, развитая инфраструктура. ... - вид на пруд, рядом крупнейший ТЦ.»



Олег

директор офисов ГК «...» в г. ..., стаж работы 7 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«У жителей, хоть и немного, но есть возможность хоть какую-то квартиру купить в новом доме.»



Константин

директор, стаж работы 8 лет, тел. 8-XXX-XXX-XX-XX.

«... 25а "...". Место расположения лучше не бывает! Дом на ..., вид из окна на море)) Красивый дизайн. Удобные планировки. Соответственно цена кусается, но за удовольствия приходится платить...- самое главное что люди готовы платить за них.»

Вывод: наиболее интересным эксперты считают дом на ... (... , 25а), на квартиры в этом доме отмечается высокий спрос.



Выводы

Стаж работы опрошенных экспертов не менее 3 лет, все они работают непосредственно на рынке ... Пятеро из них занимают руководящие должности.

Вопрос #1

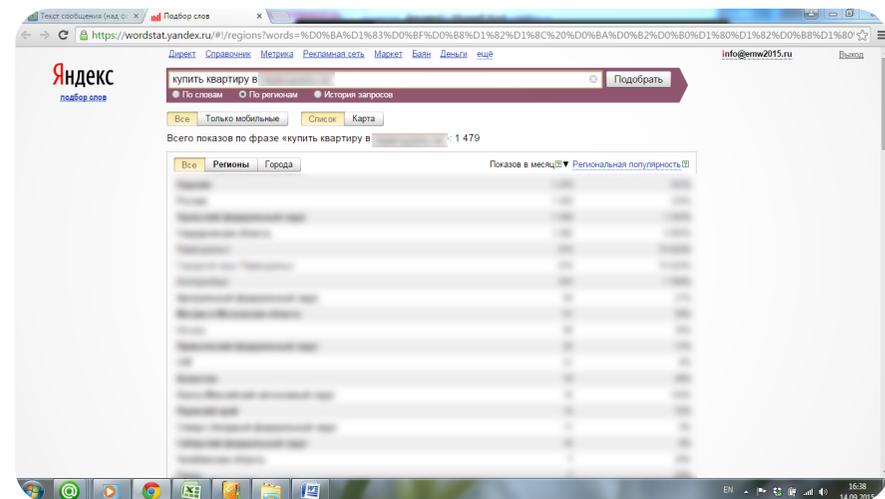
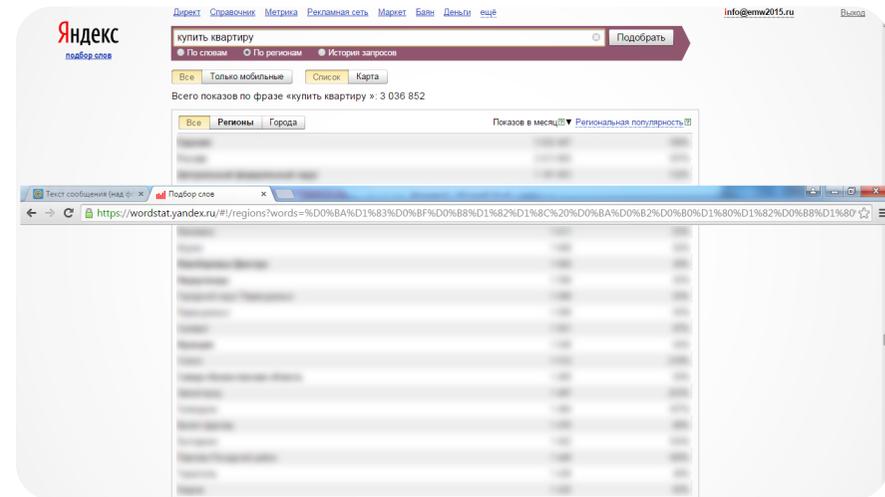
Только один эксперт из 6 считает, что рынок насыщен. Остальные указывают на малое количество новостроек, квартиры в которых активно покупаются населением.

Вопрос #2

Все эксперты отметили, что рынок вторичного жилья насыщен в достаточной степени, чтобы удовлетворить возникающий спрос. В городе наблюдается тенденция к снижению стоимости квартир вторичного рынка. Также аналитики отмечают рост предложения вторичного жилья. В целом ситуация аналогична происходящему в области.

Вопрос #3

На основании данных экспертов объем продаж 80 – 90 квартир в месяц (около 1000 квартир в год) (один из экспертов назвал 600, другой 1500 квартир в год). Эта сумма коррелирует с показателем поисковых запросов в Яндекс «Купить квартиру в ...» - 1479 запроса в месяц, из них 616 был запрос из г..., 543 из г..., остальные запросы из других регионов России. Среднегодовое месячное количество запросов – 1363. В среднем от 5 - 10% совершают покупки от количества запросов. Эту статистику подтверждает и ... в среднем за год в месяц было 31 300 запросов, в среднем в год продается 25 000 квартир (2083 квартиры в месяц). Процентное соотношение совершенных сделок от количества запросов составляет 6,65% для ... и 6,24 для ...



Вопрос #4

Все эксперты отмечают общее снижение цен на рынке недвижимости с начала года. Об этом свидетельствуют и различные аналитические отчеты. Снижение цен на недвижимость отмечается не только в ..., но и в других городах области. Так для ... отмечается снижение стоимости вторичной недвижимости за период с 14 августа по 14 сентября на 0,9%. Аналитики отмечают рост предложений на рынке.

Вопрос #5

Трое экспертов не наблюдают значительных изменений в предпочтениях потребителей. Ответы остальных разнятся между собой. Один из экспертов указывает на снижение цен на рынке вторичного жилья, что подтверждается аналитикой. Другой обращает внимание на повышенный интерес к новостройкам, особенно квартирам с одной или двумя комнатами.

Вопрос #6

Половина экспертов затрудняются с прогнозом в текущей экономической ситуации. Двое прогнозируют рост спроса на квартиры, и, соответственно, повышение цен. Один эксперт ожидает дальнейшего снижения стоимости. Кроме того, один из экспертов также обращает внимание на низкий процент одобряемых ипотек, что сильно влияет на количество завершенных сделок.

Вопрос #7

Все эксперты отметили отсутствие конкуренции на рынке. Основным застройщиком называют «...», также упоминают «...», но в негативном ключе из-за замороженного строительства.

Вопрос #8

Основной минус «...» - срыв сроков сдачи проекта – это отметили три эксперта. Также один из экспертов отметил, что «...» продавала одну и ту же квартиру нескольким покупателям, что также отразилось на их имидже. Особых плюсов у застройщиков выявить не смогли. Из-за деятельности «...» жители ... не вполне доверяют застройщикам.

Вопрос #9

Эксперты выделяют 2-4 площадки строящихся и 2 замороженных. Четкого представления о количестве новостроек нет.

Вопрос #10

В основном жилье в ... покупают местные жители, также есть покупатели из ... и Также в опросе один из экспертов отметил невысокий отток жителей.

Вопрос #11

Четверо экспертов отметили, что дефицита каких-либо объектов на рынке не ощущается. Еще двое отметили повышенный интерес к однокомнатным квартирам. На вторичном рынке наибольший интерес представляют двухкомнатные м однокомнатные квартиры.

Вопрос #12

Все эксперты отмечают, что большинство приобретает квартиры на вторичном рынке. Один из них дает более развернутый ответ и поясняет, что выбора на рынке первичной недвижимости практически нет, поэтому люди вынуждены покупать вторичное жилье.

Вопрос #13

Эксперты единогласно считают, что в ... чаще всего покупают квартиры для себя и своей семьи. Это подтверждается и данными, полученными в ходе количественного опроса.

Вопрос #14

Мнения экспертов сильно разделились, однако чаще всего отмечают отделку/ремонт. Двое экспертов выделили цену в качестве фактора. Также для покупателей важна планировка квартиры (практичность, отсутствие проходных комнат) и то, на каком этаже находится квартира.

Вопрос #15

Для первичного рынка основным опасением является незаконченное строительство (отметили 3 эксперта). Также потенциальные покупатели обращают внимание на юридическую чистоту сделки.

Вопрос #16

Наибольшее влияние на отказ от покупки оказывает недобросовестность участников сделки, а также замедление или остановка строительства. Также эксперты выделяют одним из пунктов «личные обстоятельства», например, недостаток денежных средств.

Вопрос #17

Наиболее важными объектами эксперты считают школу и детский сад, а также доступность общественного транспорта. Эксперты считают, что ТРЦ и вокзал не имеют веса при выборе квартиры жителями ...

Вопрос #18

Во внутренней инфраструктуре все эксперты отметили важность парковки и детской площадки. Четверо считают зеленые насаждения не менее важными. Абсолютно не важны, по мнению экспертов, водомат, спортивная площадка и магазины в доме.

Вопрос #19

Эксперты отмечают низкую важность лесного массива. Никто не поставил более 3 баллов. Средний балл составил ...

Вопрос #20

Половина экспертов считают, что покупатели предпочитают квартиры стандартной планировки. Только один эксперт отметил, что индивидуальная планировка была бы интересна потребителям. Также эксперты отмечают, что покупателей интересуют квартиры с большой кухней и коридором.

Вопрос #21

Все эксперты отмечают, что отделка квартиры необходима, разница лишь в ее объеме. Минимально необходимыми считают пластиковые окна, обои и двери.

Вопрос #22

Средняя стоимость однокомнатной квартиры, по мнению экспертов, 1 500 000 рублей. Метраж – 34 м²

Вопрос #23

Средняя стоимость двухкомнатной квартиры - 2 100 000 рублей. Средняя площадь – 51 м²

Вопрос #24

Средняя стоимость трехкомнатной квартиры 2 022 000 рублей. Метраж – 63 м²

Вопрос #26

Четверо экспертов выделяют как основное препятствие неразвитую инфраструктуру западного района. Двое отмечают, что в сегодняшнем состоянии квартиры в этом районе должны продаваться по цене ниже рыночных, чтобы у потребителей был интерес.

Вопрос #27

Наиболее интересным эксперты считают дом на набережной (... , 25а), на квартиры в этом доме отмечается высокий спрос. Дом расположен на берегу пруда и из окон открывается отличный вид, также в доме оборудована подземная парковка. Также эксперты отмечают, что наиболее интересны новостройки в центре города.