

Особенности ценообразования в сфере жилой недвижимости на примере жилого комплекса «Чикаго»

Д. П. Соловцова^{1}, Е. О. Ушакова¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: solovcova@inbox.ru

Аннотация. В данной статье рассмотрен процесс политики ценообразования в сфере жилой недвижимости на примере новостройки бизнес-класса в г. Новосибирске. Проанализированы ценообразующий факторы и динамика продаж объектов жилой недвижимости ЖК «Чикаго», определены направления развития ценообразования жилого комплекса.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, новостройки, ценообразование

Features of price formation in the residential real estate sphere on the example of The Chicago Residential Complex

D. P. Solovtsova^{1}, E. O. Ushakova¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: solovcova@inbox.ru

Abstract. This article examines the process of pricing policy, using the example of a new business class building in Novosibirsk.

Keywords: residential real estate law market, water new buildings, pricing

Актуальность выбранной темы заключается в необходимости проведения аналитических исследований новостроек в районе станции метро «Октябрьская» г. Новосибирска и выявлении особенностей ценообразования в жилых домах бизнес-класса.

Основная цель данного научного исследования заключается в анализе экономических параметров ЖК «Чикаго», влияющих на стоимость квартир.

В рамках данной цели были поставлены и решены следующие задачи:

- изучена концепция ЖК «Чикаго»;
- проанализированы уровни цен и динамика распроданности жилых площадей в исследуемом комплексе;
- определены направления развития ценообразования ЖК «Чикаго».

Ценообразование – это процесс формирования цены товара, которая выражается в денежной форме. Ценовая политика – это совокупность направлений и принципов развития какой-либо компании в области установления цен на продукт или услугу.

Проведено исследование экономических параметров, влияющих на стоимость квартир на примере ЖК «Чикаго». Октябрьская магистраль и станция

метро «Октябрьская» в г. Новосибирске исторически считались центром банковского притяжения, в наши дни – это еще и субцентр города. Помимо разнообразной коммерческой недвижимости, в обозначенном районе представлена жилая недвижимость с различными ценовыми характеристиками и развитой социальной инфраструктурой. В радиусе 1,5 км имеется значительное количество предложения новостроек (рис. 1).

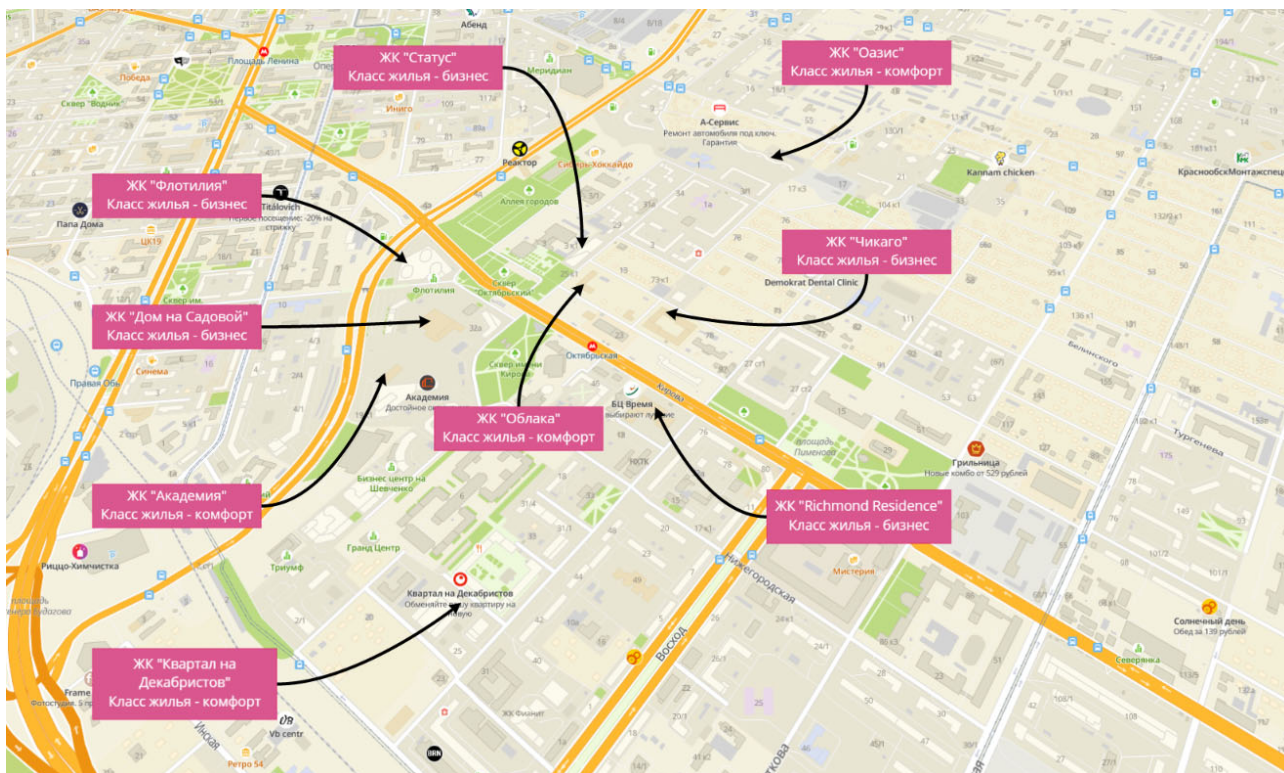


Рис. 1. Новостройки в районе ст. метро «Октябрьская»

До ноября 2019 года, в 500 метрах от станции метро «Октябрьская» пустовал земельный участок, однако, в конце декабря 2020 года, после успешной экспертизы проектной документации, группа компаний «ВербаКапитал-Девелопмент» получила разрешение на строительство жилого объекта, общая площадь которого составляет 28 980 м² (рис. 2).

ЖК «Чикаго» – это принципиально новая концепция жилого дома бизнес-класса для города Новосибирска. Две лобби-башни, парящие над самым центром города, с уникальными планировками двухъярусных резиденций, роскошными входными группами, безупречным и безукоризненным дизайном и высокой степенью благоустройства

На (рис. 4). отображена динамика средневзвешенной цены данного строительного объекта, она показывает, что ежемесячный прирост цены колеблется в районе 3-5%. Динамика объемов продаж, в свою очередь, показывает, что в январе – марте 2020 года состоялись технические продажи жилых помещений, до официального объявления о старте продаж. Сделки осуществлялись

и осуществляются с применением эскроу-счетов, процент продаж обгоняет процент готовности жилого дома на 6%, что говорит, о высоком спросе на данный объект.

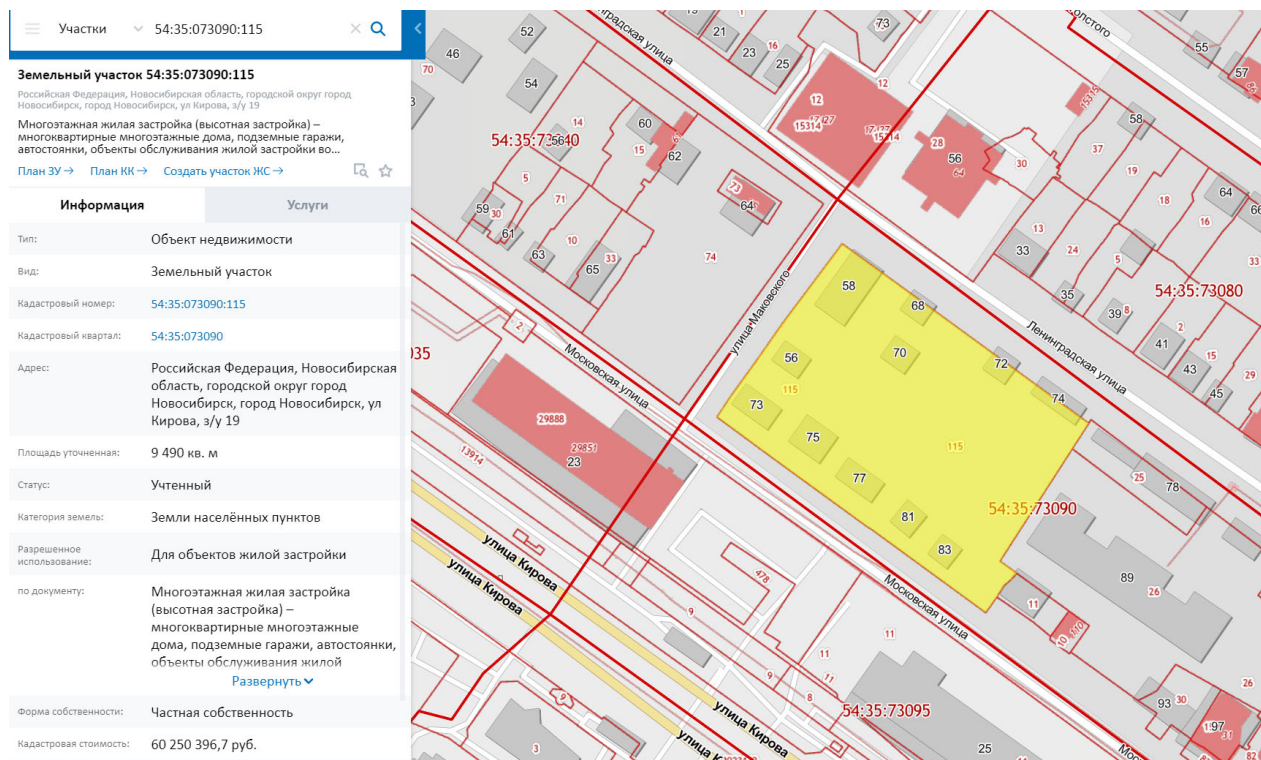


Рис. 2. Участок под исследуемым жилым комплексом



Рис. 3. Характеристика исследуемого ЖК



Рис. 4. Динамика цен в ЖК «Чикаго»



Рис. 5. Динамика продаж жилых помещений в ЖК «Чикаго»

Таким образом, проанализировав основные экономические и маркетинговые показатели ЖК «Чикаго», можно сделать вывод, о том, что концепция данного жилого комплекса идеально подходит для выбранной локации. Среди особенностей формирования ценовой политики ЖК «Чикаго», можно выделить тот факт, что применяются динамично растущие цены с осознанным пониманием того, что покупатель готов платить за квартиры и машиноместа в жилом доме класса «Бизнес».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ЖК Чикаго [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://наш.дом.рф>.
2. 2GIS [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://2gis.ru> > novosibirsk.
3. ЖК Чикаго [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://domchicago.ru>.
4. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru>.

© Д. П. Соловцова, Е. О. Ушакова, 2022