

Краткий анализ рынка недвижимости одного района

Объект анализа:

Апартаменты типологий Т1 – Т3 в зоне Parque das Nações/Expo - Лиссабон



Парк Наций является первым и наиболее признанным португальским опытом комплексного управления городского пространства. Возможность создания этого амбициозного проекта совпала с проведением в Лиссабоне последней Всемирной выставки XX века, EXPO '98.

Парк Наций занимает площадь 340 га, с 5 км по берегу в устье реки Тежу. Урбанизировался в два этапа, первая фаза которого совпала с подготовкой и проведением EXPO '98, а вторая с началом XXI века и продолжением в наши дни.

Отличаясь яркой, современной городской концепцией с развитой инфраструктурой, жилые здания и кондоминиумы быстро приобрели популярность у местных и иностранных покупателей недвижимости.

В 2013-2015 годах благодаря программе вида на жительство с привлечением иностранного капитала Golden Visa, зона Parque das Nações/Expo пользуется особым спросом у иностранных инвесторов.

Примеры самых известных зданий района Парк Наций – это павильон **Portugal**, павильон **Atlântico**, океанарий, театр **Camões**, башня **Vasco da Gama**, казино и железнодорожный вокзал **Gare do Oriente**.



Сравнительный анализ цены идентичных объектов недвижимости с указанием возможной стоимости аренды.

Сравнительная таблица

		Parque das Nações/Expo			
Характеристики	Типология	T1*	T1	T1	T1
	Жилая площадь	70	65	63	82
	Год постройки	2003	2006	2007	2011
	Состояние	Отличное	Отличное	Отличное	Новая
	Цена Купить €	165.000	200.000	250.000	285.000
	Цена арендовать/ €**	800	890	900	950
<p>Квартира имеет небольшой вид на реку Тежу. Меблированная, с оборудованной кухней. Веранда. Парковочное место на 1 авто, кладовая. Охрана 24 часа.</p>		↑	↑	↑	↑
<p>Квартира выходит на две стороны и имеет фронтальный вид на реку Тежу. Центральное отопление. Парковочное место на 1 авто, кладовая. Охрана 24 часа.</p>			↑	↑	↑
<p>Квартира в закрытом кондоминиуме с бассейном. Центральное отопление. Парковочное место на 1 авто, кладовая. Охрана 24 часа.</p>				↑	↑
<p>Квартира с хорошей жилой площадью, и открытым видом на реку Тежу. Центральное отопление. Меблированная, с оборудованной кухней. Веранда. Парковочное место на 1 авто, кладовая. Охрана 24 часа.</p>					↑

- ❖ * Цифра, идущая следом за буквой T обозначает количество спальных комнат (гостиную никогда не считают)
- ** Цена аренды за месяц
- ❖ Цена на аренду зависит в первую очередь, меблированная квартира или нет (если другие показатели схожие)

		Parque das Nações/Expo			
Характеристики	Типология	T2	T2	T2	T2
	Жилая площадь	110	135	131	133
	Год постройки	2002	1999	2006	2005
	Состояние	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное
	Цена Купить €	225.000	270.000	295.000	345.000
	Цена арендовать €	1000	1100	1200	1350

Квартира имеет открытый вид на город. Высокий этаж, светлая. Веранда. Парковочное место на 1 авто, кладовая. Кондоминиум с охраной 24 часа.	↑			
Квартира имеет открытый вид на город. Отличная жилая площадь. Веранда. Меблированная. Парковочное место на 1 авто, кладовая.		↑		
Квартира в закрытом кондоминиуме с садом. Центральное отопление. Парковочное место на 2 авто, кладовая. Охрана 24 часа.			↑	
Квартира с хорошей жилой площадью, и открытым видом на реку Тежу. Высокий этаж. Отличное качество отделки. Меблированная, с оборудованной кухней. Веранда. Парковочное место на 2 авто, кладовая. Охрана 24 часа.				↑

Когда сравнительным методом определяется стоимость того или иного объекта недвижимости, в первую очередь учитываются следующие факторы:

- ❖ Типология , жилая и нежилая площадь объекта недвижимости
- ❖ Год постройки, сохранность объекта недвижимости
- ❖ Географическое местоположение
- ❖ Расположение объекта недвижимости по отношению к остальным
- ❖ Качество панорамного вида
- ❖ Архитектура здания объекта недвижимости
- ❖ Положение в отношении солнца
- ❖ Шумовое загрязнение
- ❖ Качество отделки
- ❖ Качество комплектации (оборудования)
- ❖ Индекс энергоэффективности и другие....



		Parque das Nações/Expo			
Характеристики	Типология	T3	T3	T3	T3
	Жилая площадь	156	141	150	142
	Год постройки	2007	2002	2009	2010
	Состояние	Отличное	Отличное	Отличное	Новая
	Цена Купить €	360.000	375.000	440.000	557.500
	Цена арендовать €	1350	1450	1700	1850

Квартира расположена на 2 этаже закрытого кондоминиума с бассейном, спа, спортзалом и пр... Веранда. Солнечная. Парковочное место на 2 авто, кладовая. Охрана 24 часа.

Квартира в закрытом кондоминиуме. Веранда с видом в сад. Центральное отопление и камин. Отличное качество отделки. Меблированная. Гараж на 2 авто, кладовая. Охрана 24 часа.

Квартира в закрытом кондоминиуме с бассейном. Открытый вид на реку Тежу. Центральное отопление. Отличная отделка. Парковочное место на 1 авто, кладовая. Охрана 24 часа.

Квартира с хорошей жилой площадью, и открытым видом на реку Тежу и город. Расположение в центре района. Центральное отопление. Меблированная, с оборудованной кухней. Веранда. Парковочное место на 2 авто, кладовая. Охрана 24 часа. Индекс энергоэффективности A+.

Вывод:

Инвестиционная привлекательность покупки апартаментов типологий Т1 – Т3 в зоне Parque das Nações/Expo - Лиссабон

ОЦЕНОЧНЫЙ БАЛ	6	5	4	3	2	1
Местоположение района, инфраструктура	✓					
Транспортное сообщение (метро, поезд и тд...)	✓					
Рентабельность ~ 5% годовых		✓				
Краткосрочная аренда			✓			
Долгосрочная аренда	✓					
Расходы на содержание				✓		
Получение вида на жительство	✓					
Темп продажи		✓				
Прибыль от продажи			✓			
Престижность	✓					

Рекомендации:

Район Парк Наций имеет стабильную высокую репутацию. Основное население района – местные португальцы и иностранные инвесторы. В последнее время существенное количество объектов недвижимости покупается для получения ВНЖ по программе ARI или Golden Visa и пускается на рынок аренды. Привлекательность долгосрочной аренды вашего имущества заключается в том, что в основном она пользуется спросом у верхнего-среднего класса населения страны.