NSKA

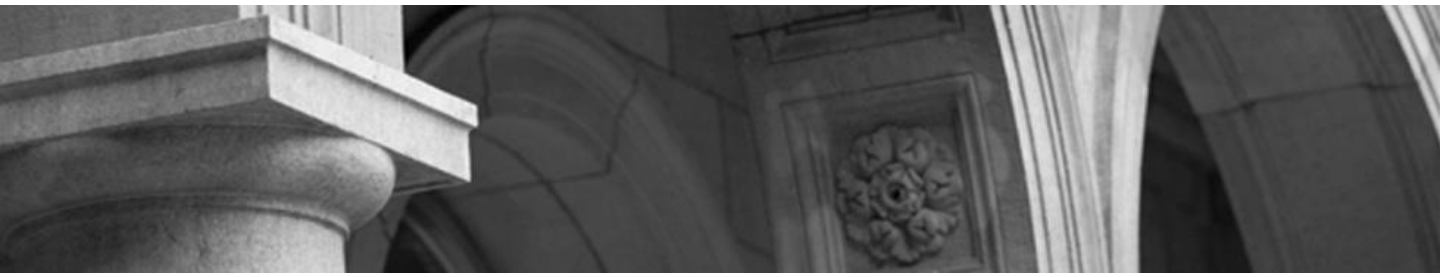
Investment Management

# АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

## ЖК «Молодежный-2»

**адрес: Московская область, г. Красногорск, ул. Центральная**

Май 2012



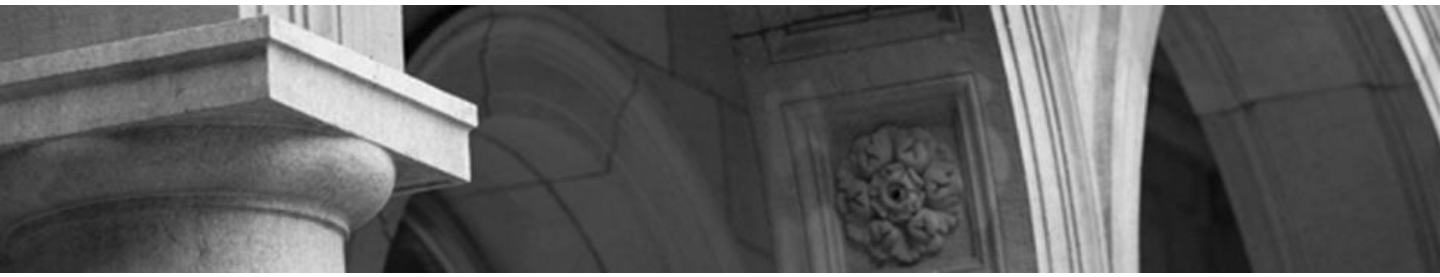
## DISCLAIMER

Информация, размещенная в настоящем документе, может изменяться Консультантом в любое время и без уведомления. Никаких гарантий в прямой или косвенной форме, в том числе обусловленных законодательством, в связи с указанной информацией и материалами не предоставляется.

Консультант не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения третьими лицами любой информации, размещенной в настоящем документе, и в безоговорочной форме отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные третьими лицами при воспроизведении такой информации.

Ничто из опубликованного в настоящем документе не может рассматриваться: как гарантии или обещания в будущем эффективности деятельности (доходности вложений); как условия оказания соответствующих услуг, влияющих на сумму доходов, которые получат воспользовавшиеся услугами лица, или на сумму расходов, которую понесут воспользовавшиеся услугами лица; как публичная оферта.

Прежде чем воспользоваться какой-либо услугой, клиент должен самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от услуги, налоговые, юридические, бухгалтерские последствия заключения сделки при пользовании конкретной услугой, свою готовность и возможность принять такие риски.



| | |
|---|---|
| **РЕКОМЕНДАЦИЯ** | **ПОКУПАТЬ** |
| **ТЕКУЩАЯ ЦЕНА М²** | **81 000** |
| **РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М²** | **102 243** |
| **ПОТЕНЦИАЛ РОСТА** | **26,2 %** |

# Анализ инвестиционной привлекательности ЖК «Молодежный-2»

**адрес: Московская область, г. Красногорск, ул. Центральная**

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком жилого комплекса **«Молодежный-2»** выступает Общество с ограниченной ответственностью «Блиц-транс» , ранее не принимавшее участие в строительстве. Мы оцениваем данный объект инвестиционно-привлекательным.

На дисконт положительно влияют следующие факторы:
• Высокий уровень конкуренции в Красногорске
• Невысокий уровень доверия покупателей к застройщику
• Недостаток собственных средств
На дисконт отрицательно влияют следующие факторы:
• Наличие на территории комплекса крупнейшего в Красногорске бизнес-центра

Потенциал роста составляет 26,2% с прогнозной стоимостью 102 243 руб.

### На оценку стоимости объекта положительно влияют следующие факторы:

- Благоприятная экология, близость к реке
- Развитая инфраструктура района и объекта
- Благоприятная экологическая ситуация

### На оценку стоимости объекта негативно влияют следующие факторы:

- Риски застройщика
- Высокий уровень конкуренции в регионе
- Финансовая непрозрачность

## Параметры объекта

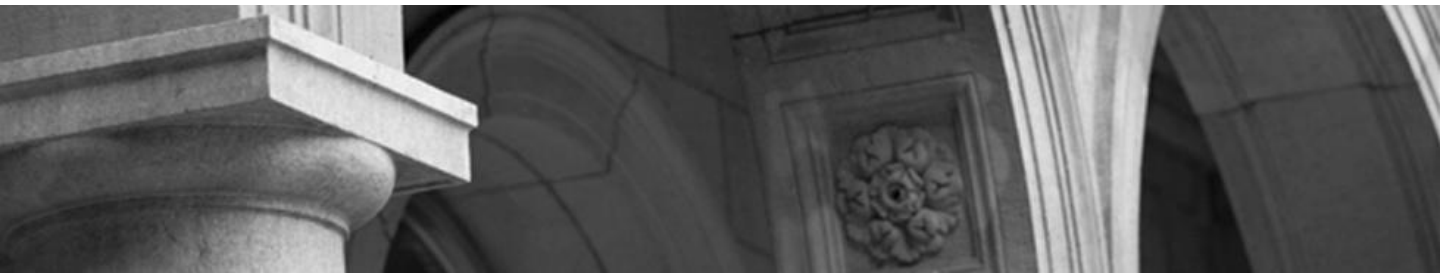
| | |
|---|---|
| **Позиционирование** | Эконом-класс |
| **Площадь** | 39 269,03 м² |
| **Тип застройки** | Жилой комплекс |
| **Материал** | Монолит |
| **Расстояние от МКАД** | 2,5 км |
| **Наличие паркинга** | Нет |
| **Транспортн. доступность** | от 10 до 30 минут до метро |
| **Стадия строительства** | 1 этаж |
| **Экология** | Благоприятная |

## Параметры застройщика

| | |
|---|---|
| **Дата создания** | 1998 |
| **Количество объектов** | - |
| **Объем застройки** | - |

## Квартиры

| | **Площадь** |
|---|---|
| **Однокомнатные** | 32,11 – 44,89 |
| **Двухкомнатные** | 48,44 – 67,37 |
| **Трехкомнатные** | 74,04 – 90,3 |

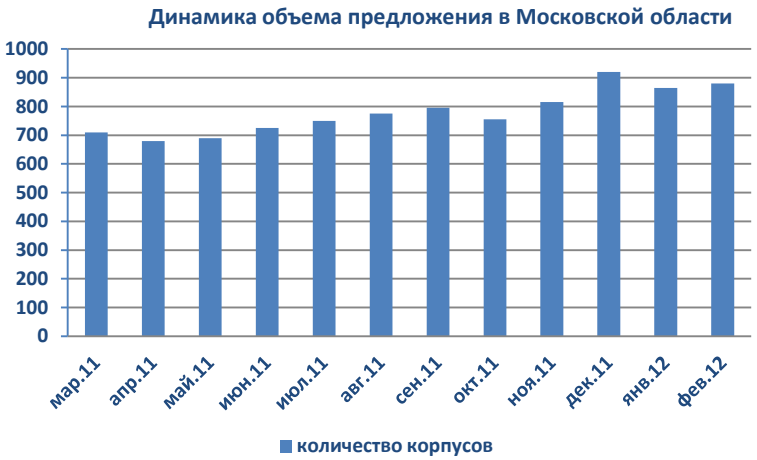


## АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Средневзвешенная цена предложения м² на вторичном рынке в Московской области за апрель по сравнению с мартом увеличилась на 1,7% до 65,4 тыс. р. Цена кв. м квартир в новостройках эконом и бизнес-класса по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,6 и 0,5% до 67,9 и 87,7 тыс. руб. Средневзвешенная цена кв. м на жилье комфорт-класса практически не изменилась (-0,2%, 64,3 тыс. руб.). Приоритетом у покупателей пользуется жилье эконом и бизнес-класса.

В Московской области в январе-феврале 2012 г. было выдано 6 852 ипотечных кредита на сумму 16 436 млн. рублей. Данный показатель превышает уровень января-февраля 2011 г. в 2,4 раза в количественном и в денежном выражении.

При этом потенциальный спрос на рынке новостроек, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах в апреле 2012 г. снизился относительно марта текущего года почти на треть, как в Москве, так и в Подмосковье. Это традиционно связано с предстоящими майскими праздниками и летними отпусками.

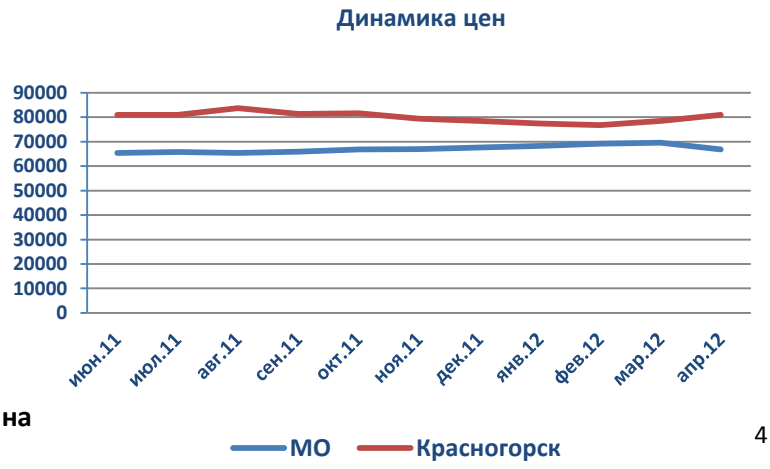



## АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ В Г. КРАСНОГОРСК

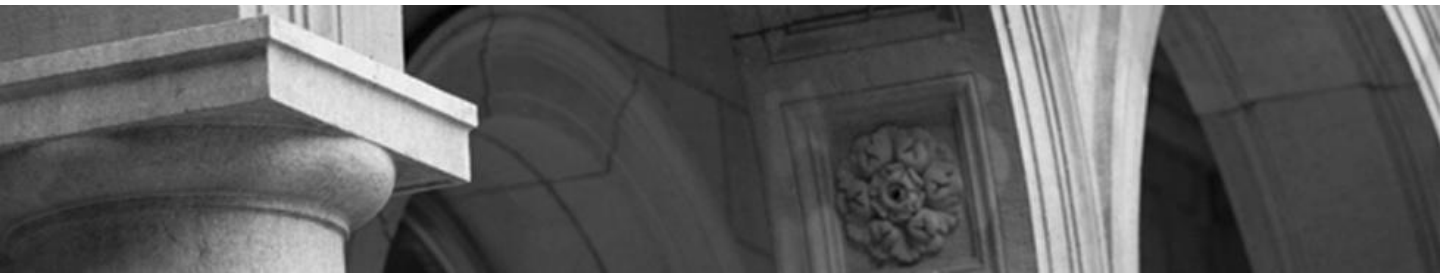
В городе Красногорск цена кв.м за апрель по сравнению с мартом увеличилась на 1,8%, что выше на 0,1%, чем в целом по МО.

Степень конкуренции в г. Красногорск высокая. В пределах 5 км от исследуемого объекта расположены 7 строящихся объектов эконом-класса, что уменьшает инвестиционную привлекательность города.

В Рэнкинге крупных городов МО по средней удельной цене предложения вторичного жилья г. Красногорск за апрель 2012 г. находится на пятой строчке и уступает городам Реутов, Московский, Одинцово и Химки.




**Консенсус-прогноз стоимости недвижимости на вторичном рынке на 2012г. – рост на 8,7%.**

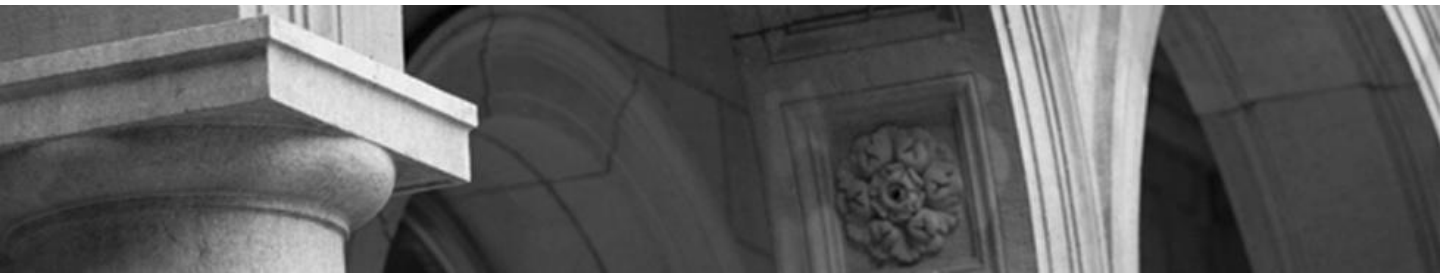


## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНА / ГОРОДА

| | |
|---|---|
| **Демография** | На территории района проживает 116 738 человек. Численность населения Красногорского района имеет тенденцию к постоянному увеличению: за 2010 г. увеличение почти на 8 тыс. человек. Численность трудоспособного населения в 2010 году увеличилась на 600 человек и составила 58,23 тыс. человек. Рост платежеспособного спроса как позитивный фактор. |
| **Динамика цен** | За последний год средневзвешенная цена предложения кв.м в г. Красногорск практически не изменилась и составляет 92,5 тыс. р . За апрель месяц цена предложения выросла на 2,5% по сравнению с мартом. |
| **Инфраструктура** | Красногорск благодаря развитой социальной инфраструктуре входит в тройку лидеров по рейтингу наиболее благоприятных и удобных городов Подмосковья, по данным журнала «Финанс». Здесь расположены детские сады, школы, культурно-творческие учреждения, торговые центры, рестораны, спортивные комплексы. Также, первый в России и крупнейший в Европе всесезонный горнолыжный комплекс «СНЕЖ.КОМ». |
| **Транспортная доступность** | До станции метро «Тушинская», «Сходненская», можно добраться на автобусе или маршрутном такси. Кроме того, можно добраться до Рижского или Курского вокзала за 35-40 минут. По Волоколамскому, Новорижскому или Ильинскому шоссе на личном автомобиле. Время в пути обычно занимает от 20 до 40 минут, в зависимости от выбранного способа. До ж/д станции Павшино можно добраться со станций Тушино, Дмитровская, Рижская, Ленинградская. До жилого комлпекса от ж/д станции «Павшино» - 7 мин. Пешком. |

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РАЙОНА

| | |
|---|---|
| **Инфраструктура района** | Городской округ Красногорск - один из наиболее динамично развивающихся муниципальных образований МО, современный развитый центр, располагающий многоплановой социальной, торговой, культурной, образовательной, оздоровительно-спортивной инфраструктурой. В районе действует 179 крупных и средних предприятий. Наиболее значимые из них: ФНПЦ ОАО "Красногорский завод им. С.А. Зверева", ООО «Кнауф Гипс», ЗАО «Бецема», ОАО «Красногорсклексредства», ЗАО «Бестром», ЗАО «Полиграфический комплекс «Экстра-М» и ООО «Первый полиграфический комбинат». |
| **Инфраструктура объекта** | В состав жилого квартала входит крупнейший в городе Бизнес-центр «Красногорск-Плаза», где помимо офисов запланированы магазины, салоны красоты, спортивный центр. Кроме того, на первых этажах жилого дома тоже разместятся объекты бытовой инфраструктуры – аптеки, магазины, мастерские и т.д. Будет построена школа с бассейном, детский сад, подземный паркинг на 1150 машиномест, наземный, рассчитанный на 350 автомобилей и многоуровневая стоянка. На придомовой территории предусматривается устройство площадок: для игр детей, занятий физкультурой, отдыха взрослых, хозяйственных целей. |
| **Экология** | Жилой комплекс расположен в экологически благоприятной лесопарковой зоне. Также проектом дома предусмотрено комплексное благоустройство территории, озеленение придомовой территории: посадка деревьев и кустарников, устройство цветников и газонов. Экологическая ситуация характеризуется как благоприятная. |
| **Конкурентная среда** | Степень конкуренции высокая. В пределах 5 км от объекта расположены 7 строящихся объектов эконом-класса. Доля площадей комплекса менее 30%. Негативный фактор для инвестиционной привлекательности. |



## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

**ЖК «Молодежный-2»** входит в состав квартала «Молодежный» и представляет собой 25-ти этажное здание с подвалом, первым этажом с помещениями административно-бытового и общественного назначения и 24-мя жилыми этажами. Комплекс расположен в 2,5 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.

В состав жилого квартала входит крупнейший в городе Бизнес-центр «Красногорск-Плаза», где помимо офисов запланированы магазины, салоны красоты, спортивный центр. Кроме того, на первых этажах жилого дома тоже разместятся объекты бытовой инфраструктуры – аптеки, магазины, мастерские и т.д. Будет построена школа с бассейном, детский сад, подземный паркинг на 1150 машиномест, наземный, рассчитанный на 350 автомобилей и многоуровневая стоянка. На берегах протекающей по территории квартала маленькой речки Баньки появится зона отдыха, а около дома будут устроены детские и спортивные площадки.

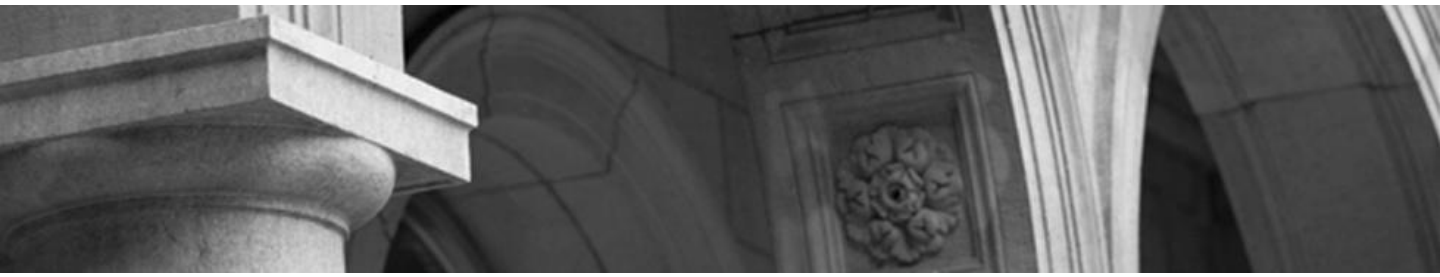
На придомовой территории предусматривается устройство площадок: для игр детей, занятий физкультурой, отдыха взрослых, хозяйственных целей. Озеленение территории решено устройством газонов, посадкой деревьев и кустарников.

**Транспортная доступность.**
До жилого комлпекса от ж/д станции «Павшино» - 7 мин. пешком, от остановки общественного транспорта «Павшино - 1» - 2 мин. пешком.
От метро «Тушинская» авт. № 541, 549, 568 (20-25 минут) или м/такси № 151, 209, 564, 549 (10-15 минут) до остановки «Павшино - 1».
От метро «Строгино» - м/такси № 858 до ж/д станции «Павшино».
От станции «Тушино» (м.Тушинская) до ж/д станции «Павшино» - 10 мин.,
От станции «Ленинградская» (м. Войковская) до ж/д станции «Павшино» - 20 мин.,
От станции «Дмитровская» (м. Дмитровская) до ж/д станции «Павшино» - 25-28 мин.,
с Рижского вокзала (м. Рижская) до ж/д станции «Павшино» - 35 мин.,
далее от ж/д станции «Павшино» - 7 минут пешком до объекта.

В шаговой доступности от комплекса расположены следующие объекты инфраструктуры:
• Почтовое отделение «Почта России», Отделение Сбербанка,
• Магазины, Аптека, Рынок, ресторан быстрого питания McDonald’s,
• В 15 минутах ходьбы – Москва-река,
• Недалеко сосновый бор и музей-усадьба Архангельское,
• Горнолыжный комплекс «СНЕЖ.КОМ» на расстоянии 500 м от жилого дома.

## ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Отсутствие информации о структуре и источниках финансирования проекта
- Средний опыт строительства и  реализации проектов массовой жилой застройки



## РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговый мультипликатор цены м² определяется как взвешенное 3-х мультипликаторов. Потенциал роста определяется на основе итогового мультипликатора. Расчетная цена м² определяется как произведение итогового мультипликатора на текущую цену м² объекта. Потенциал роста м² ЖК «Молодежный-2» равен 26,2 %, расчетная стоимость м² - 102243 р.

### Сравнительный анализ с аналогичными объектами

Отношение цены м² аналогичных объектов на одной стадии строительства к цене м² рассматриваемого объекта.
Критерии отбора аналогов:

- Москва/МО,
- расстояние от МКАД,
- класс,
- стадия строительства (фундамент/котлован),
- материал,
- тип застройки,
- паркинг.

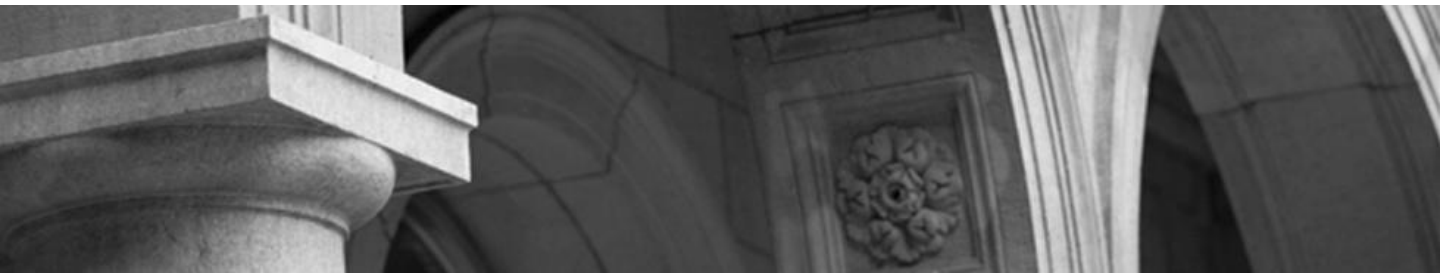
По данному мультипликатору по сравнению с аналогами потенциал роста составляет 3,7%.

| ЖК “Молодежный-2” | Цена м² | MULT |
|---|---|---|
| ЖК "Изумрудные Холмы", Красногорск, корп. 12 | 83400 | 1,030 |
| ЖК "Да Винчи", Одинцово, Баковка, мкр. 6-6А, Можайское ш. | 83000 | 1,025 |
| ЖК "Дом на Садовой" Красногорский район, с. Путилково, Садовая ул, 3 очередь | 78000 | 0,963 |
| ЖК "Новорижский", Новорижское ш., с. Бузланово | 64000 | 0,790 |
| ЖК "Журавли", Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Бунина | 85000 | 1,049 |
| ЖК "Микрогород в лесу", Красногорский р-н, корп. 17.3 | 102300 | 1,263 |
| ЖК "Опалиха О2", г. Красногорск, мкр. Опалиха, корп. 6 | 85600 | 1,057 |
| ЖК "Спасский мост", г. Красногорск, корп. 5,6 | 98900 | 1,221 |
| ЖК "Геолог", г. Красногорск, мкр. Опалиха, 1 очередь | 76000 | 0,938 |
| ЖК "Солнцево - Парк", д. Пыхтино, корп. 20 | 80500 | 0,994 |
| **Медиана** | **83400** | **1,030** |
| **Среднее** | **84022** | **1,037** |

### Сравнительный анализ с ценами объектов на вторичном рынке

Отношение средней цены м² в данном районе/городе на вторичном рынке к текущей цене м² объекта. По мультипликатору к вторичному рынку потенциал роста составляет 14,2%.

| Параметр | Показатель |
|---|---|
| Средняя цена м² в г. Красногорск, май 2012 г. | 92500 |
| Цена м² ЖК “Молодежный-2” на этапе “первый этаж” | 81000 |
| **Мультипликатор** | 1,142 |



## РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

### Сравнительный анализ с ценами объектов, введенных в эксплуатацию

Отношение средней цены м² введенных в эксплуатацию аналогичных новостроек к текущей цене м² объекта. По мультипликатору к готовым объектам потенциал роста составляет 30,2%.

| ЖК “Молодежный-2” | Цена м² | MULT |
|---|---|---|
| ЖК "Ильинский Парк", Красногорск, мкр. Южный, корп. А, Б, В | 86000 | 1,062 |
| ЖК "Мыс Первый", Павшинская пойма, мкр. 4, Красногорск | 120000 | 1,481 |
| ЖК "Рублевское предместье", 1-я очередь, Красногорский р-н | 112000 | 1,383 |
| г. Видное, Битцевский пр-д, дом 11 | 98000 | 1,210 |
| г. Красногорск, мкр павшинская пойма, Ильинский бульвар, д 4 | 102000 | 1,259 |
| ЖК "Коммунарка II", г. Коммунарка | 109000 | 1,346 |
| ЖК "Лесная сказка", Красногорск, Парковая ул., д. 3Б | 125000 | 1,543 |
| ЖК "Реал-Парк", корп. 3, 4, 5, Красногорск, Лесная ул., Народного Ополчения ул., Центральный пр-д | 117000 | 1,444 |
| ЖК "Единый Стандарт", Одинцово, мкр. 2, корп. 10 | 82500 | 1,019 |
| Химки, Новокуркино, мкр. 7, корп. 20 | 92000 | 1,136 |
| **Среднее** | **104350** | **1,288** |
| **Медиана** | **105500** | **1,302** |

## КОНТАКТЫ

**Юрий Гольдберг**
**Управляющий Партнер**
+7 495 620 9899
ygoldberg@nsk-agency.ru

**Центральный офис в г. Москва**
**Адрес:** 115054, Москва, ул. Дубининская, д.57, стр.2, БЦ "Брент Сити"

**Телефон:** +7 (495) 620-98-99
www.nsk-agency.ru