****

***Как пользоваться исследованием и зачем оно нужно***

Рынок малоэтажных квартирных домов начал активно развиваться в трехлетний период, предшествующий кризису 2008 г. До этого времени он включал в себя преимущественно элитные загородные комплексы с большими метражами квартир, расположенные на традиционно престижных и дорогих направлениях Подмосковья. Ухудшение экономических условий осенью 2008 г. привело к смещению спроса в пользу доступного жилья и, как следствие, выходу на рынок большого количества экономичных проектов.

К настоящему моменту на рынке малоэтажных квартирных домов Новой Москвы, Московской области и соседних регионов насчитывается 127 проектов, включающих 164 жилых комплекса, где в сумме запланировано строительство 1 400 корпусов. ***Какие проекты есть на рынке, и каковы их свойства? Какова удельная (за 1 кв. м) и полная стоимость квартир разного типа (комнатности)? Какова динамика цен в этом сегменте? Как зависит стоимость квартир от местоположения, размера комплекса и площади жилья, степени готовности комплекса и обеспеченности его инфраструктурой?*** На все эти вопросы отвечает данное исследование.

Это ***исследование представляет собой своеобразный каталог, справочник или «энциклопедию» по рынку малоэтажных квартирных домов Новой Москвы и Подмосковья***. Оно построено по принципу минимизации «лишних» слов и предоставляет максимум фактической информации, основанной на первичных данных. Вся информация представлена в цифровом, табличном и графическом виде, с минимумом необходимых словесных пояснений.

В исследовании, которое вы держите в руках, рассматривается состояние рынка малоэтажных квартирных домов осенью 2014 г., а также приводится сравнение с весенним периодом 2014 г. и осенним 2013 г. Во-первых, это ***сравнение текущего уровня цен с весенними ценами 2014 г.*** по всем поселкам, которые предлагались на продажу в этот период. Во-вторых, это ***динамика всех показателей рынка и аналитические распределения за последний год*** (осень 2013 г., весна 2014 г., осень 2014 г.). Это позволяет понять динамику объемов предложения и стоимости квартир в малоэтажных домах Новой Москвы и Подмосковья в 2013-2014 гг.

Помимо этого, в данном исследовании выделены ***застройщики объектов*** (отделены от посредников и уполномоченных риэлторов), ***что позволяет оценить текущее состояние*** отдельных компаний, их ***активность на строительном рынке***, ***политику ценообразования и продаж.*** Кроме того, эта информация будет особенно полезна для поставщиков стройматериалов и смежных услуг, которых интересуют координаты застройщиков.

Данное исследование предназначено, в основном, для профессиональных участников рынка – девелоперов, застройщиков, риэлторов, инвесторов, банкиров. Хотя по опыту прошлых лет подобный каталог оказывается востребованным и частными инвесторами или покупателями квартир, для которых приобретение данного исследования оказывается намного дешевле оплаты услуг посредников по подбору жилья. В исследовании не делаются попытки навязать какую-то одну точку зрения на рассматриваемый рынок или превознести один объект над другим. Напротив, каждому пользователю предоставляется вся необходимая информация для формирования собственной точки зрения и собственных выводов.

Исследование состоит из четырех основных блоков:

***1. Аналитические данные.***

В этом разделе приведены ***общие характеристики рынка малоэтажных квартирных домов*** Новой Москвы и Подмосковья, средние значения различных параметров объектов, распределения количества объектов, площади и цен квартир по каждому параметру, взаимозависимости параметров. Информация этого раздела представлена ***в динамике за осень 2013 г. – весну 2014 г., а также за весну – осень 2014 г.***

Этот раздел является необходимым для получения ***общих представлений о данном сегменте рынка*** недвижимости. С помощью него можно быстро провести сравнительный анализ разных категорий объектов, например, расположенных по различным шоссе, различной удаленности от МКАД, а также понять в первом приближении, как разные параметры объектов сказываются на цене и насколько они распространены в текущей ситуации.

Помимо этого, данный раздел позволяет отметить ***основные тенденции, характерные для рынка малоэтажных квартирных домов за последний год.*** Например, как изменились объемы строительства по разным направлениям и удаленности от Москвы, где сохранились прежние объемы предложения, а где они выросли, что произошло с ценами, и какие перспективы с точки зрения стоимости у разных классов жилья на этом рынке.

***2. Цены в жилых комплексах.***

В этом разделе дается ***подробный перечень всех жилых комплексов*** с разбивкой по направлениям (шоссе) и указанием ***текущего уровня цен,*** а также ***уровня цен весной 2014 г. Цены*** приводятся ***для всех типов квартир***, указывается удельная (***за 1 кв. м***) и ***полная стоимость квартир***.

Данный раздел является ***необходимым инструментом для оперативного анализа конкурентной среды, а также для экспресс-оценки новых участков под застройку***. Не проводя специального исследования для каждого нового места в Новой Москве и Подмосковье, с помощью данных этого раздела в течение 10-15 минут можно составить краткий отчет о наиболее характерном уровне цен в данном месте и основных конкурентных объектах.

***3. Застройщики и продавцы жилых комплексов.***

Данный раздел содержит ***контактную информацию*** о компаниях, которые занимаются реализацией жилых комплексов, – ***застройщиках и риэлторах***, включая название компании, телефон и интернет-сайт. Этот раздел будет особенно полезен для поставщиков смежных товаров и услуг, которых интересуют координаты застройщиков.

***4. Паспорта объектов.***

Это наиболее емкий раздел исследования. Фактически он содержит ***всю базу данных малоэтажных квартирных домов***, использованную в данной работе. Паспортом объекта является наиболее полное описание всех его параметров.

Данный раздел является необходимым для ***более детального анализа*** различных аспектов рынка малоэтажных квартирных домов. Например, с помощью него можно получить ***более подробное представление о конкурирующих объектах,*** их сильных и слабых сторонах. Или определить ***оптимальные параметры для нового дома в зависимости от его класса и расположения***: набор квартир разной комнатности, площади квартир, объем инфраструктуры, количество машиномест и т.п. А также ***выработать наиболее адекватную ценовую политику*** для нового объекта. Все эти данные ***служат основой маркетингового задания на проектирование***, т.к. позволяют понять, какими свойствами должен обладать новый дом, и дают возможность провести ***примерную оценку экономики проекта***.