



лендлорд - *эксперт*

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ первичного и вторичного рынка квартир в г. Ростов-на-Дону за 2010 год. Тенденция и перспективы



лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

В каждом сегменте рынка результатом обработки данных являются:

- ценовые показатели – средняя цена предложения в отчетном периоде;
- структурные показатели – количество предложения объектов в отчетном периоде;
- объемные показатели – объем предложения объектов в денежном выражении в отчетном периоде;
- номинальный ценовой индекс.

В квартирах на вторичном рынке жилья:

- по принадлежности к определенному фонду жилья;
- по количеству комнат в квартире;
- по материалу стен;
- по районам.

В квартирах первичного рынка жилья:

- по количеству комнат в квартире;
- по материалу стен;
- по районам.



лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Формула средней цены предложения

$$C_{ср.} = \frac{Ц1 + Ц2 + \dots + Цn}{П1 + П2 + \dots + Пn}$$



лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

К этим особенностям следует отнести:

- отсутствие транспортабельности товара;
- значительное влияние месторасположения объекта;
- очень низкая стандартизированность и взаимозаменяемость недвижимости как товара;
- локальность рынка;
- отсутствие возможности заметно увеличить или уменьшить количество предложения на рынке из-за длительности строительного цикла;
- частный характер сделок на рынке;
- затрудненность доступа к достоверной информации о товаре и сделках;
- неэластичность предложения на рынке;
- присутствие нерациональных факторов в сделках с недвижимостью.

Кроме того, к специфике развивающихся рынков недвижимости относится:

- ограниченный оборот, особенно отдельных сегментов рынка;
- неравномерность развития по сегментам и регионам;
- неустойчивое, быстро меняющееся законодательство;
- избыточное участие государства в качестве участника рынка.



лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Классификация квартирного фонда в г. Ростове-на-Дону

Рынок квартир сегментируется по следующим основным критериям:

1. Материал и технология несущих конструкций;
2. Период постройки;
3. Количество комнат;
4. Месторасположение объекта.



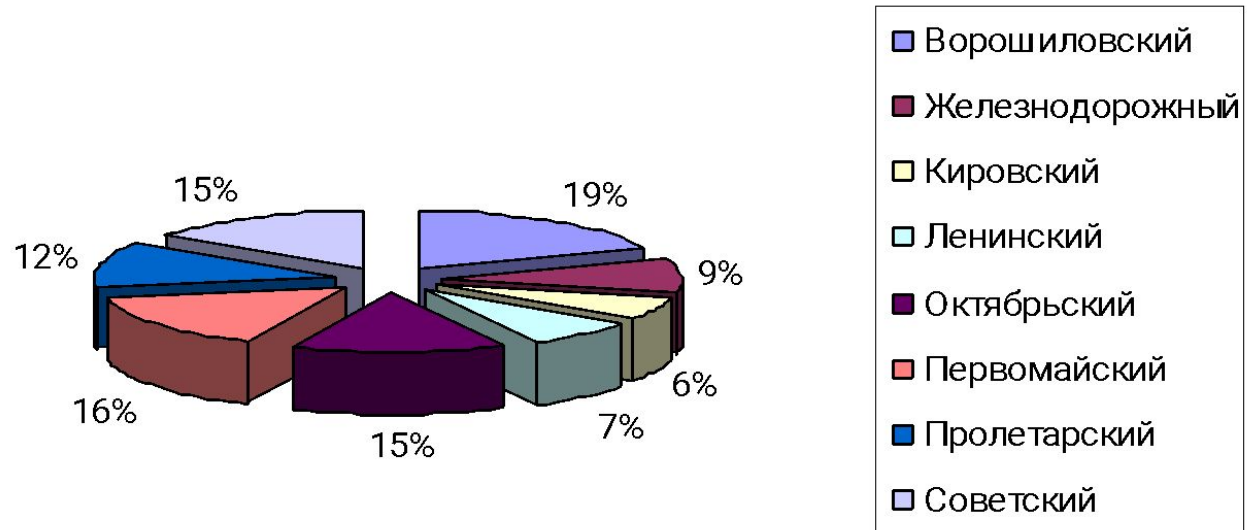


лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Объем существующего жилья в г. Ростов-на-Дону по районам





лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Обеспеченность населения жильем по годам (на начало года; кв. м. общей площади на одного жителя)

по области в целом	19,45	19,82	20,22	20,63	21,1	21,3
в Ростове-на-Дону	19,18	19,80	20,53	21,41	21,5	22,3

Ежегодный объем ввода нового жилья за последние 7 лет по городу Ростов-на-Дону

Год	.	.	.	.	.	.	2010г.
Объём* (в тыс. кв.м).	581,5	620,1	707,4	859,8	1 002,5	840,256	850,2

Количество жилья введенного в эксплуатацию в городе Ростове-на-Дону в расчете на одного человека по годам

Год	.	.	.	.	.	.	.
Введено кв.м. на 1 человека	0,475	0,548	0,587	0,667	0,818	0,96	0,8



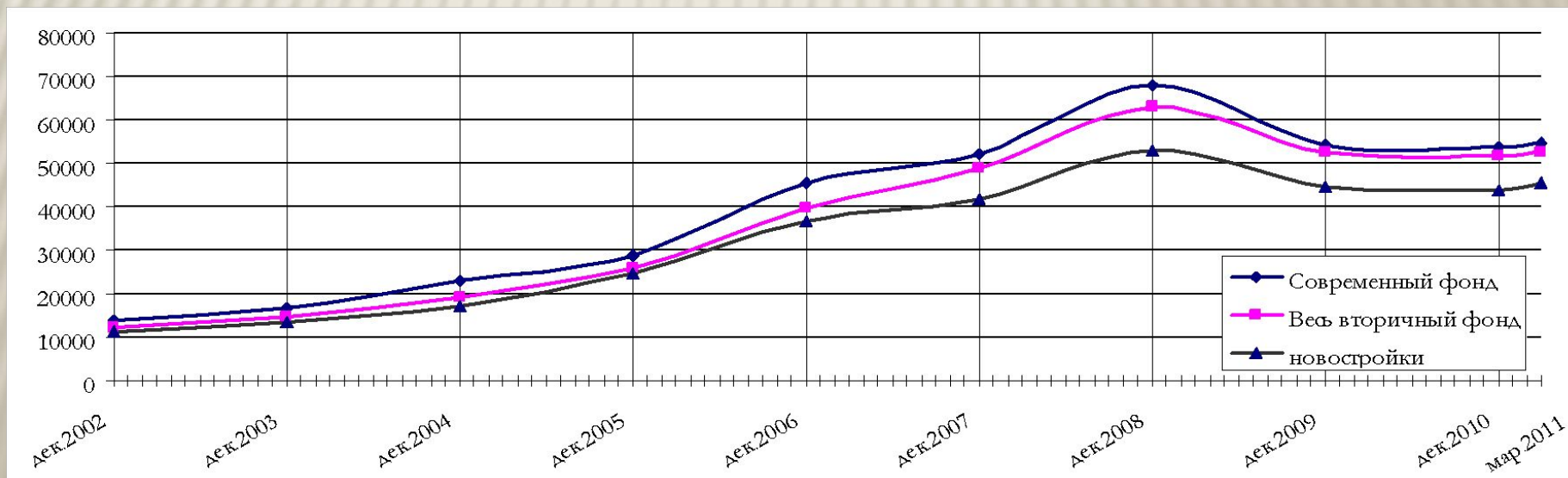
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Динамика изменения средней цены предложения в целом по городу Ростов-на-Дону

все	дек.02	дек.03	дек.04	дек.05	дек.06	дек.07	дек.08	дек.09	дек. 10	мар.11
Современный фонд	13920	16560	22762	28901	45363	51900	67729	54308	53611	54672
Весь вторичный фонд	12 213	14375	19116	25743	39400	48627	62841	52313	51631	52702
Новостройки	11450	13302	16947	24576	36483	41678	53058	44376	43856	45592





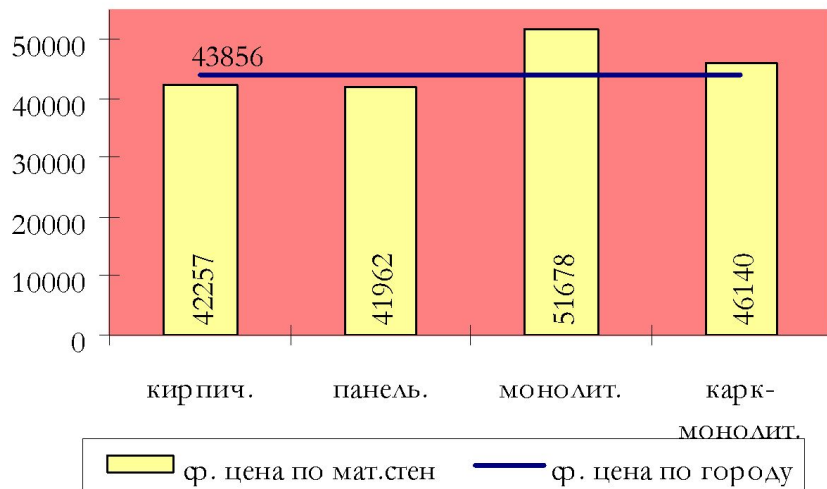
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

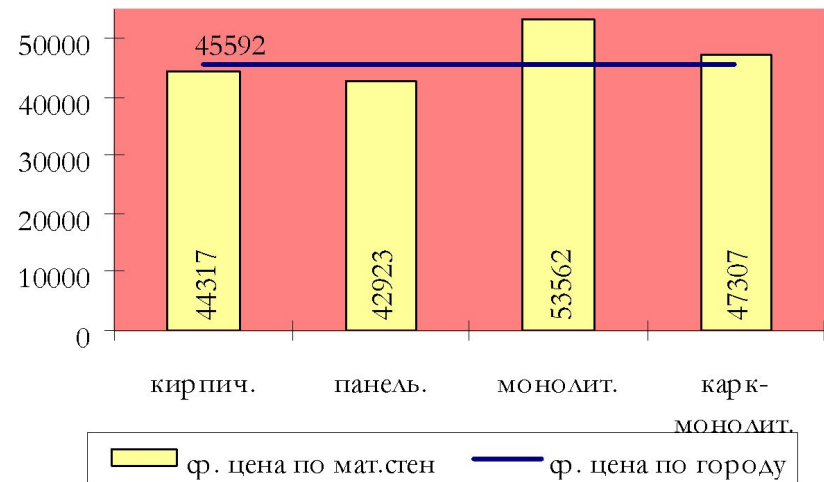
оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Средняя цена предложения 1 кв.м. в
г. Ростов-на-Дону по материалу стен на декабрь
2010 г.



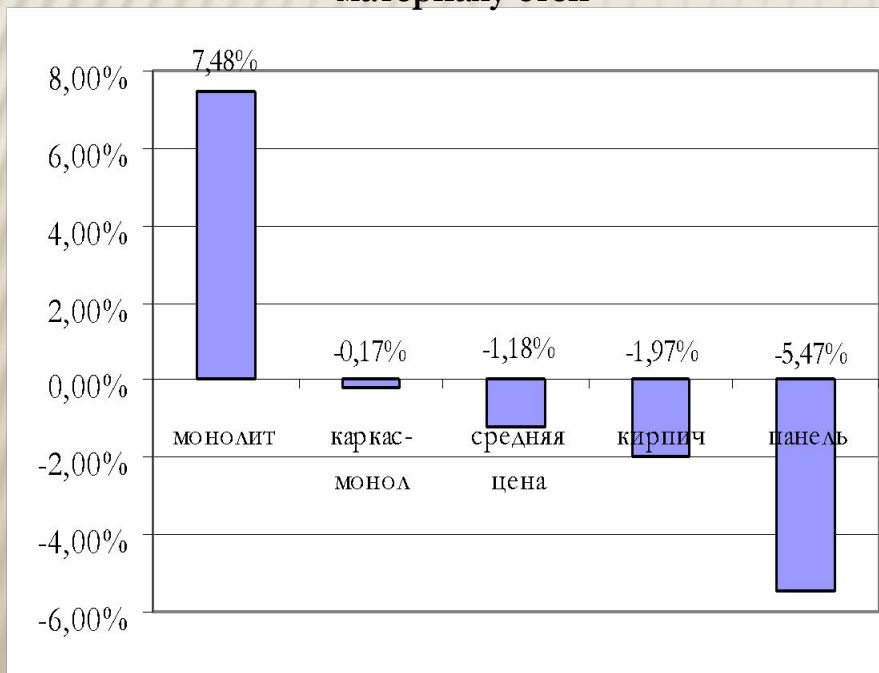
Средняя цена предложения 1 кв.м. в
г. Ростов-на-Дону по материалу стен на март 2011



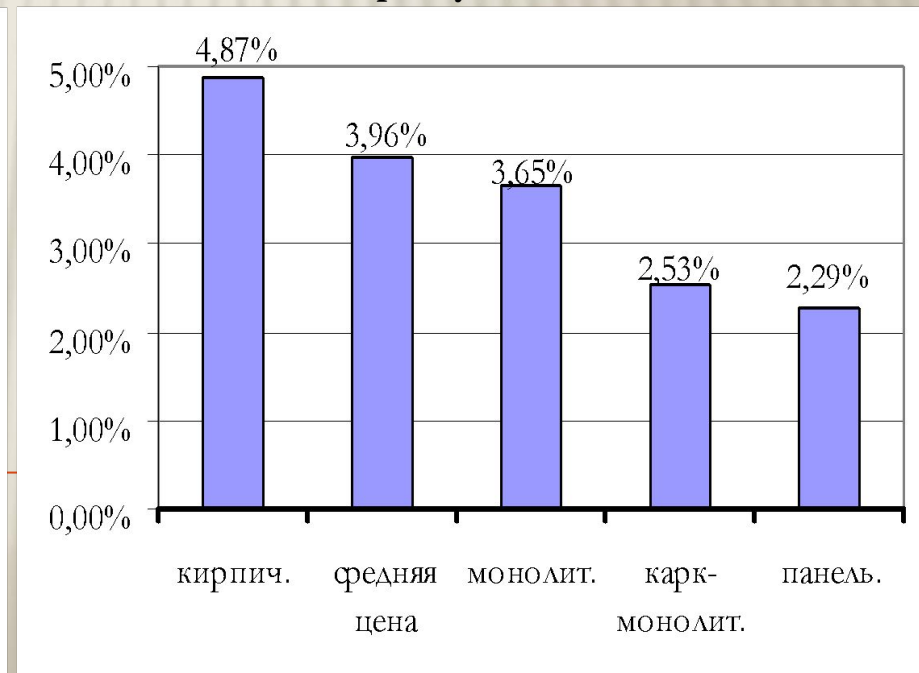


Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Динамика изменения средней цены предложения
1 кв.м. по отношению к декабрю 2009 г. по
материалу стен



Динамика изменения средней цены предложения
1 кв.м. по отношению к декабрю 2010 г. по
материалу стен





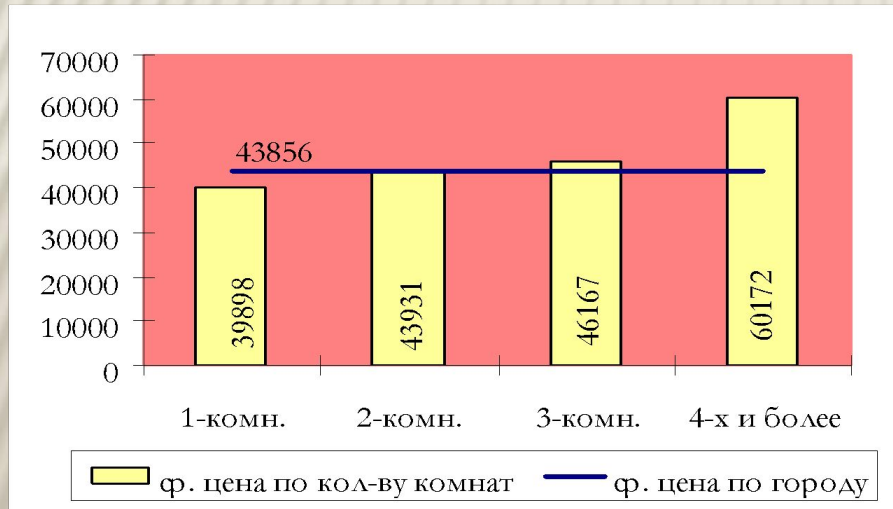
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

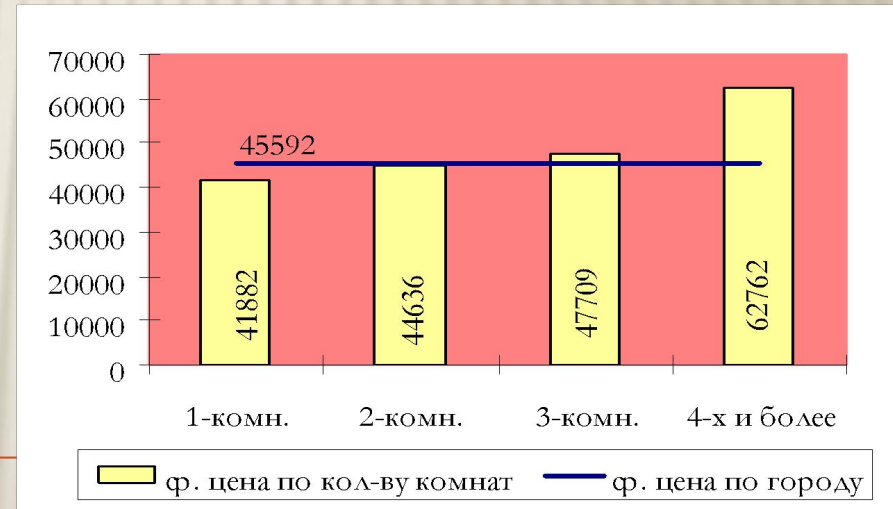
оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Средняя цена предложения 1 кв.м. в
г. Ростов-на-Дону по комнатам на декабрь 2010 г.



Средняя цена предложения 1 кв.м. в
г. Ростов-на-Дону по комнатам на март 2011





лендлорд - эксперт

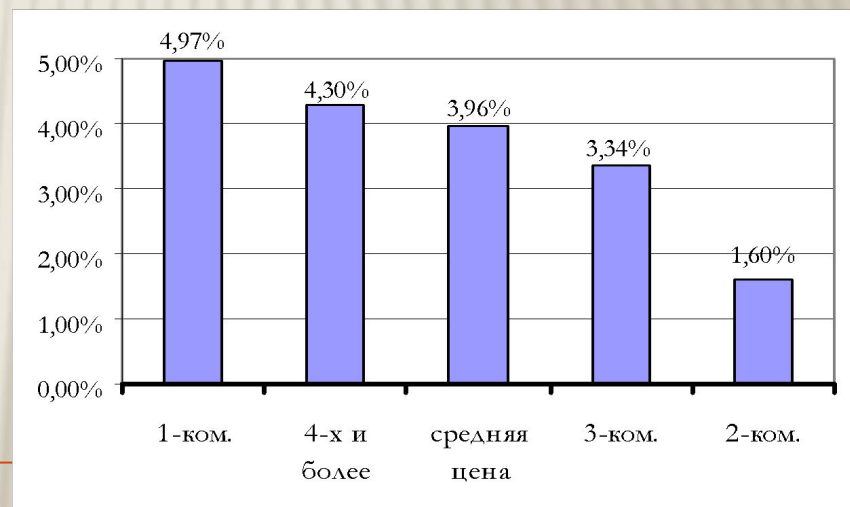
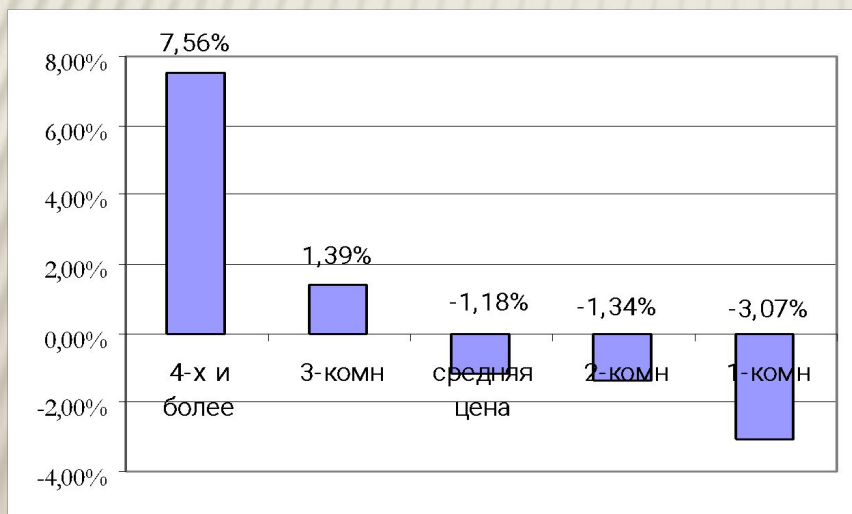
344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2009 г. по комнатам

Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2010 г. по комнатам





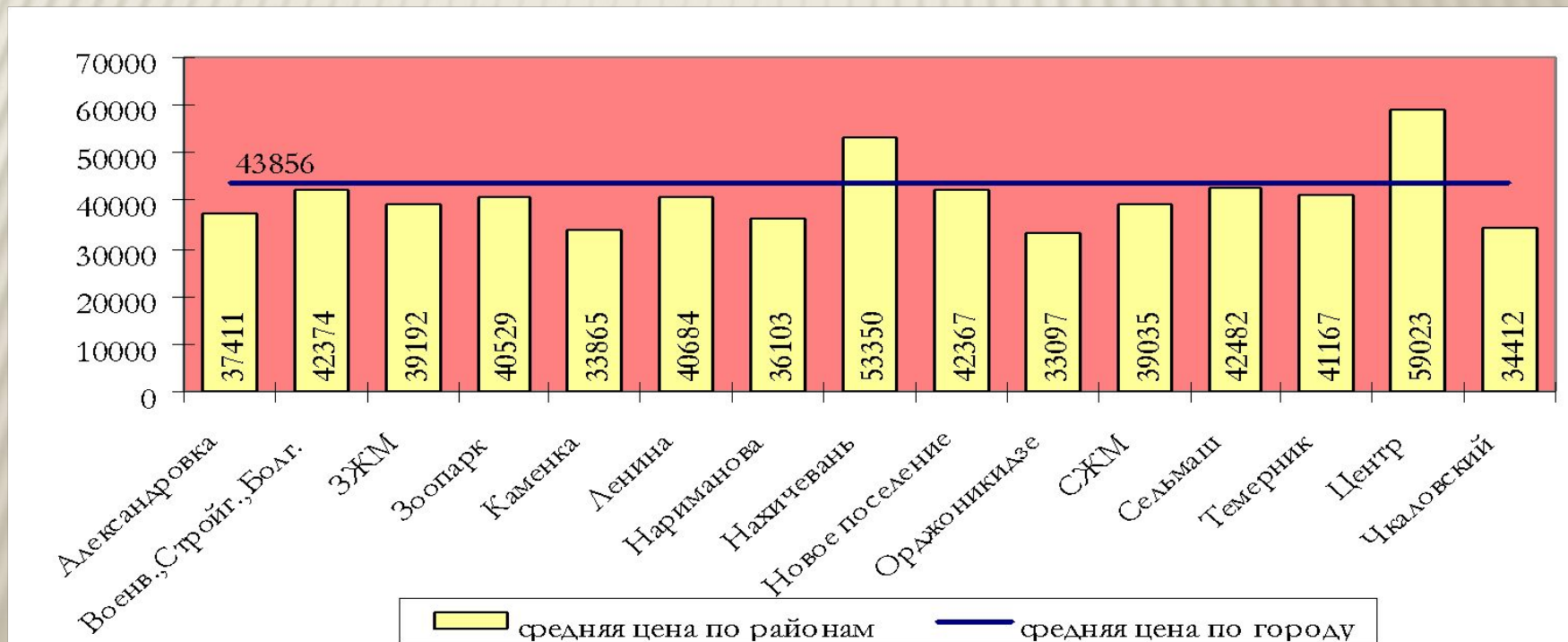
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

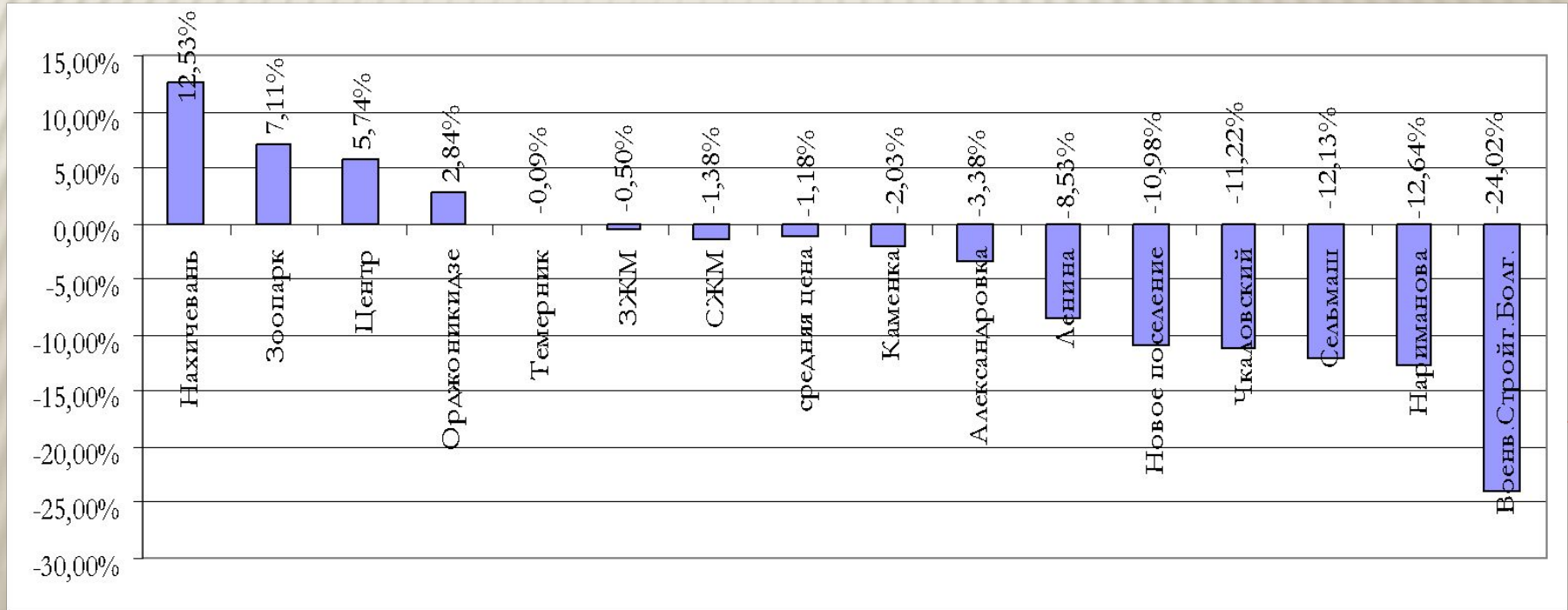
Средняя цена предложения 1 кв.м. по районам в г. Ростов-на-Дону на декабрь 2010 г.





Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2009 г. по районам





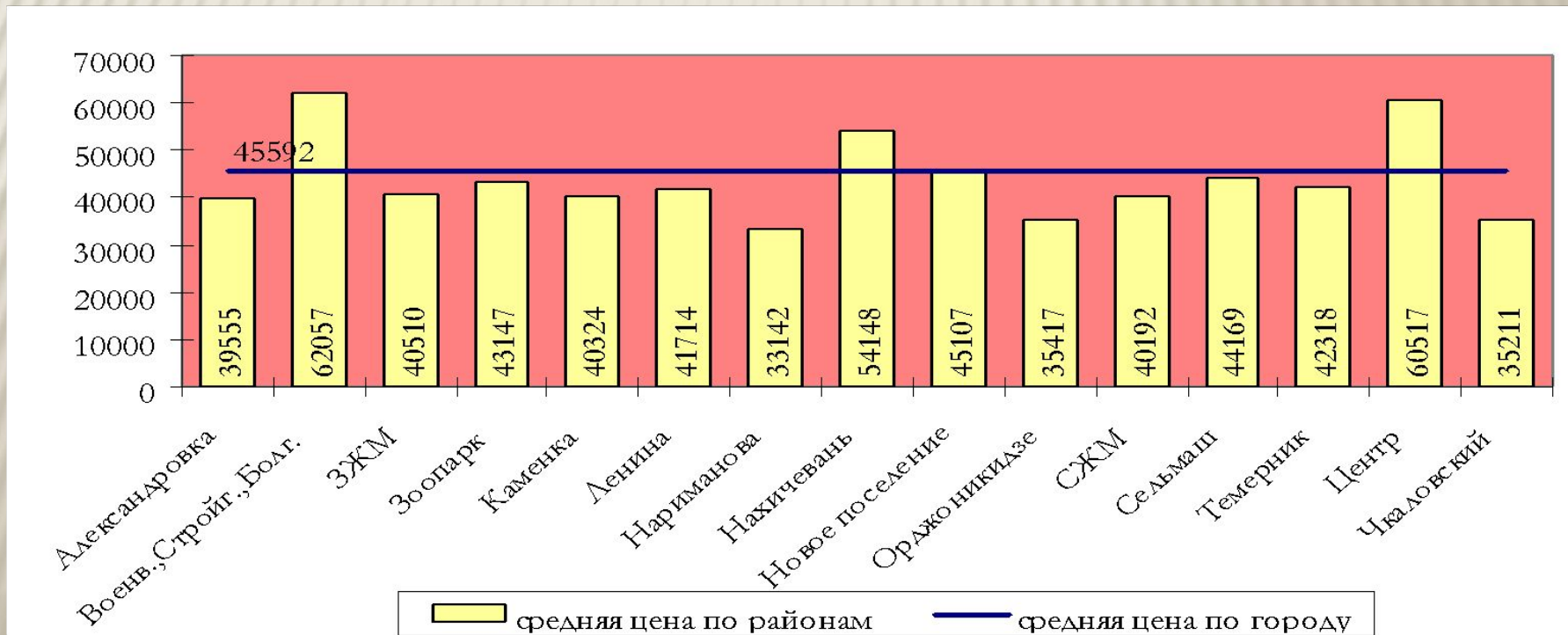
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

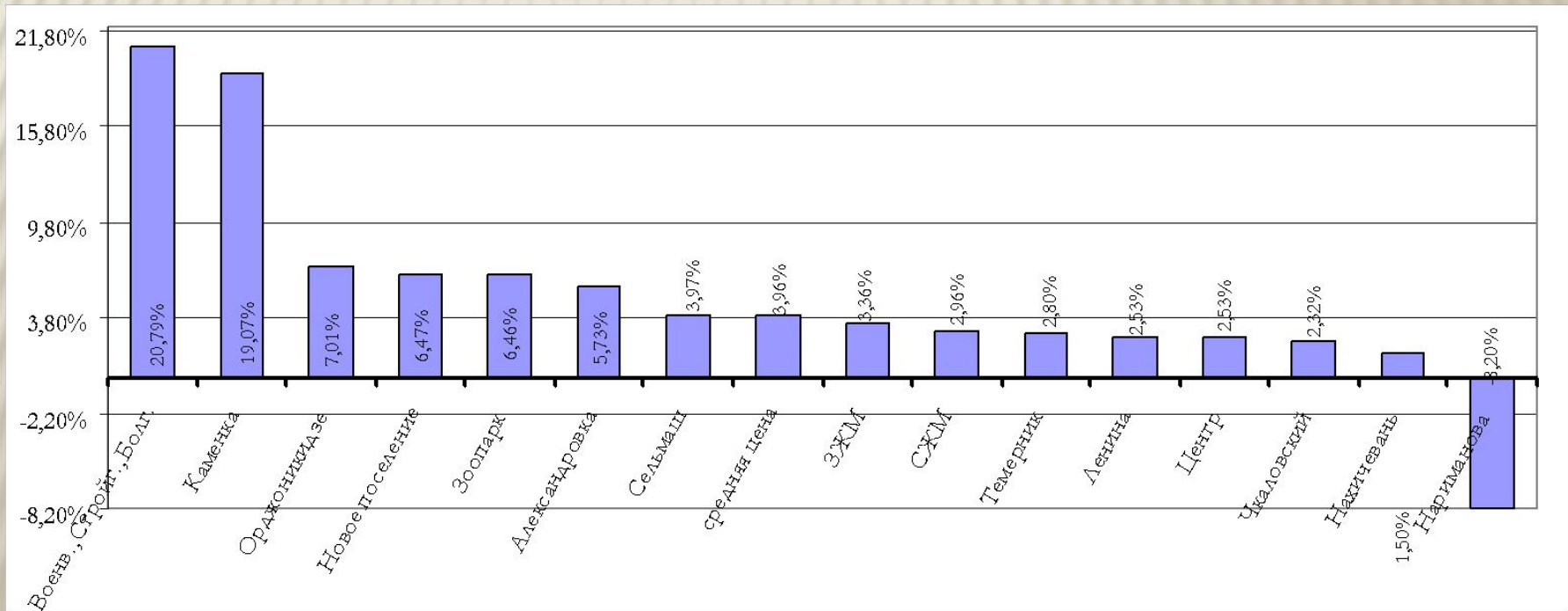
Средняя цена предложения 1 кв.м. по районам г. Ростов-на-Дону на март 2011 г.





Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

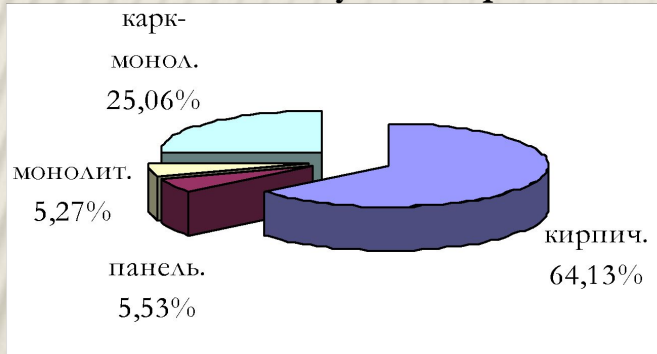
Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2010 г. по районам



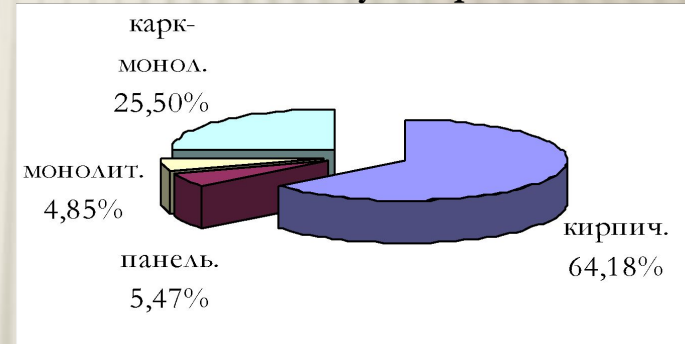


Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

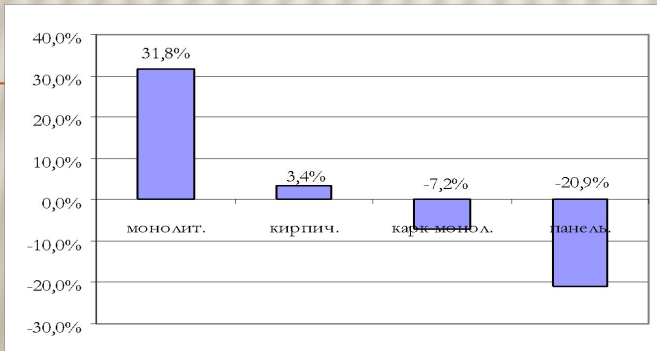
Структура предложения квартир по материалу стен в г. Ростов-на-Дону в декабре 2010 г.



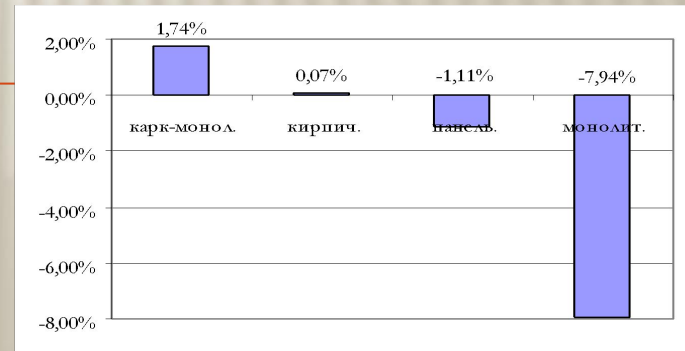
Структура предложения квартир по материалу стен в г. Ростов-на-Дону в марте 2011 г.



Динамика изменения структуры предложения по материалу стен по отношению к декабрю 2009 г.



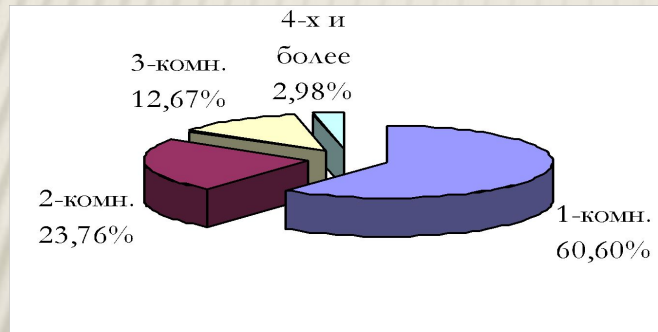
Динамика изменения структуры предложения по материалу стен по отношению к декабрю 2010 г.



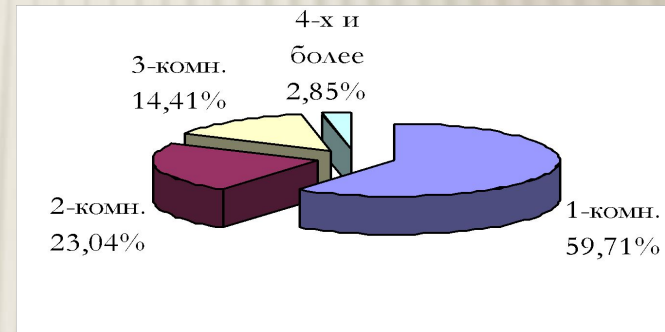


Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

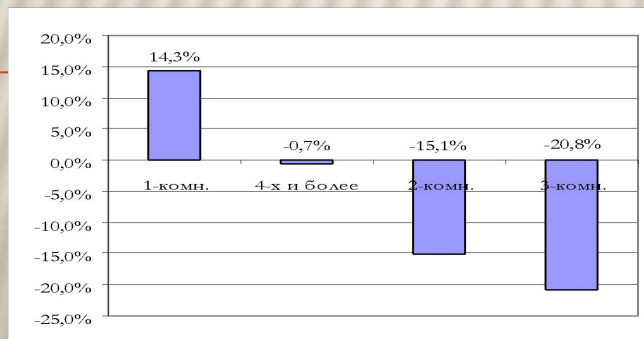
Структура предложения квартир в разбивке по комнатам в г. Ростов-на-Дону в декабре 2010 г.



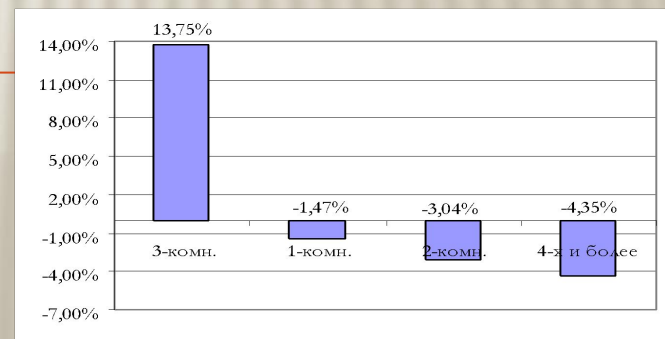
Структура предложения квартир в разбивке по комнатам в г. Ростов-на-Дону в марте 2011 г.



Динамика изменения структуры предложения по комнатам по отношению к декабрю 2009 г.



Динамика изменения структуры предложения по комнатам по отношению к декабрю 2010 г.





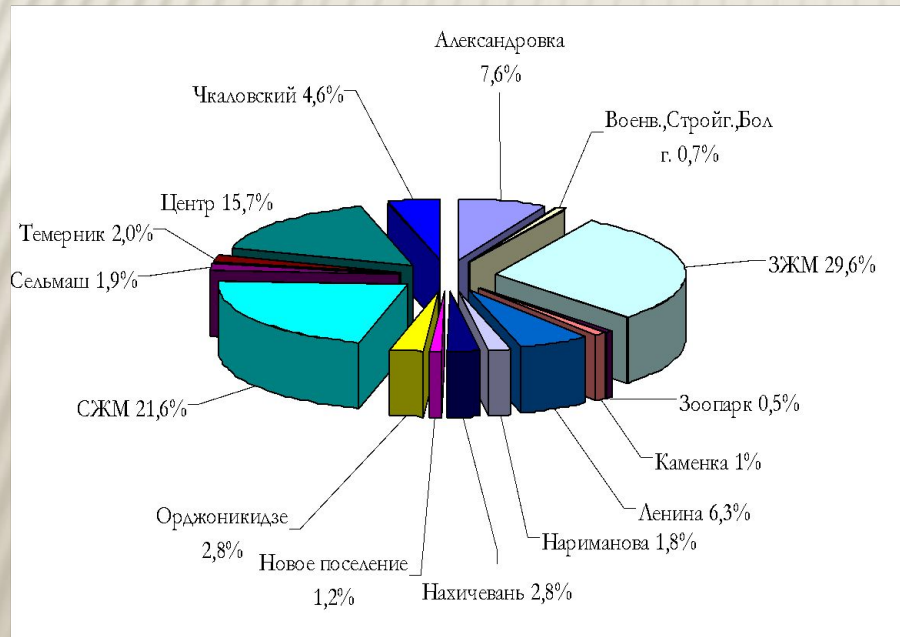
Лендлорд - Эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

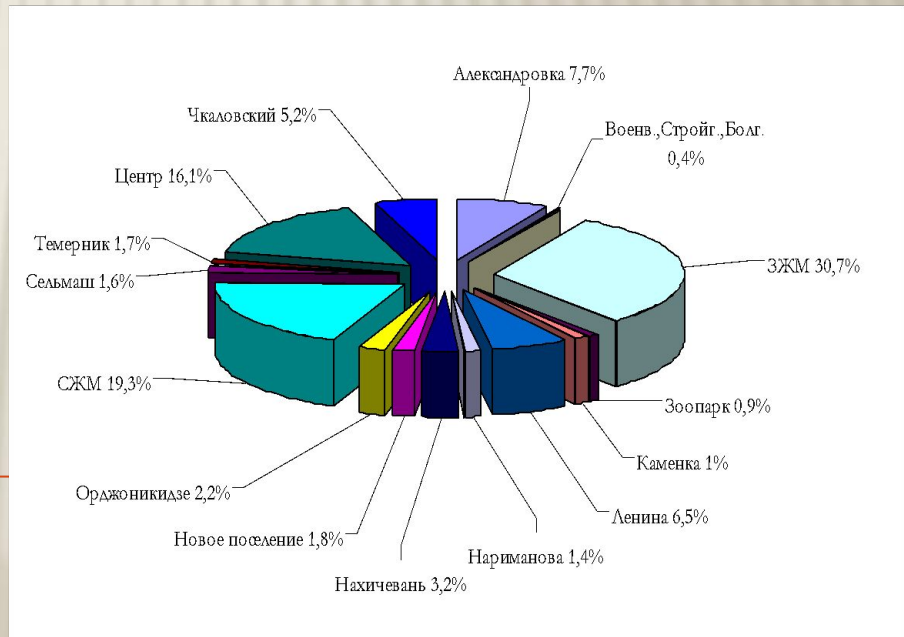
оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка новостроек г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Структура предложения квартир на первичном рынке по районам в г. Ростов-на-Дону в декабре 2010 г.



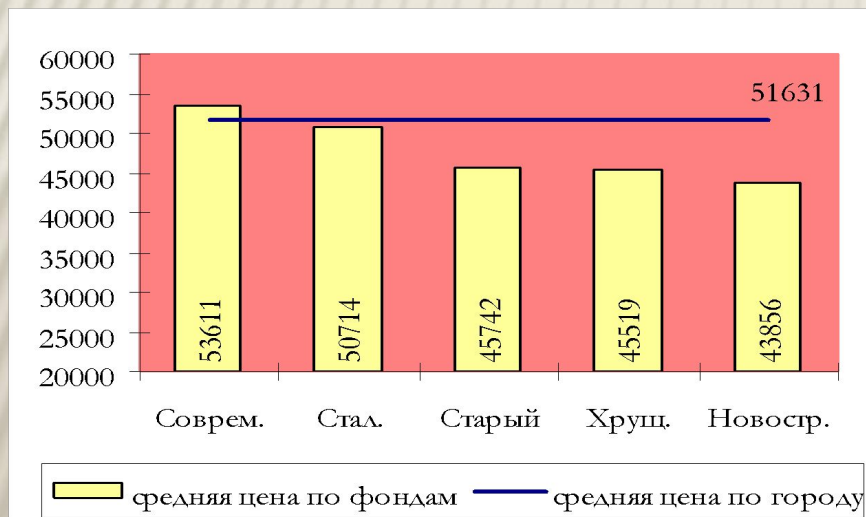
Структура предложения квартир по районам г. Ростов-на-Дону в марте 2011 г.



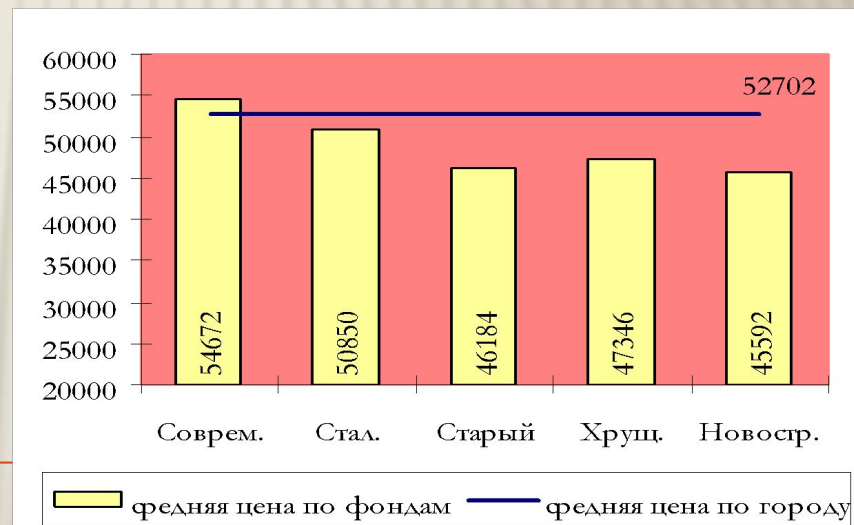


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Средняя цена предложения 1 кв.м. в г. Ростов - на-Дону по фондам на декабрь 2010 г.



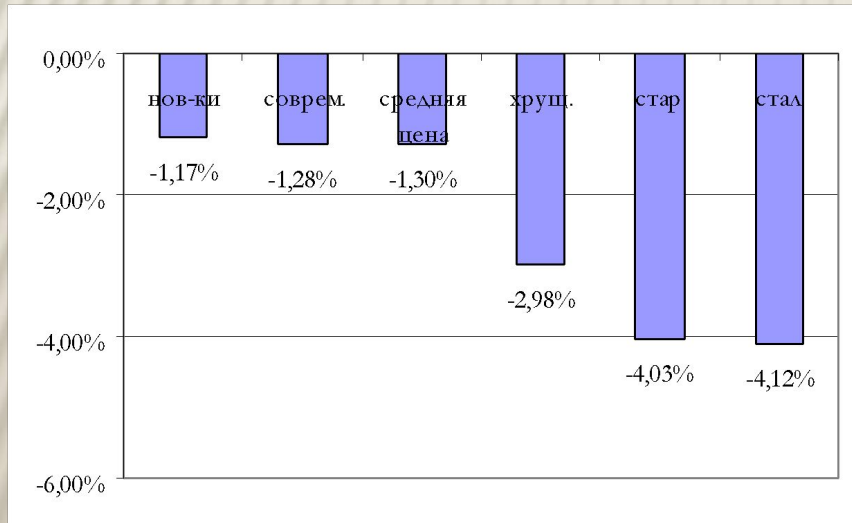
Средняя цена предложения 1 кв.м. в г. Ростов-на-Дону по материалу стен на март 2011



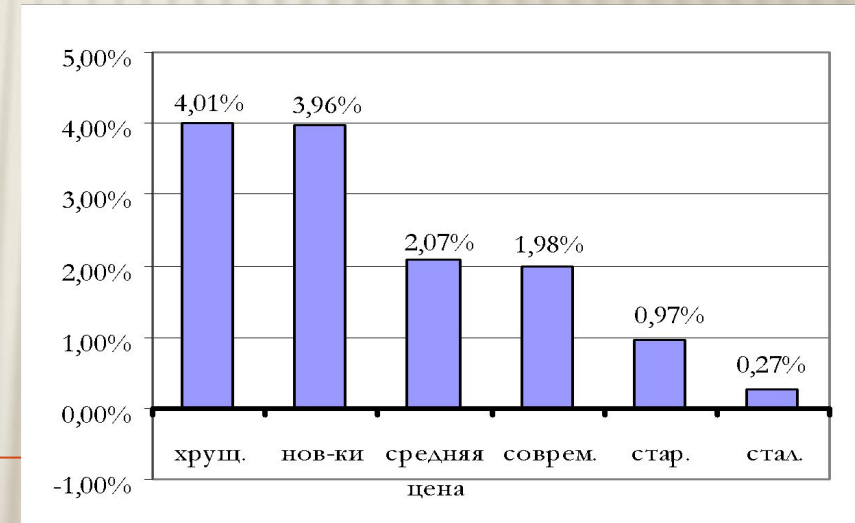


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Динамика изменения средней цены предложения
1 кв.м. по отношению к декабрю 2009 г. по фондам



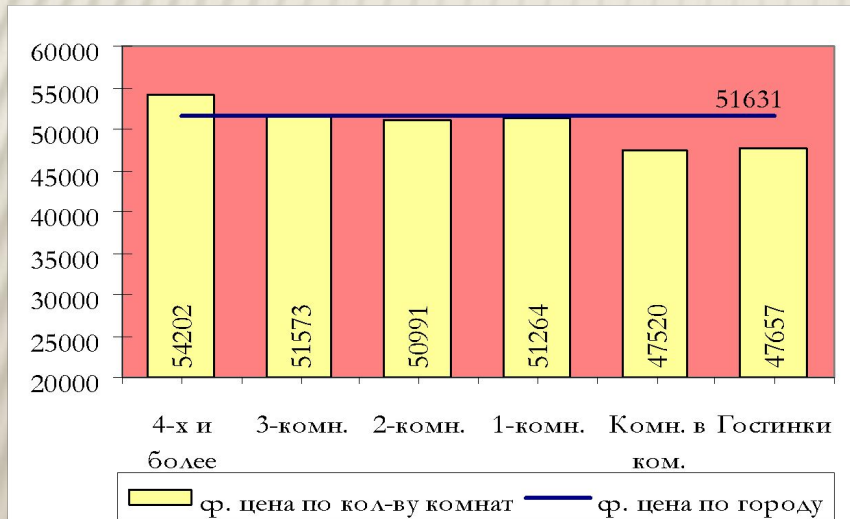
Динамика изменения средней цены предложения
1 кв.м. по отношению к декабрю 2010 г. по фондам



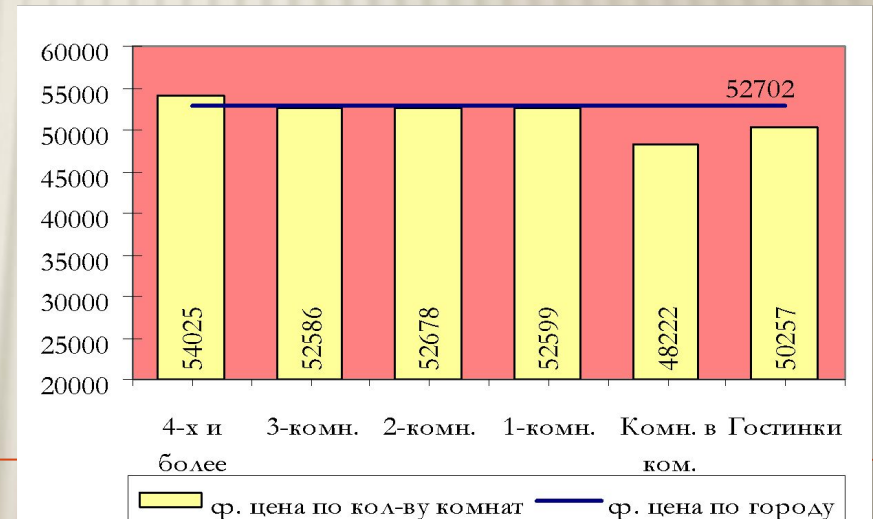


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Средняя цена предложения 1 кв.м. в г. Ростов-на-Дону по комнатам на декабрь 2010 г.



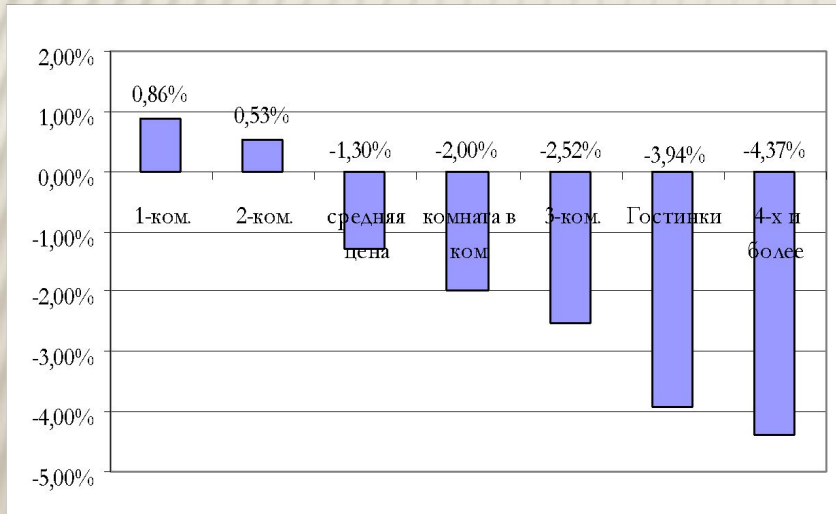
Средняя цена предложения 1 кв.м. в г. Ростов-на-Дону по комнатам на март 2011 г.



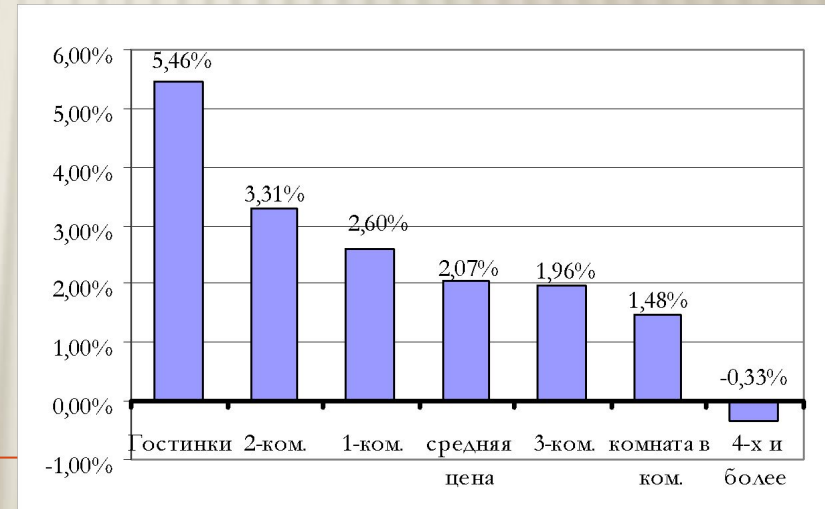


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Динамика изменения средней цены предложения
1 кв.м. по отношению к декабрю 2009 г. по
комнатам



Динамика изменения средней цены предложения
1 кв.м. по отношению к декабрю 2010 г. по комнатам





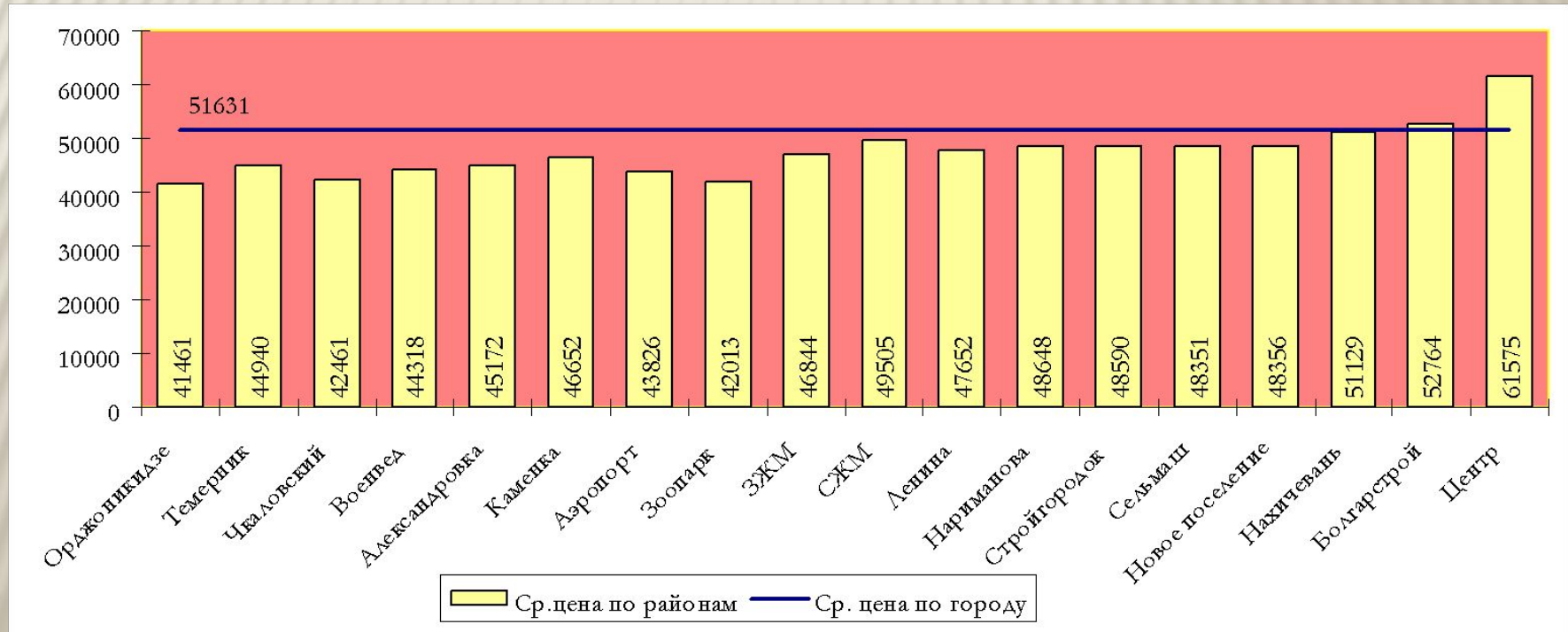
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

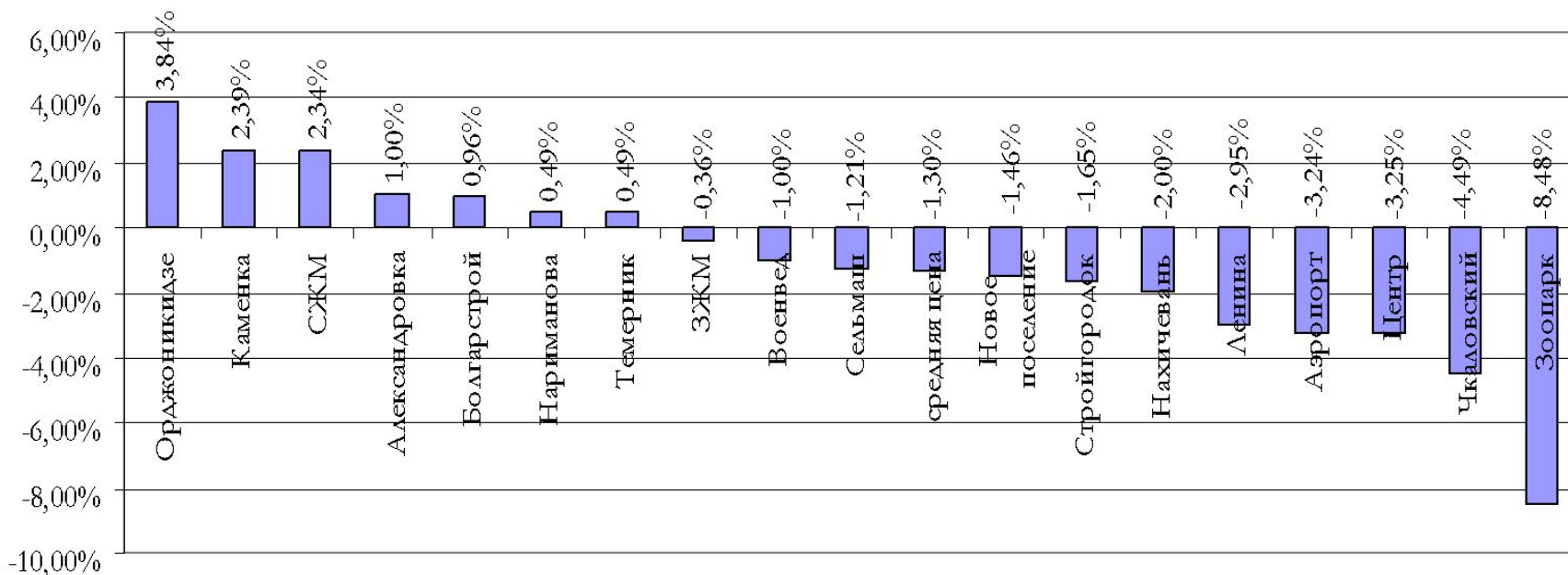
Средняя цена предложения 1 кв.м. по районам г. Ростов-на-Дону на декабрь 2010 г.





Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2009 г. по районам





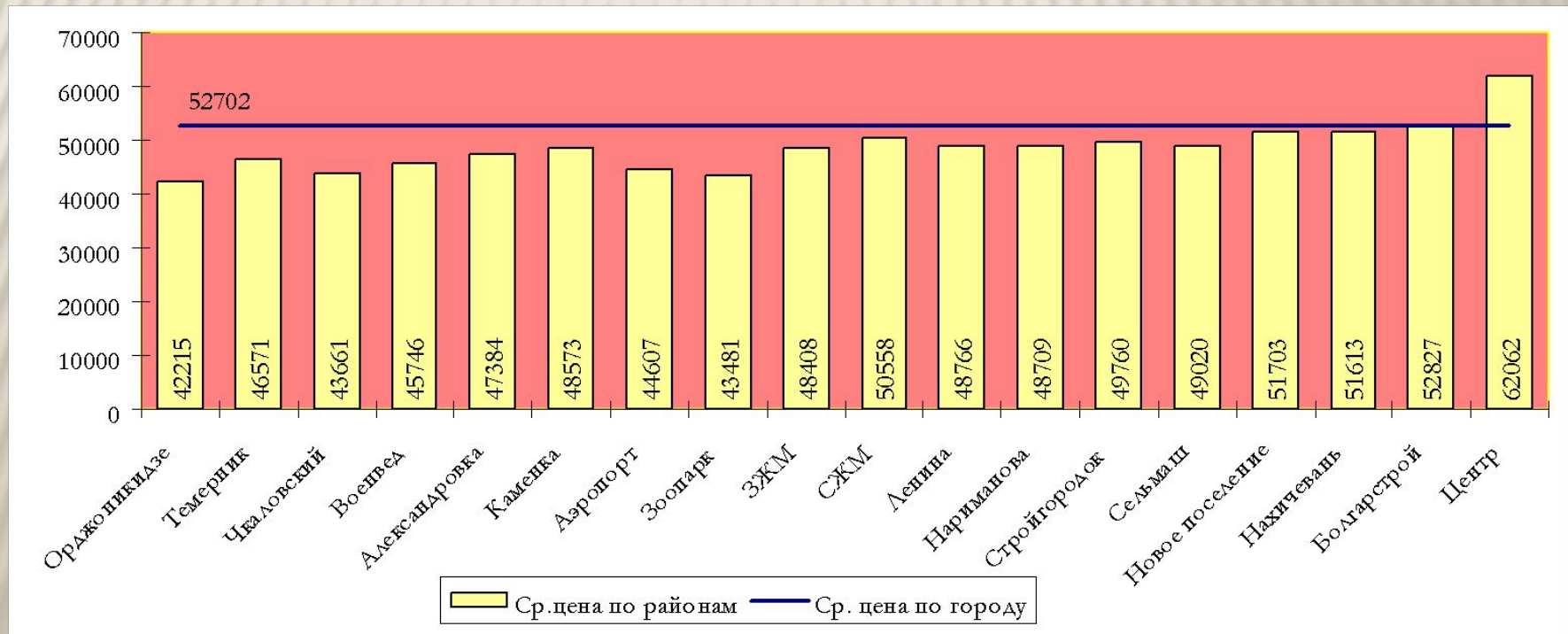
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

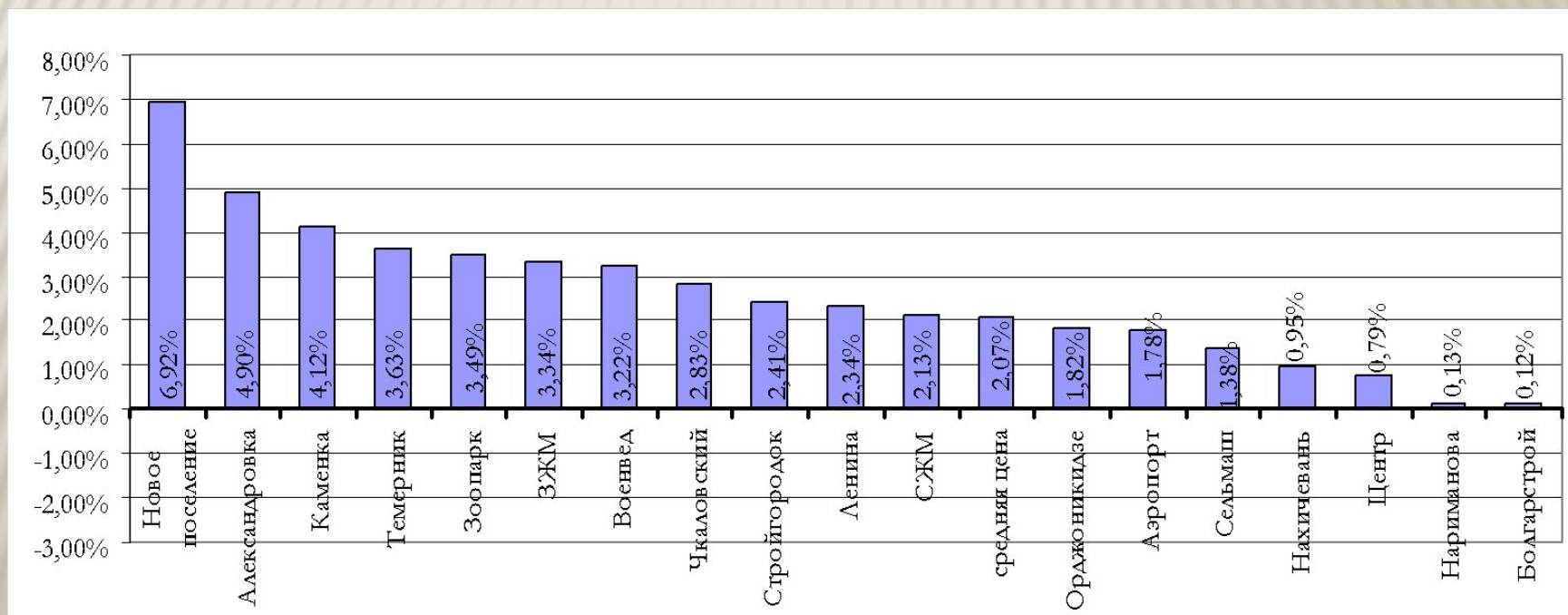
Средняя цена предложения 1 кв.м. по районам г. Ростов-на-Дону на март 2011 г.





Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

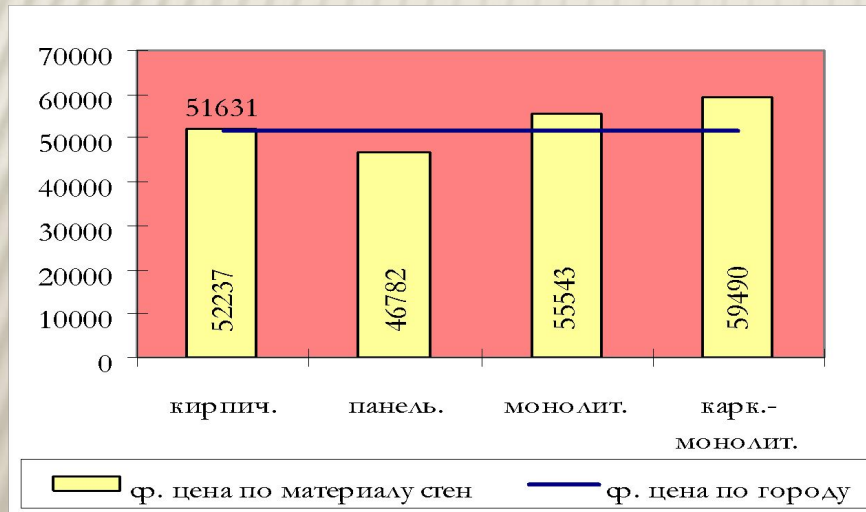
Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2010 г.
по районам



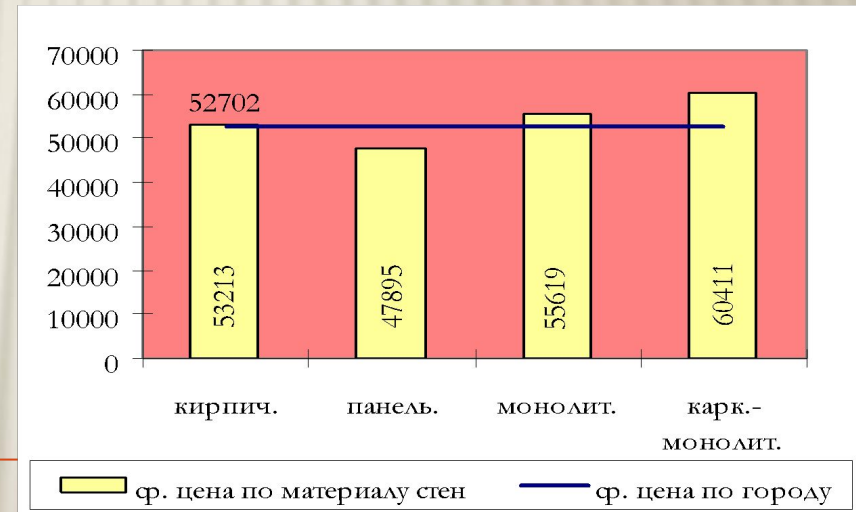


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Средняя цена предложения 1 кв.м. в г. Ростов-на-Дону по материалу стен на декабрь 2010 г.



Средняя цена предложения 1 кв.м. в г. Ростов-на-Дону по материалу стен на март 2011 г.





лендлорд - эксперт

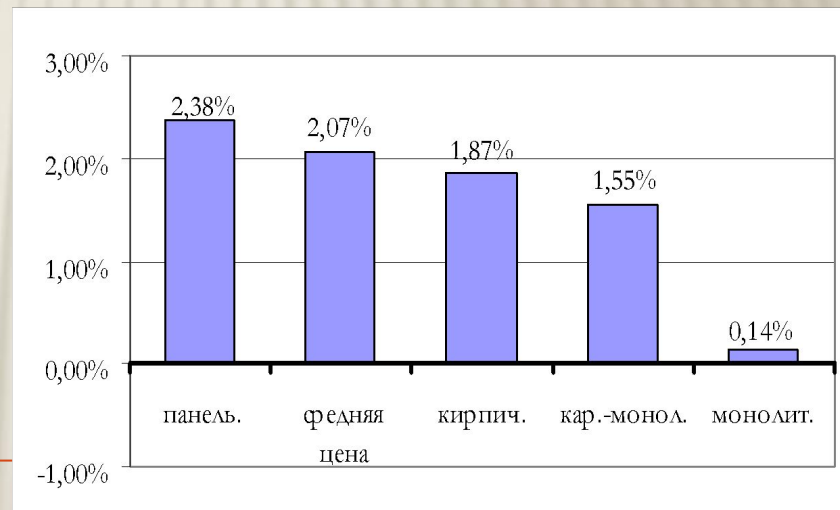
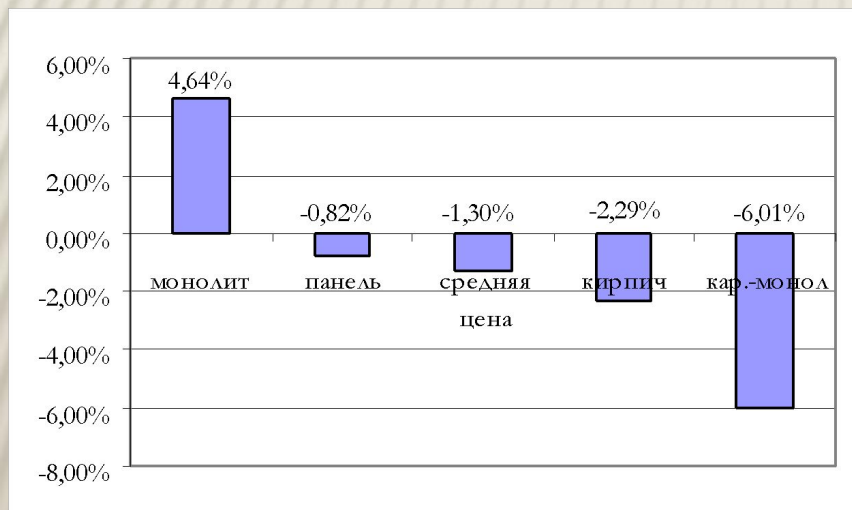
344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2009 г. по материалу стен

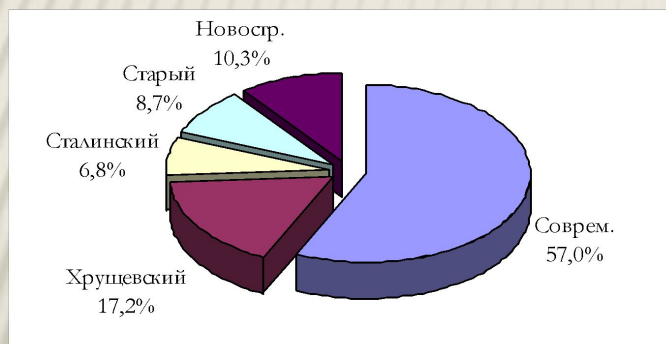
Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. по отношению к декабрю 2010 г. по материалу стен





Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

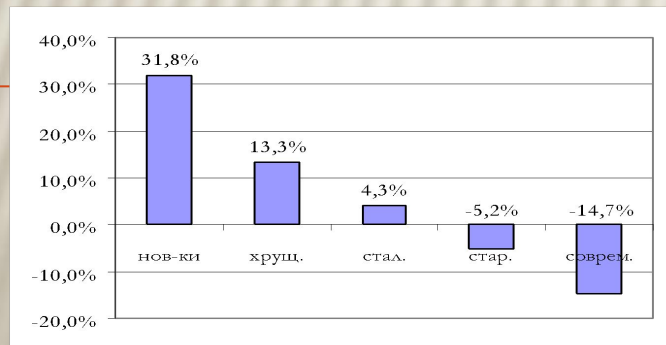
Структура предложения квартир по фондам в г. Ростов-на-Дону в декабре 2010 г.



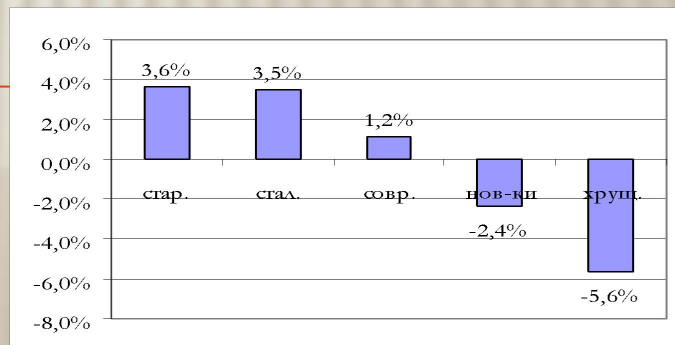
Структура предложения квартир по фондам в г. Ростов-на-Дону в марте 2011 г.



Динамика изменения структуры предложения по фондам по отношению к декабрю 2009 г.



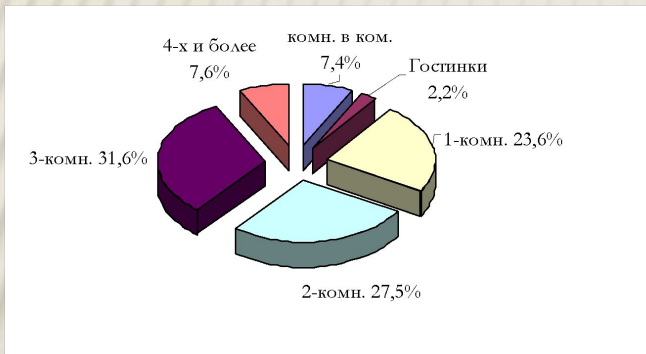
Динамика изменения структуры предложения по фондам по отношению к декабрю 2010 г.



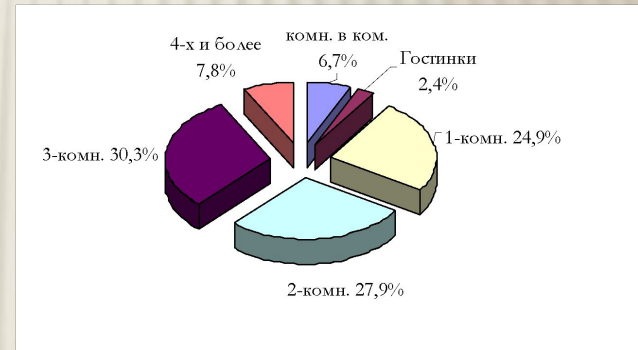


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

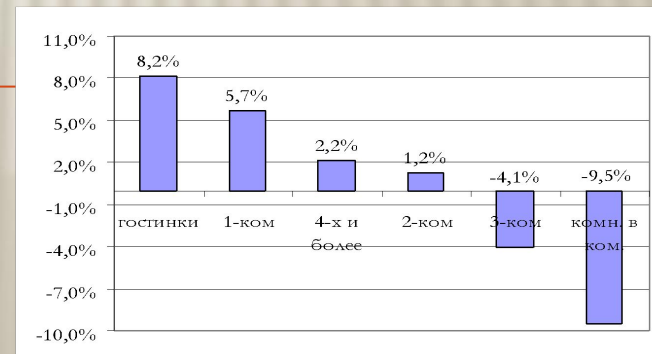
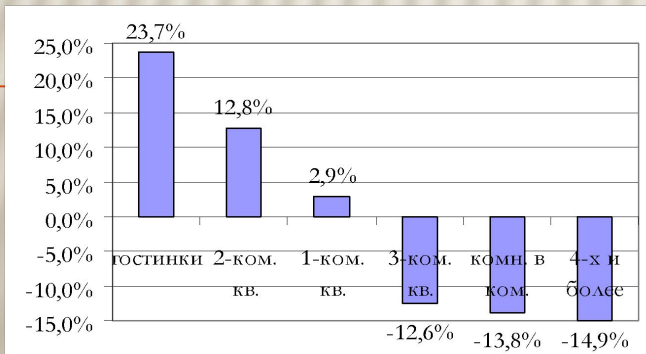
Структура предложения квартир в разбивке по комнатам в г. Ростов-на-Дону в декабре 2010 г.



Структура предложения квартир в разбивке по комнатам в г. Ростов-на-Дону в марте 2011 г.



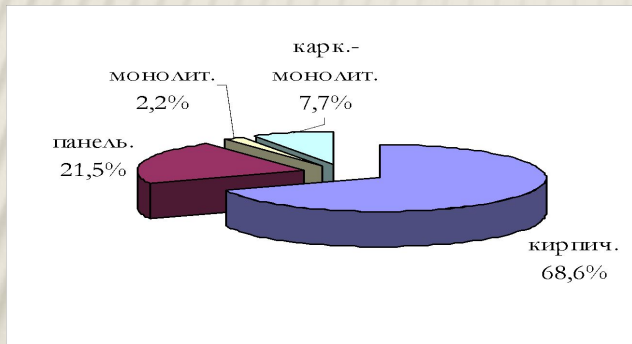
Динамика изменения структуры предложения в разбивке по комнатам по отношению к декабрю 2009 г. Динамика изменения структуры предложения в разбивке по комнатам по отношению к декабрю 2010 г.



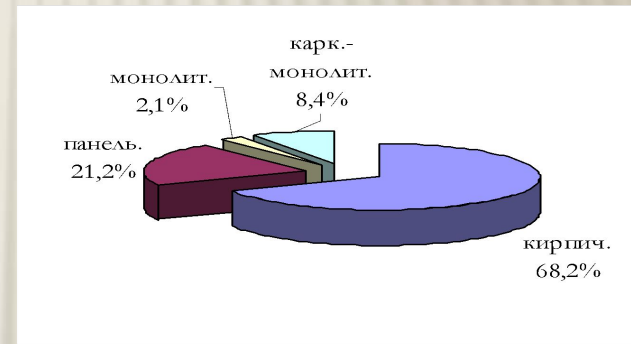


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

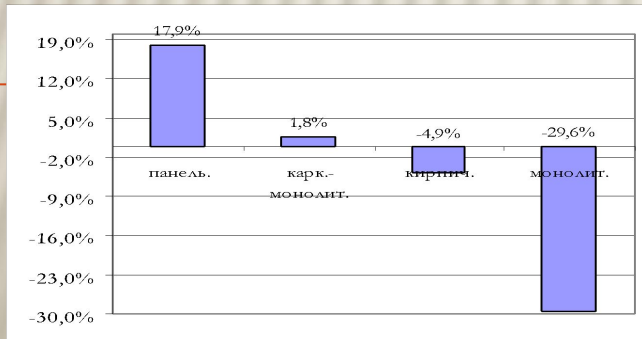
Структура предложения квартир по материалу стен в г. Ростов-на-Дону в декабре 2010 г.



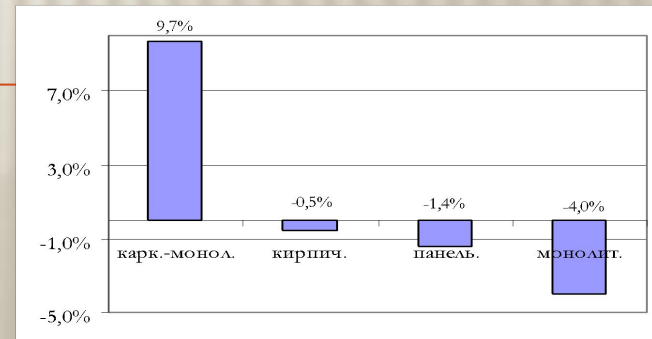
Структура предложения квартир по материалу стен в г. Ростов-на-Дону в марте 2011 г.



Динамика изменения структуры предложения по материалу стен по отношению к декабрю 2009 г.



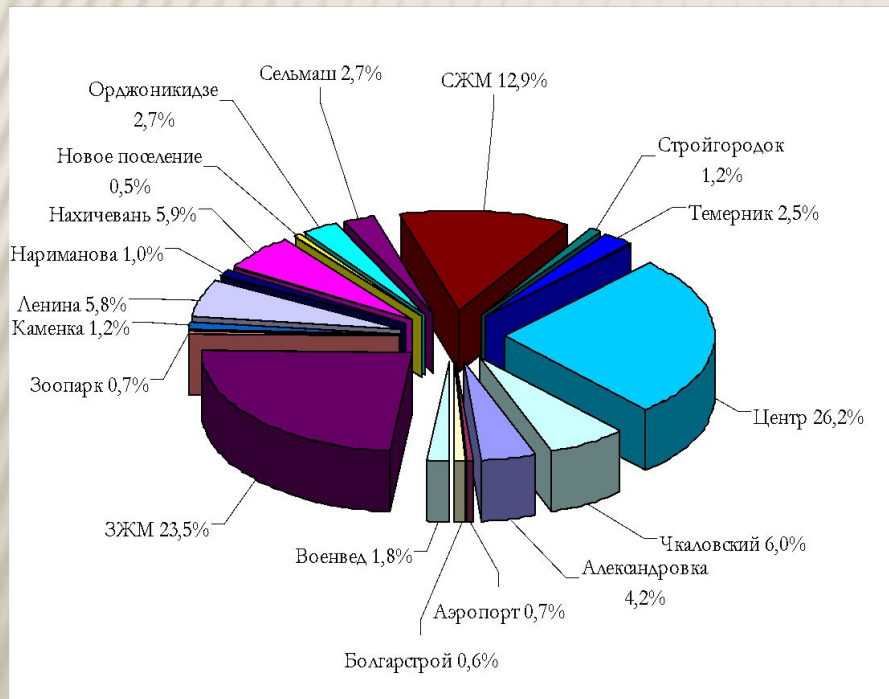
Динамика изменения структуры предложения по материалу стен по отношению к декабрю 2010 г.



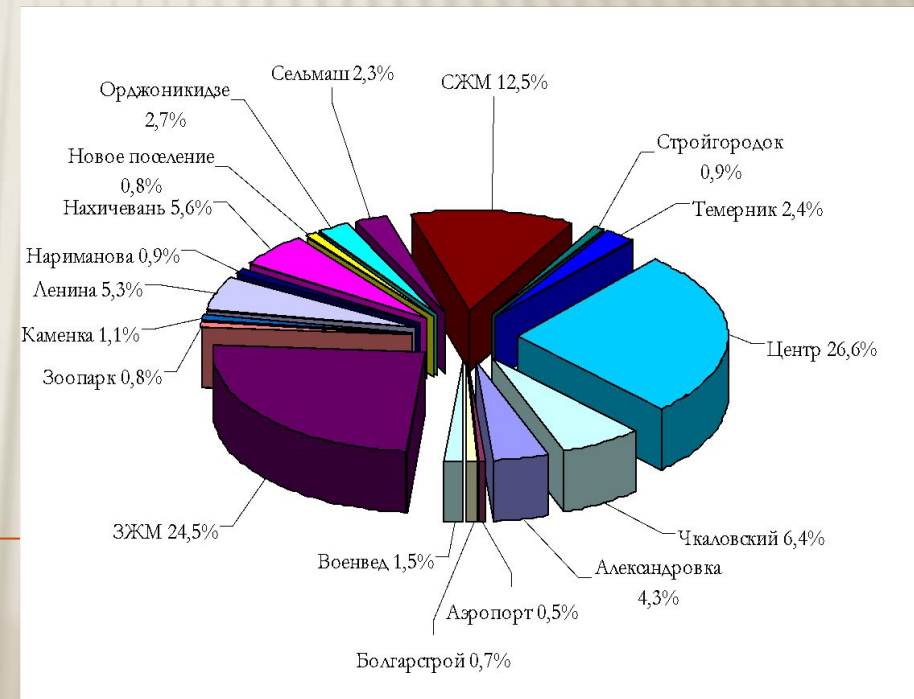


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Структура предложения квартир по районам г. Ростов-на-Дону в декабре 2010 г.



Структура предложения квартир по районам г. Ростов-на-Дону в марте 2011 г.

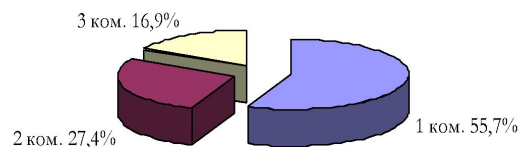




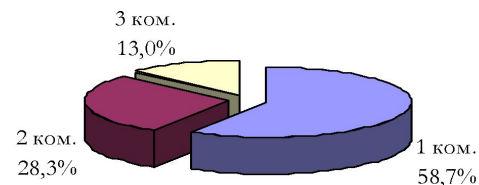
Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Структура сделок на рынке квартир в г. Ростов-на-Дону в разбивке по комнатам с 2008г. по 1 кв. 2011г.

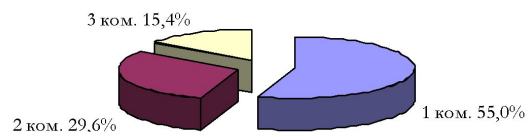
Структура сделок в разбивке по комнатам 2008 год



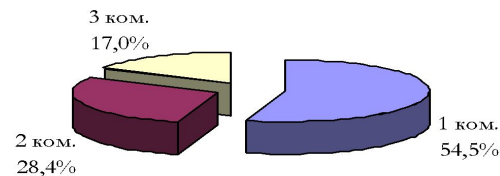
Структура сделок в разбивке по комнатам 2009 год



Структура сделок в разбивке по комнатам 2010 год



Структура сделок в разбивке по комнатам 2011 год





ЛЕНДЛОРД - ЭКСПЕРТ

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

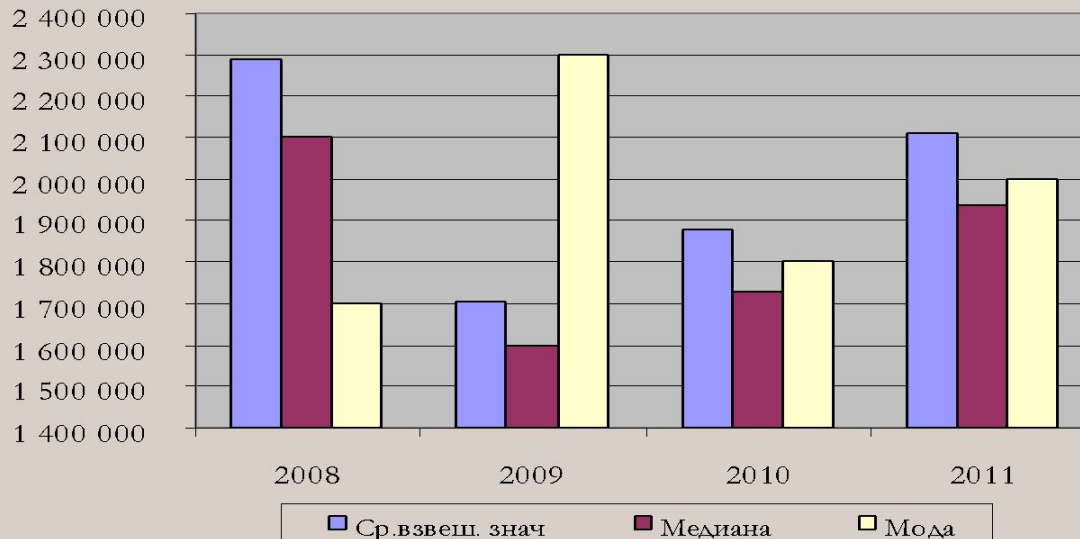
оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Среднее значение сделок с 2008 по 1 кв.2011г.

	2008	2009	2010	1 кв. 2011
Ср.взвеш. знач	2 286 655	1 703 117	1 880 373	2 109 523
Медиана	2 100 000	1 600 000	1 730 000	1 935 000
Мода	1 700 000	2 300 000	1 800 000	2 000 000

Среднее значение сделок по годам



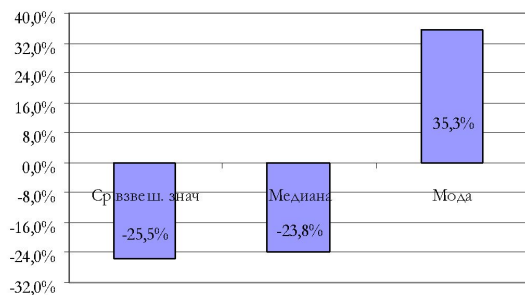


Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

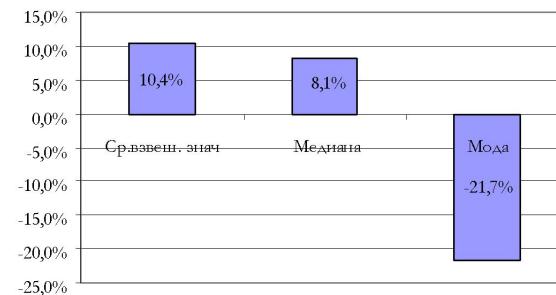
Динамика изменения средней цены сделок с 2008 по 1 кв. 2011г.

	2008-2009	2009-2010	2010-1 кв. 2011
Ср. взвеш. знач	-24,9%	10,2%	12,1%
Медиана	-23,8%	8,1%	11,8%
Мода	35,3%	-21,7%	11,1%

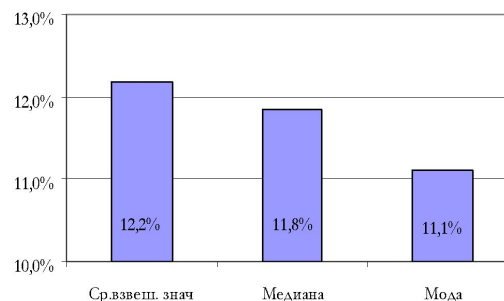
Динамика изменения средней цены сделок с
2008 по 2009 год



Динамика изменения средней цены сделок с
2009 по 2010 год



Динамика изменения средней цены сделок с
2010 по 1 кв. 2011 год





лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

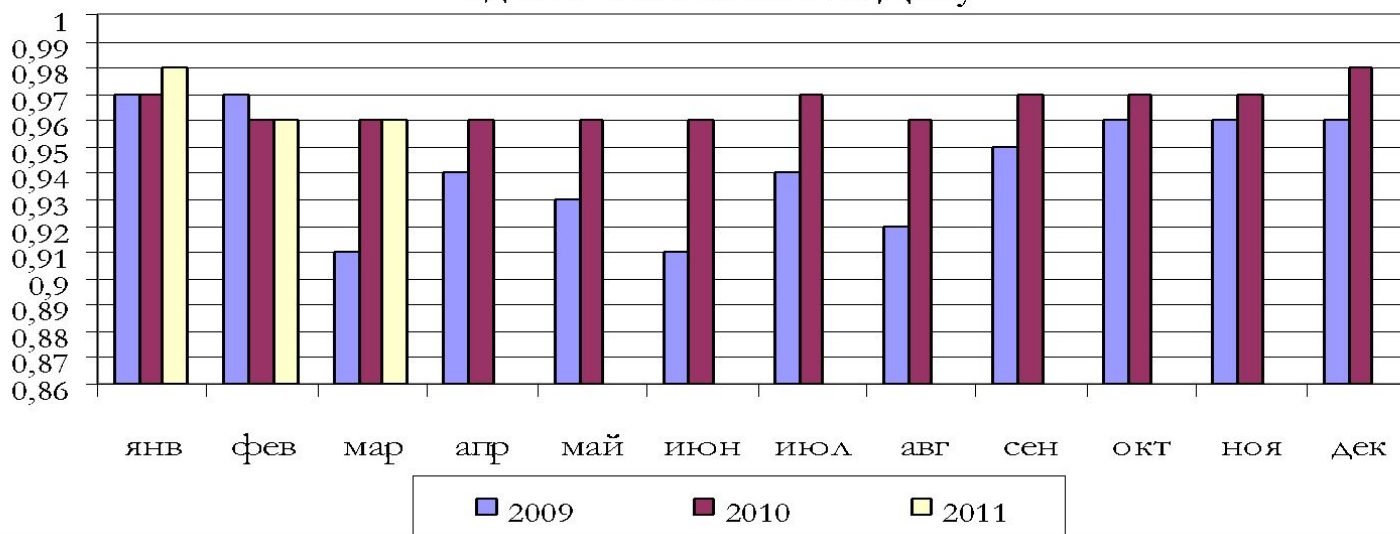
оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Среднее соотношение между ценой предложения и ценой сделки в г. Ростов-на-Дону

Год/ месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2009	0,97	0,97	0,91	0,94	0,93	0,91	0,94	0,92	0,95	0,96	0,96	0,96
2010	0,97	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,96	0,97	0,97	0,97	0,98
2011	0,98	0,96	0,96									

Среднее соотношение между ценой предложения и ценой сделки в г. Ростов-на-Дону





лендлорд - эксперт

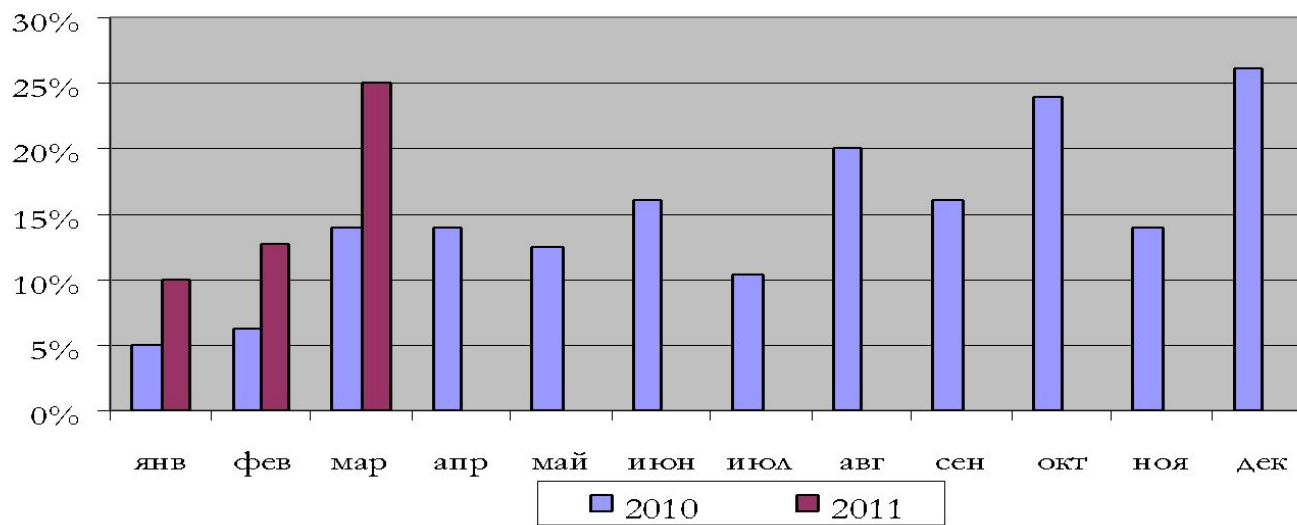
344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г. Процент сделок с привлечением ипотечных кредитов на вторичном рынке квартир в г. Ростов-на-Дону

Год/ месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2010	5%	6%	14%	14%	13%	16%	10%	20%	16%	24%	14%	26%
2011	10%	13%	25%									

Процент сделок с привлечением ипотечных кредитов на вторичном рынке квартир г. Ростов-на-Дону





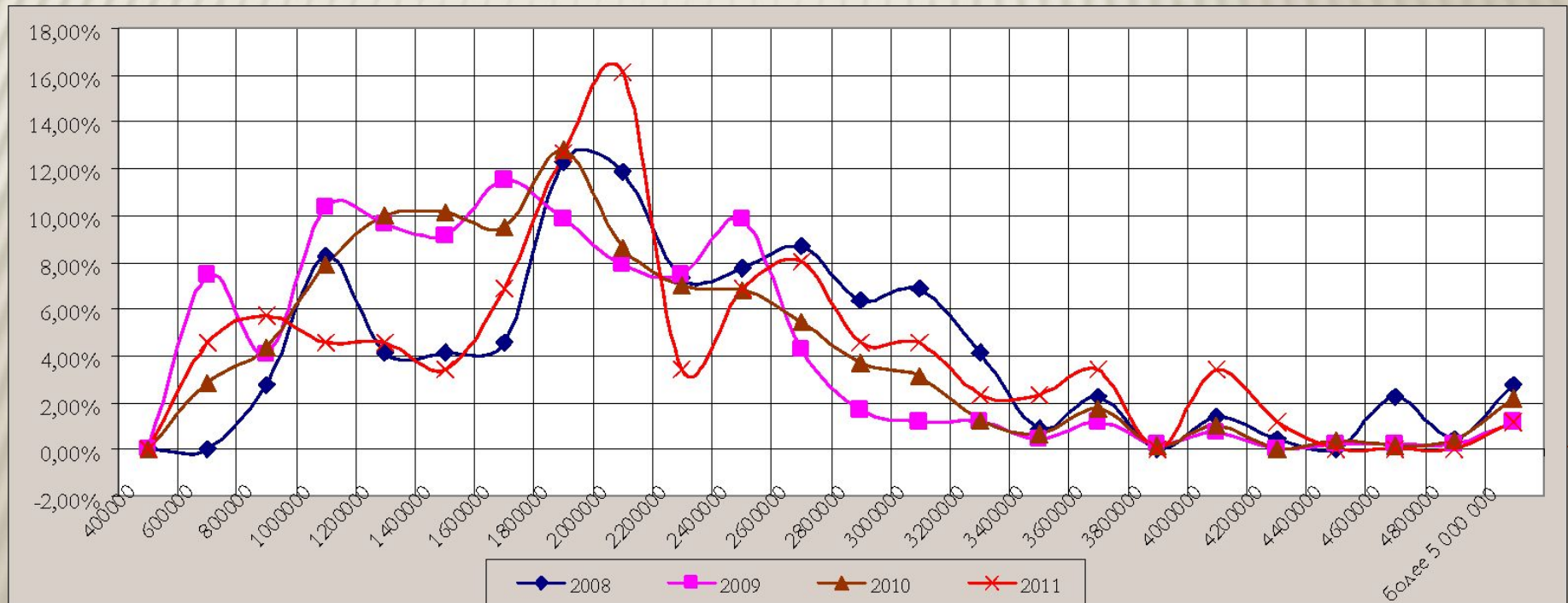
лендлорд - эксперт

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

Анализ рынка квартир на вторичном рынке в г. Ростов-на-Дону за 2010 г.

Гистограмма распределения цен сделок в г. Ростов-на-Дону за 2008-1кв. 2011гг.





лендлорд - *эксперт*

344010, Россия, г. Ростов-на-Дону
пер. Семашко, 114, оф. 301,
т./ф. (863) 250-00-03 (многоканальный)
e-mail: expertocenka@aaanet.ru, www.landlordexpert.ru

оценка собственности • маркетинговые исследования • подготовка бизнес-планов

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!
