

Геоаналитика для девелоперов ЖК



Центр
Пространственных
Исследований



Geointellect®

Геоаналитика для девелоперов ЖК помогает:

1. Выбрать земельный участок с учетом спроса, рыночной ситуации
2. Спозиционировать ЖК, исходя из локации
3. Быстрее продать коммерцию во встроенных помещениях



Центр
Пространственных
Исследований



Geointellect®



Задачи геомаркетинга для ЖК и моделирование на базе платформы Геоинтеллект

1

Общее понимание рынка в городе

2

Сравнение ЗУ на фоне данных Кадастра и др.

3

Глубокая проработка проекта

Задачи

Маркетинговый анализ города

Оценка привлекательности участка

Позиционирование ЖК, определение ЦА

Формирование оптимальной квартирографии

Определение класса и стоимости кв.м., расчет дохода

Объем ввода коммерческих площадей и их размещение

Модели

Рейтинг привлекательности ЗУ

Индекс комфортности кварталов

Машиноместа, соц. объекты и прочее

Прочие математические методы



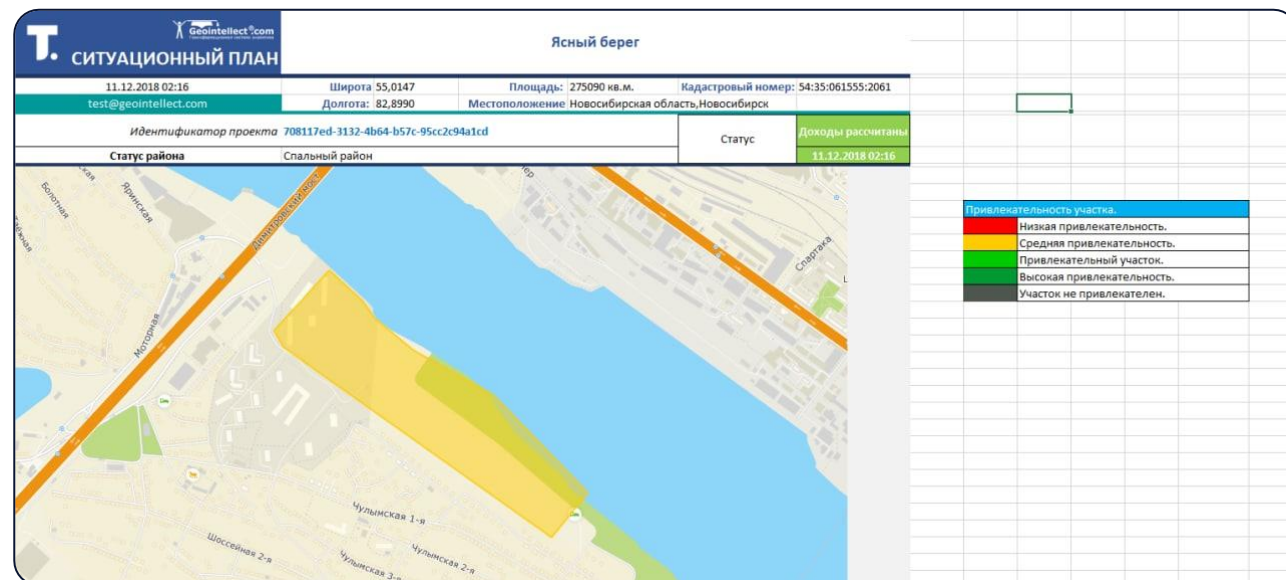
Оценка привлекательности земельного участка

Цель:

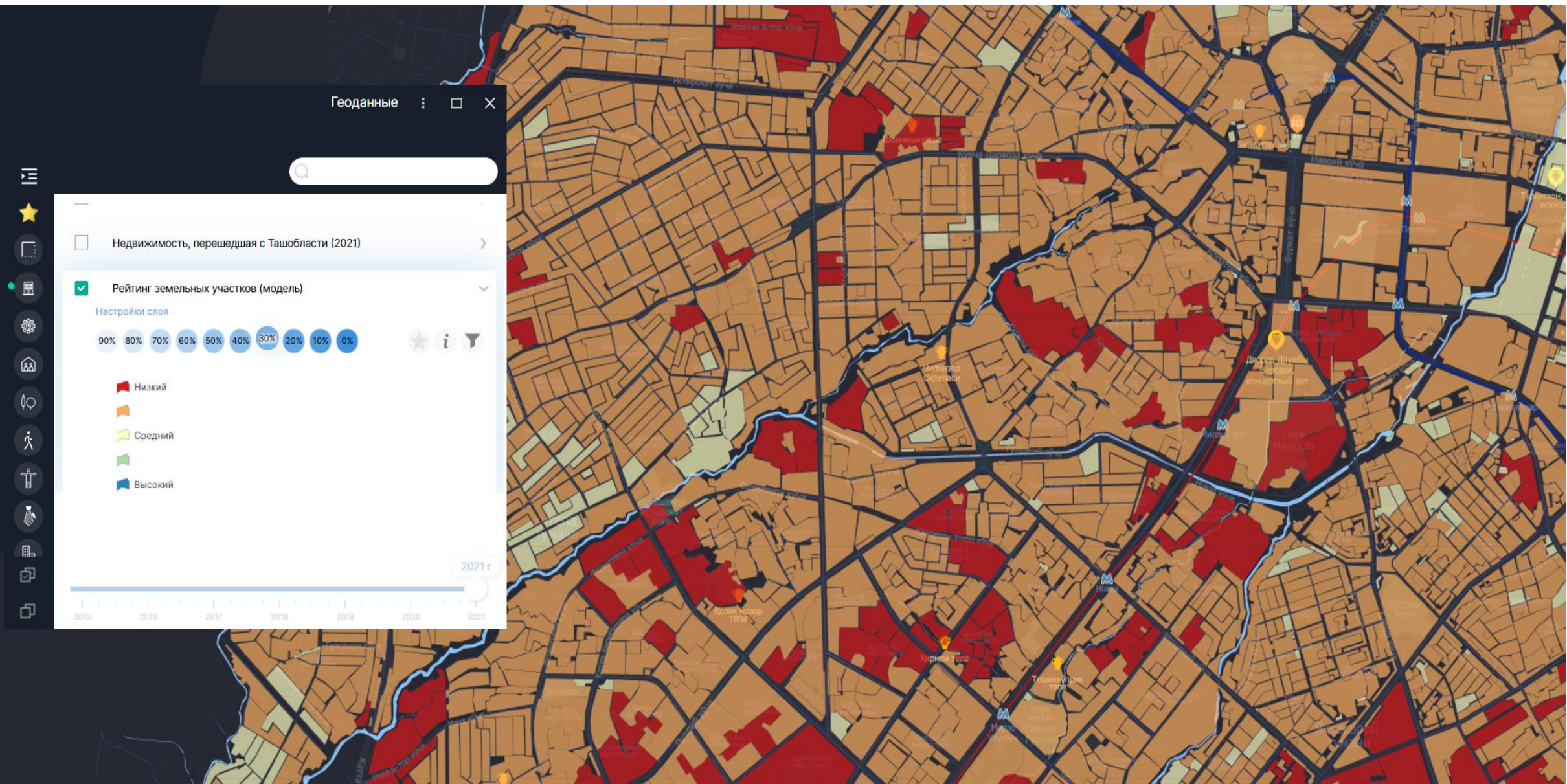
Понимание, насколько привлекателен данный ЗУ для строительства жилого комплекса

Оценка земельного участка с точки зрения привлекательности на основе факторов:

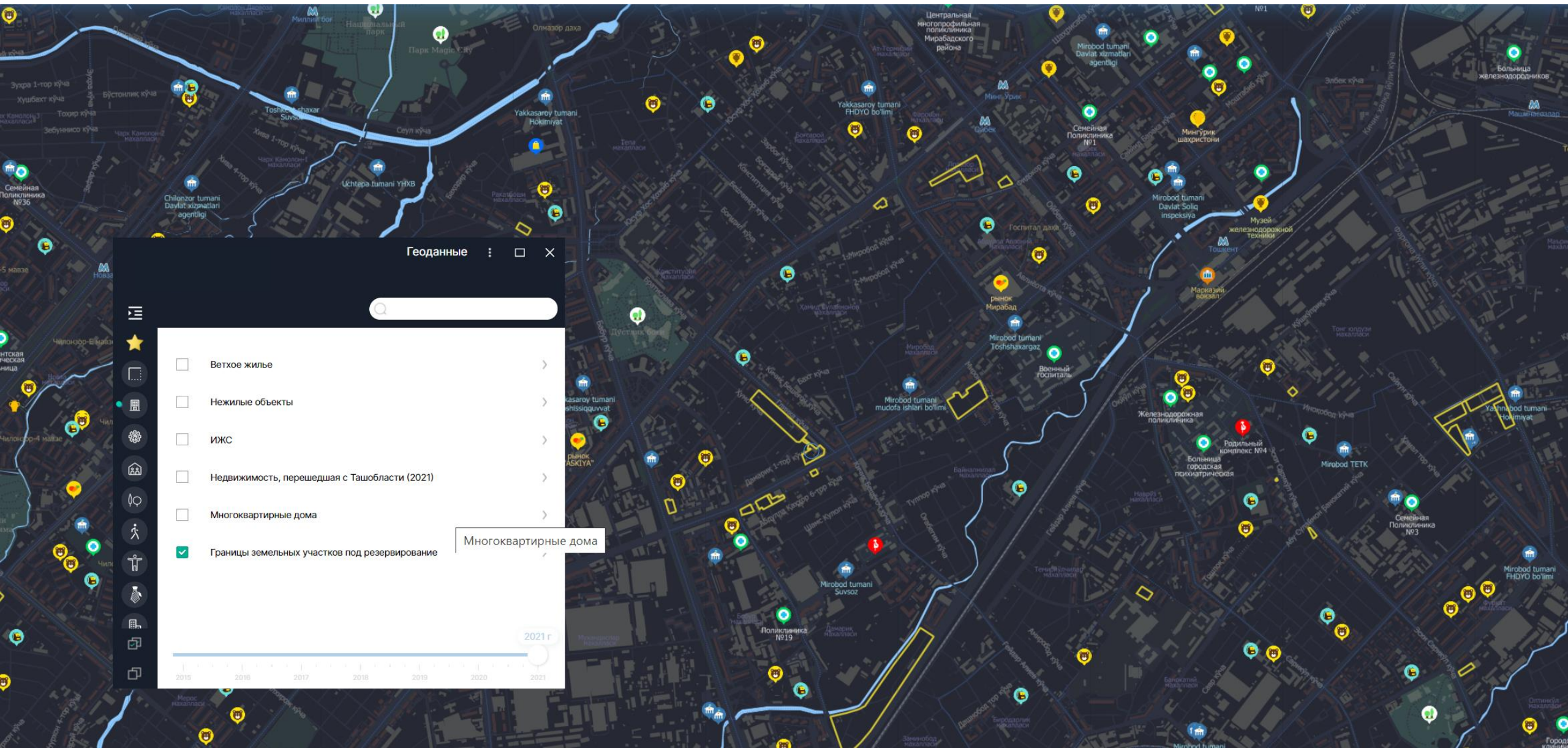
- ◆ Уровень цен на жилье в заданной локации в сравнении с общим уровнем в городе;
- ◆ Точки интереса, остановки общественного транспорта, социальные объекты;
- ◆ Объекты инфраструктуры и прочее.



Тепловая карта рейтинга ЗУ



Геоаналитика «на фоне» кадастровой карты



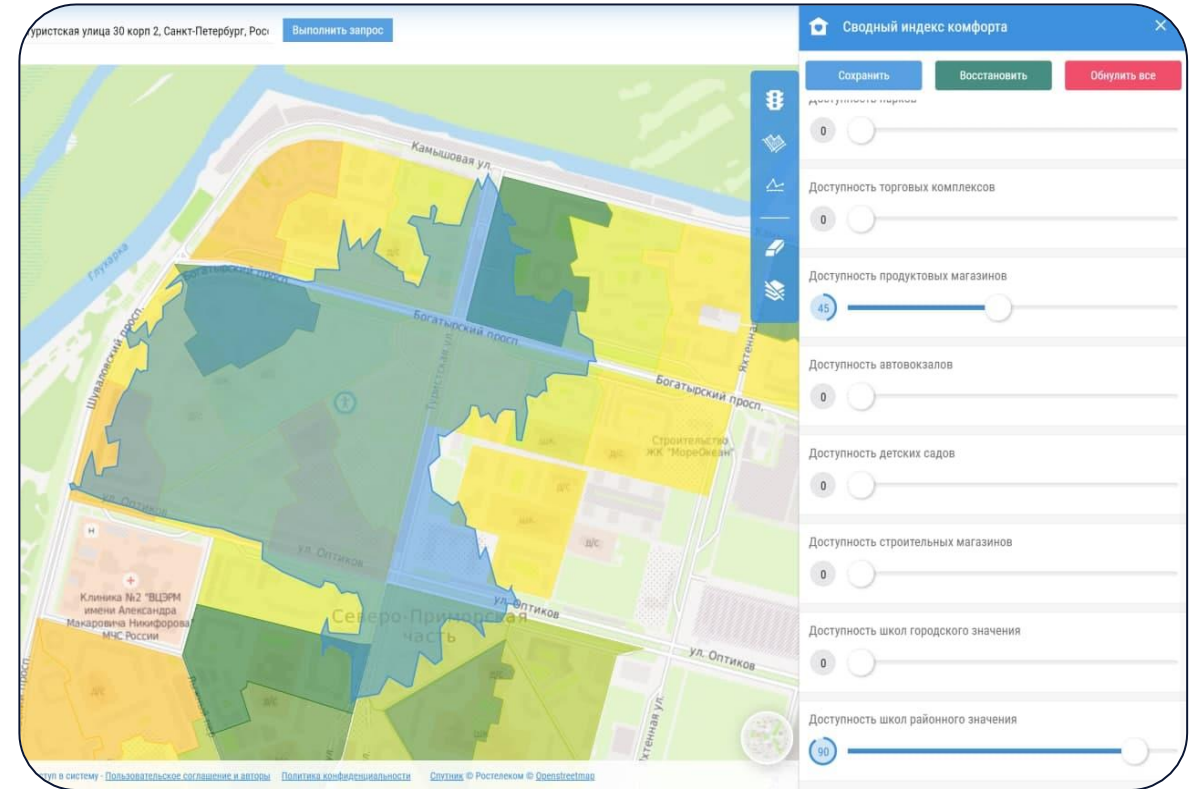
Индекс комфортности городской среды для позиционирования ЖК



Для чего?

Инструмент применяется для удобства моделирования комфортности проживания с т.з. транспортной и пешей доступности до поликлиник, детских садов, станций метро, магазинов и т.д.

В зависимости от интересов пользователь сам выставляет «баллы интересов», а сервис автоматически считает и отображает городской квартал по выбранным приоритетам.



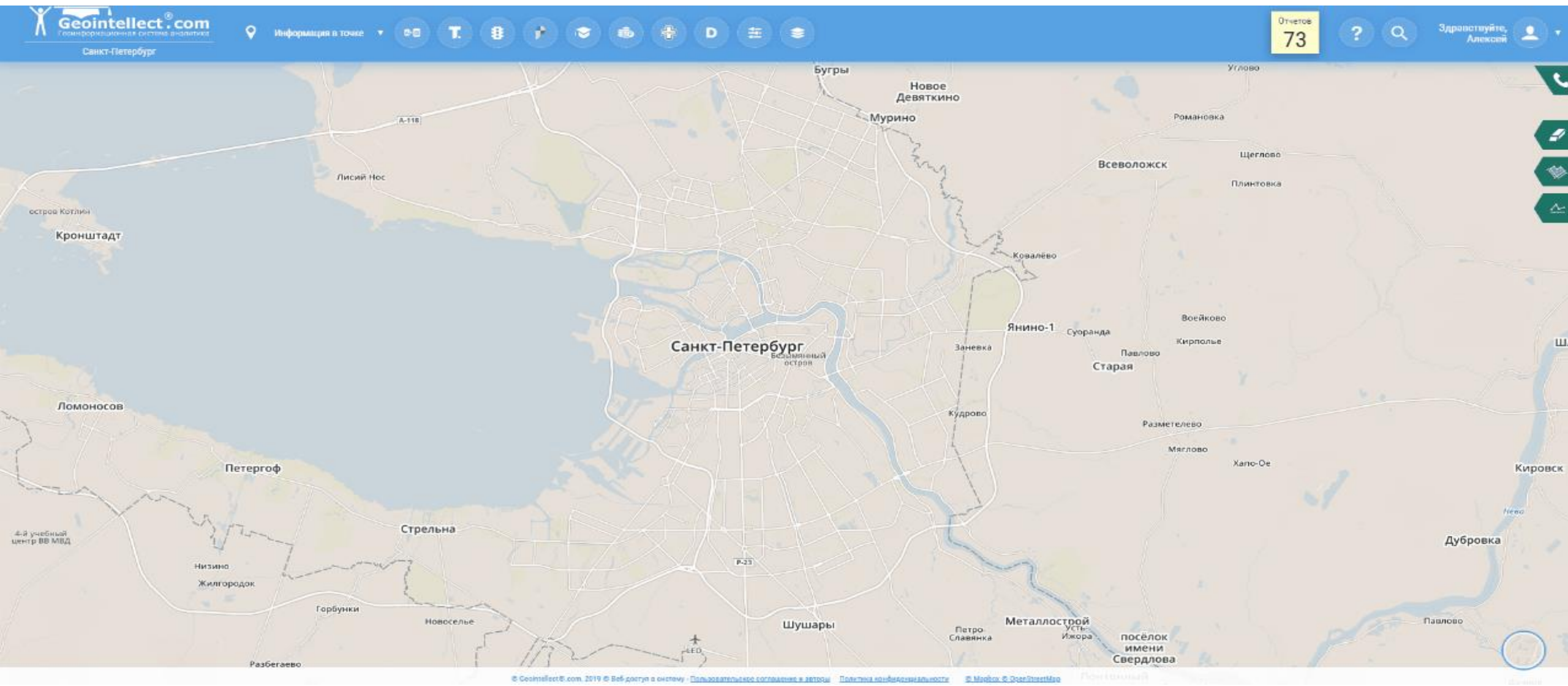
Что делаем?

Визуализируем объекты городской среды и кластеризируем их:

Магазины	Детские сады	Школы
Здравоохранение	Метро	Парки и т.д.

Рассчитываем пешие и транспортные доступности, взаимное влияние и удаленность каждого фактора и прописываем балл для каждого жилого квартала в городе.

Индекс комфортности городской среды



Формирование оптимального класса жилья

Цель:

Формирование рекомендаций по оптимальной квартирографии жилого комплекса.

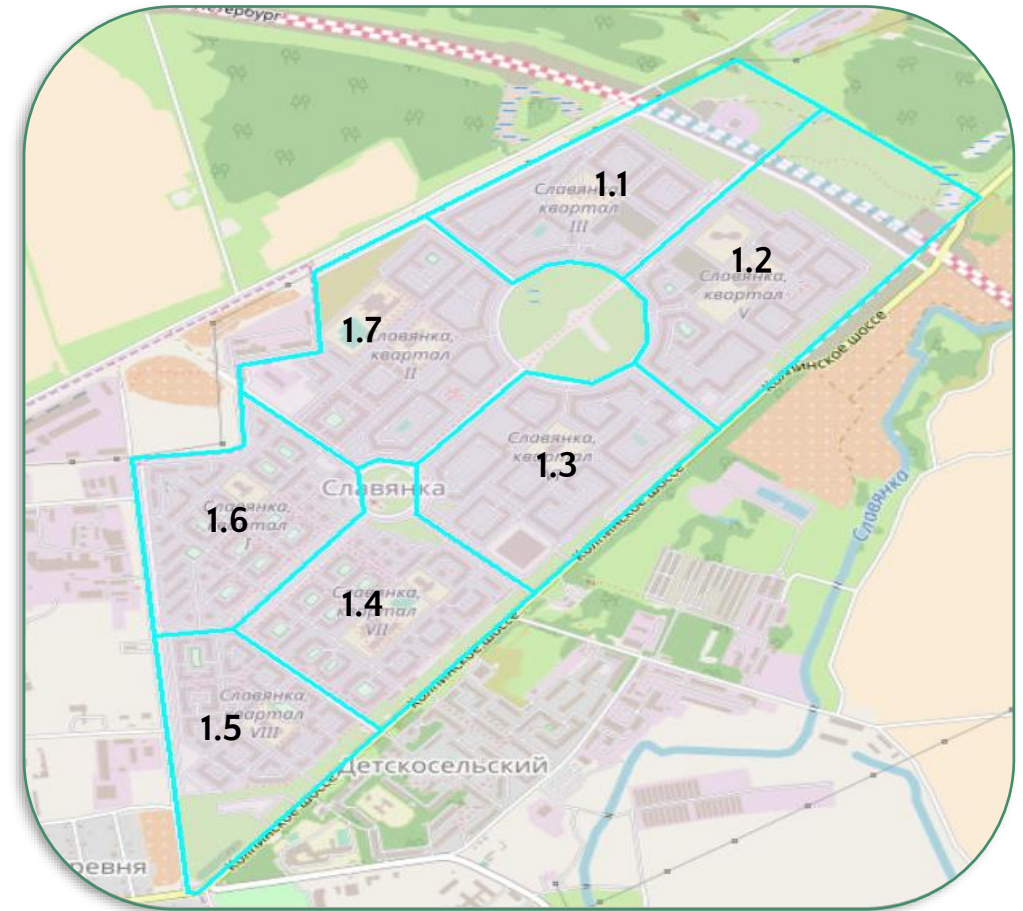
Что делаем?

А) На основании анализа конъюнктуры рынка определяется

класс жилого комплекса (эконом, комфорт, бизнес и т.д.)

Б) Далее оптимальная квартирография оценивается тремя способами:

1. на основе квартирографии в локации участка;
2. на основе класса жилого комплекса;
3. на основе спроса.



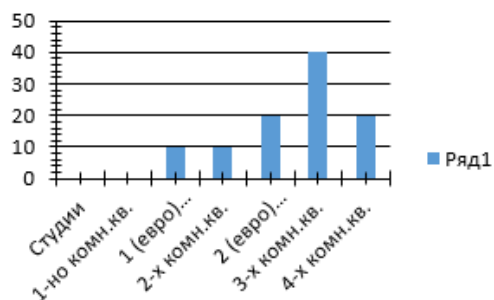
Формирование оптимального класса жилья

Распределение долей квартир различной комнатности по классам и подклассам

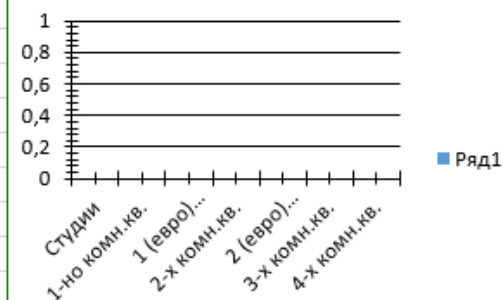
Комнатность	«Стандарт»				«Комфорт»			Бизнес	Элит	Легенда
	Жесткий стандарт	Стандарт	Стандарт+	Итого	Комфорт	Комфорт+	Итого			
Студии, %	0	0	0	100%	0	100	100%	0	0	Выраженный дефицит
1-комн., %	0	83,99	16,01	100%	47,52	52,48	100%	48,61	56,62	Дефицит
1+, %	0	0	0	100%	0	0	100%	0	0	Норма
2-комн., %	0	59,39		100%	90,74	9,26	100%	27,15	21,3	Норма-излишек
2+, %	0	0	100	100%	0	100	100%	0	0	Излишек
3-комн., %	0	51,52	48,48	100%	56,47	43,53	100%	17,09	21,3	Максимальный излишек
4-комн., %	0	0	100	-	0	100	-	7,15	0,78	
5-комн.и >, %				-			-			
Итого								100%	100%	

Рекомендации квартирографии по выбранным подклассам

Бизнес



Элит



Оценка СОУК

Слабая конкуренция, возникнет только при условии, что в этих проектах останутся товарные запасы на момент выхода будущего проекта

Прогноз цен на недвижимость

Калькулятор стоимости жилья

Найдено объектов: 0

Ничего не найдено в включённых слоях

Адрес: 1 Chilonzor Mavzesi 61, To

Многоквартирный дом

Частный дом

1055 \$ /кв.м

Площадь м2: 50

Этажность дома: 9 этаж

Этаж: 3

Материал здания: Кирпичный

Количество комнат: 2

Наличие балкона: Да

Меблирована: 1

Состояние: Евроремонт

Тип жилья: Вторичное жильё

Рассчитать

Предложения по объему ввода коммерческих площадей

Цель всего исследования:

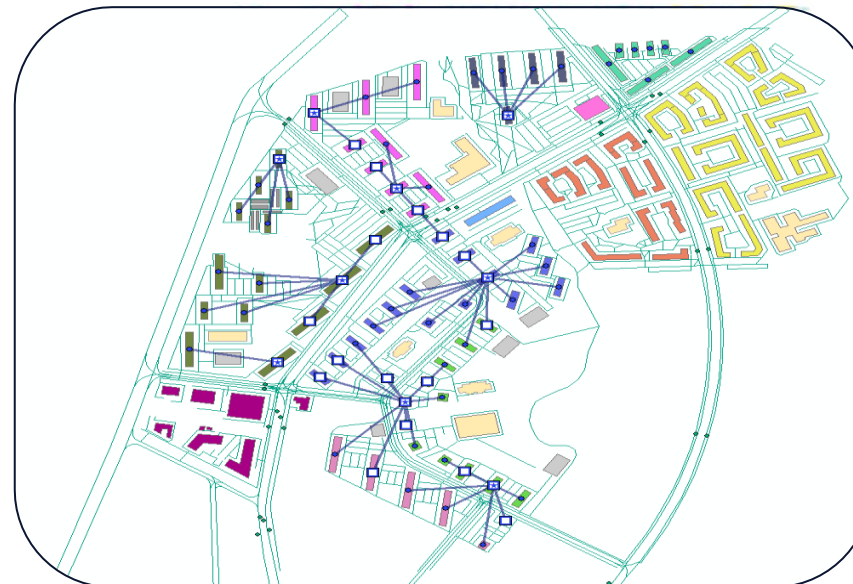
анализ и рекомендации по доле встроенных коммерческих помещений по отношению к жилью с разбивкой на каждый квартал проекта.

Задачи:

- ◆ Рассчитать количество встроенных ком. Помещений и площади
- ◆ Разбить по категориям объектов бизнеса внутри ЖК, рассчитать доли,
- ◆ Расположить так, чтоб жильцам было комфортно

Примерные диапазоны для доли площадей по категориям

Категория	Нижняя граница	Верхняя граница
Агентские услуги и банки	0.2%	5.4%
Алкогольные напитки	1.6%	13.1%
Аптека, оптика	1.0%	9.7%
Бытовые услуги	0.2%	2.5%
Канцелярия, копицентр	0.1%	2.0%
Медицинский центр	1.2%	17.3%
Образование и досуг	0.9%	4.2%
Общепит	0.2%	16.0%
Одежда и обувь	0.2%	4.1%
Пекарня, кофе с собой	0.5%	6.0%
Продукты питания	0.5%	25.4%
Салон красоты	1.7%	13.3%
Супермаркет, универсам	6.5%	32.5%
Товары для дома	1.7%	12.4%
Товары и услуги для детей	1.5%	10.6%
Товары и услуги для животных	0.3%	5.5%
Хозяйственные товары, парфюмерия и косметика	0.2%	8.9%
Цветы и подарки	0.5%	6.7%
Прочие товары и услуги	0.5%	5.2%



Сервис для стимулирования привлечения арендаторов

819 - 819 м² Еще фильтры +7 910 477-74-58

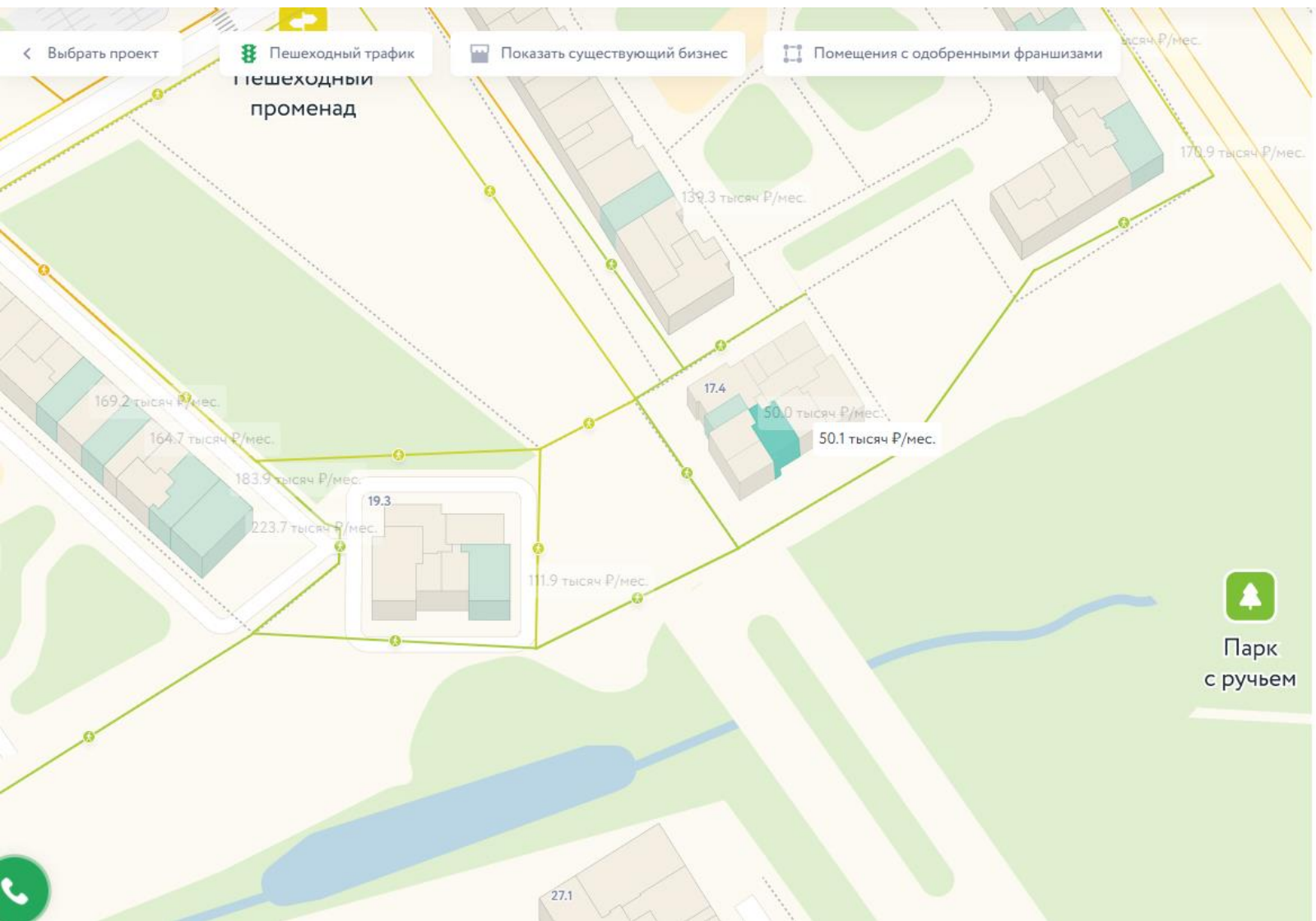
Пешеходный трафик на участке
Человек / час

Время	Будние дни	Выходные дни
Утро	250 человек	200 человек
День	360 человек	327 человек
Вечер	485 человек	315 человек

Существующий бизнес
Выберите интересующую категорию

- Сервис и услуги
- Общепит
- Медицина
- Детские центры и товары для детей
- Спорт
- Развлечения
- Товары и услуги для животных
- Салоны красоты
- Алкомаркеты
- Офисы

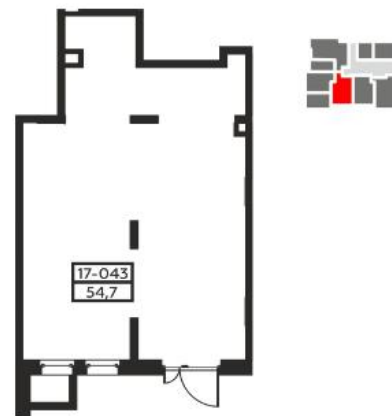
Сервис для стимулирования покупки/аренды Коммерции в ЖК



Под аренду

Торговое помещение, 52.7 м²

Планировка На этаже На генплане 3D-прогулка



Стоимость помещения

50 065 Р/мес.

Заказать консультацию

Забронировать

Комплекс	ЖК «Скандинавия»	Этаж	1 из 14
Корпус	17.4	Срок сдачи	Сдан
Проживает	7 928 чел.	Выдача ключей	Выданы
		Цена за м ²	950 Р/м ²
		Отделка	Без отделки

Клиенты в девелопменте

Девелоперы ЖК, ТЦ, консультанты

LEGENDA
INTELLIGENT
DEVELOPMENT



МЕГАЛИТ

NAI Bescar
Commercial Real Estate Services, Worldwide.



SRV



ГЕОИНТЕЛЛЕКТ – Облако и ПО

