

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ МКР. «ПОТАПОВО-ЗА», Д.3

Адрес: Московская область, г. Щелково, мкр. «Потапово-ЗА», д.3
(ул. Фрунзе, поз.3 по генплану)

Октябрь 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 получают 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	39 683
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА м²	60 198
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	51,7%

Анализ инвестиционной привлекательности

мкр. «Потапово-3А», д. 3

Адрес: Московская область, г. Щелково, микрорайон «Потапово-3А», д. 3 (ул. Фрунзе, поз.3 по генплану)

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком мкр. «Потапово-3А», д.3 является инвестиционно-строительная компания «ЮИТ Московия», созданная в 2004 г. Учредителем компании выступает компания «ЮИТ Инвест Экспорт Ою» - юридическое лицо, созданное по законодательству Финляндии и зарегистрированное в 1996 г.

В сферу деятельности компании «ЮИТ Московия» входит строительство жилой недвижимости (квартиры в новостройках), коммерческой и загородной недвижимости (коттеджи и таунхаусы).

За последние 3 года компанией «ЮИТ Московия» было введено в эксплуатацию 19 объектов жилой недвижимости в таких городах как Жуковский, Раменское и Ногинск.

Генеральным подрядчиком проекта является ЗАО «Воскресенский ДСК».

Стоимость одного квадратного метра в 2-х комнатной квартире составляет 39 683 руб. По расчетам компании НСКА, застройщик продает данный объект с дисконтом к рынку в 16,89%.

Ожидаемая доходность объекта составляет 51,7%. Компания НСКА мкр. «Потапово-3А», д.3 считает инвестиционно-привлекательным с расчетной стоимостью 60 198 руб.

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Наличие истории у застройщика.
- Застройщик продает квартиры с дисконтом к рынку.
- Продажи в соответствии с ФЗ-214.
- Объект аккредитован большим количеством банков

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Удаленность от МКАД.
- Высокий уровень конкуренции.

Параметры объекта

Позиционирование	Комфорт
Общая площадь квартир	25 622,4 м²
Тип застройки	Жилой комплекс
Материал	Кирпич-панель
Расстояние от МКАД	20 км
Наличие подземного паркинга	Нет
Стадия строительства	2-й этаж
Экология города	Загрязненный
Конкуренция	Очень высокая

Параметры застройщика ЗАО «ЮИТ Московия»

Дата создания	2004 год
Количество объектов	19
Объем застройки	--- м²

Квартиры

	Площадь м²	Количество
Однокомнатные	42,56	139
Двухкомнатные	63,12 – 72,56	108
Трехкомнатные	80,41 – 87,34	59
Всего	18 200 м²	306

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Подмоскowie по итогам сентября 2012 г. значение средневзвешенной цены за кв. м. увеличилось на 0,4% по сравнению с августом текущего года, до 72,7 тыс. руб. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. увеличение составило 10,75%.

В Московской области объем предложения, выраженный в количестве корпусов, в августе 2012 г. увеличился на 4% по сравнению предыдущим месяцем и составил 827 корпусов. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. рост составил 6,7%.

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке МО в августе 2012 г. уменьшилось на 1,2% и составило 599 адресов. Количество квартир, выставленных на продажу в августе 2012 г. увеличилось на 8,7% к предыдущему месяцу и составило 26 677 штук.

За январь-июль 2012 г. в Московской области введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. м. жилой площади, что на 2,8% больше, чем аналогичный период 2011 г. В июле 2012 г. введено 403,1 тыс. кв.м. жилой площади, что на 19,1% меньше, чем в 2011 г.

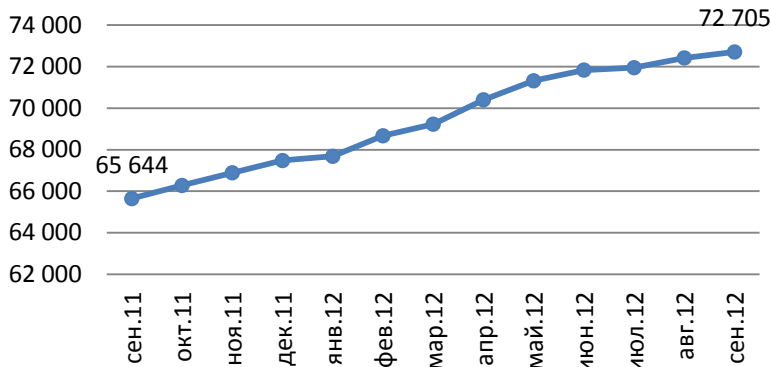
В августе 2012 г. основной спрос приходился на 1-комнатные квартиры – 43,2%. –комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 29%. 3-х и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны. Общий спрос на квартиры в августе, в преддверии начала сезона деловой активности, увеличился на 12,3%.

Среди основных тенденций на рынке недвижимости Московской области можно выделить рост потенциального спроса, увеличение предложения, а так же рост стоимости кв. м. жилой площади.

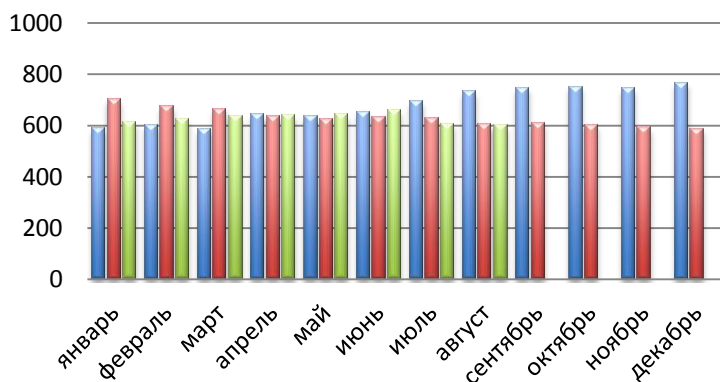
За январь-сентябрь средняя цена за кв. м. в МО увеличилась на 7,4%. В третьем квартале рост составил 1,2%. По прогнозам компании NSKA к концу 2012 г. рост цен составит 9-11%.

По итогам 2012 г. аналитики прогнозирует ввод 6,5 млн. кв. м. жилой площади.

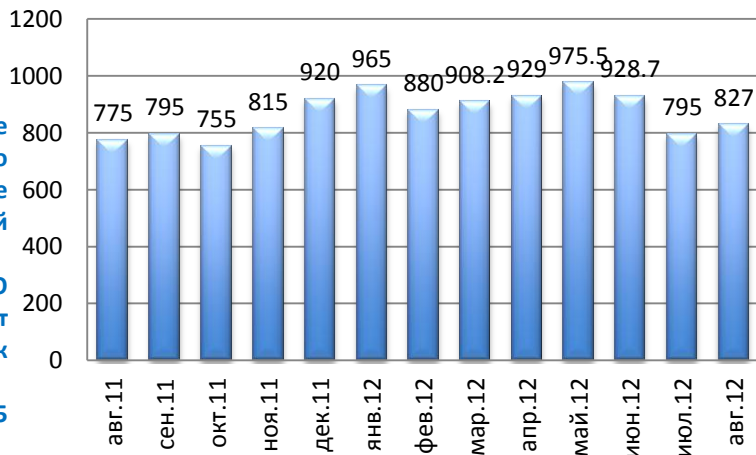
Динамика цен за кв. м. в Московской области



Количество введенных объектов новостроек в Московской области в 2010-2012 гг.



Объем предложения на рынке новостроек в Московской области в 2011-2012 гг.





ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГОРОДА ЩЕЛКОВО

Общая информация

Щёлково - город районного подчинения в Московской области России, располагающийся на северо-востоке в 18 км от Москвы. Административный центр Щёлковского района. Население на 1 января 2011 г. составило 112 810 человек, что незначительно превысило уровень 2010 г. (0,1%). Средняя зарплата в городе составляет 31 078 руб. в 2011 г., значительно превысив уровень 2010 г. на 9,1%.

На территории района открыты более 50 детских садов общеразвивающего назначения, свыше 30 государственных и частных школ, около 20 больниц, поликлиник и диспансеров.

Динамика цен

В сентябре 2012 г. средняя цена за кв. м. в городе Щелково была 61 606 руб., уменьшившись по сравнению с августом 2012 г. на 3,6%. Однако по сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. цена выросла на 8,8%.

За период январь-сентябрь 2012 г. цена снизилась на 1,5% с отметки в 62 270 руб. за кв. м. В третьем квартале 2012 г. цена снизилась на 3,4% с 63 786 руб. за кв. м.

Транспортная доступность

Основные железнодорожные узлы города - платформы Воронок, Щёлково и Гагаринская, а также станция Соколовская с развивающейся инфраструктурой. Добираться до Щёлково из Москвы - можно доехать с Ярославского вокзала электричкой или автобусом-экспрессом № 485 (мкр. Заречный) или № 349 (г. Щёлково-7) от станции метро «Щёлковская». На автомобиле в город можно попасть по Щелковскому шоссе.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Анализируемый жилой комплекс располагается по строительному адресу: Московская область, г. Щелково, мкр. «Потапово-3А», д.3. Комплекс располагается в северной части микрорайона вдоль улицы Фрунзе в 20 км от МКАД. Это 6-секционное 17-этажное здание с поворотной 4-этажной вставкой. В кирпично-панельном жилом доме (на основе серии И-1724) будет расположено 416 квартир различной площади. На первом этаже здания будут размещены помещения свободного назначения. В пристроенной к дому 4-этажной поворотной вставке разместятся торговые площади.

Дом будет иметь Г-образную форму. Ограждение территории: не предусматривается. Придомовая инфраструктура дома будет включать в себя следующие сооружения: гостевые автостоянки; детские площадки (песчано-гравийная смесь); площадка для отдыха взрослого населения; площадки для занятия спортом; озеленение (газон, кустарники, деревья); малые архитектурные формы.

Квартиры в мкр. «Потапово-3А», д.3 сдаются без отделки. Высота потолков в чистоте 2,56 м. В доме будет предусмотрено 2 лифта (грузовой и пассажирский); мусоропровод; электромонтажные работы (установка розеток и выключателей); отопление; водоснабжение; канализация; кухонные оборудования (плиты электрические); домофон. Возможна перепланировка.

На момент проведения анализа комплекс в мкр. «Потапово-3А», д.3 находился на стадии строительства 2-го этажа. В соответствии с проектной декларацией до планируемый срок сдачи дома: 2 кв. 2014 г.

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
- Производственные риски.
- Непрозрачность структуры финансирования застройщика.
- Добровольное страхование рисков отсутствует.

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговая доходность по объекту мкр. «Потапово-3А», д.3 является средней между доходностями, получаемыми при анализе объекта с помощью подходов эффективного рынка и подходом сравнительного анализа. Потенциал роста м² мкр. «Потапово-3А», д.3 равен 51,7%, расчетная стоимость м² - 60 198 р.

Показатели для расчета	Значения
Доходность сравнительного анализа	56.71%
Доходность эффективного рынка	35.37%
Средняя доходность м ² мкр. «Потапово-3А», д.3	51.70%
Потенциал роста м ² мкр. «Потапово-3А», д.3	60 198

ЭФФЕКТИВНЫЙ РЫНОК

Аналогичные новостройки	Цена м ²
ЖК "Солнечный долина", г. Щелково, Фряновское ш., корп. 73	52 000
ЖК "Свердловский", Щелковский р-н, пос. Свердловский, ул. Народного Ополчения корп. 18	46 500
ЖК "Аничково", Щелковский район, п. БиокOMBината, восточнее села Анискино, жилой квартал «Аничково», корпус №2	45 000
ЖК «Лукино-Варино», Щелковский р-н, р.п. Свердловский, ул. Набережная, корп. 28	43 000
г. Щелково, ул. Заречная, д.4	57 000
ЖК "Ласточкино", г. Щелково (в районе ул. Кожинская)	46 400
ЖК «Заречная слобода», Ивантеевка, 21 квартал, ул. Колхозная, корп. 5-6	49 000
г.Ивантеевка, ул. Новая Слобода	54 000
ЖК "Берег Скаблы", г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, корп.2	39 900
г. Ивантеевка, квартал 15, ул. Новоселки, д. 6	54 000
Медиана	47 750
Среднее	48 680

Показатели для расчета	Значения
Цена м ² мкр. «Потапово-3А», д.3	39 683
Дисконт к рынку	16.89%
Рост ВРП	6%
WACC	15%
Доходность (эффективный рынок)	46.68%

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

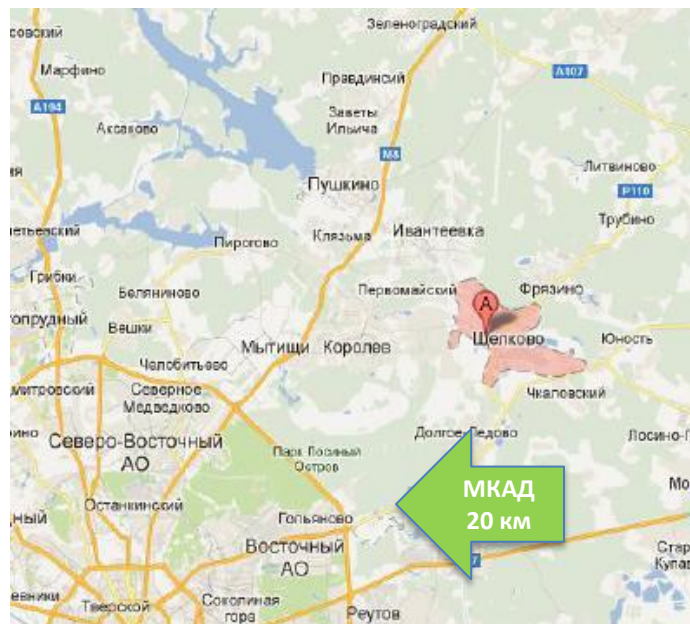
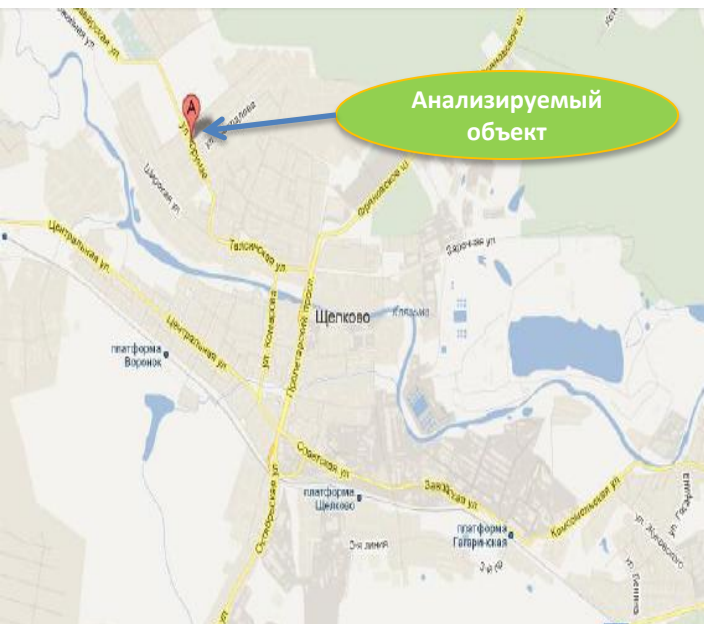
Построенные объекты	Цена м ²
ЖК "Солнечный парк", г. Щелково, ул. Центральная, д. 71, корп.2	70 000
г. Щелково, ул. Неделина, корпус 8.	50 000
г. Щелково, мкр. "Богородский", д.10, корп.1,2	62 000
г. Щелково, мкр. "Потапово №3А", д.10, корп. 1,2	60 000
ЖК "Лапландия", г. Щелково, мкр. "Потапова-3А", д. 9	65 500
г. Щелково, мкр. "Финский", д.9, корп. 1,2	67 000
ЖК "Новая слобода", ул. Шмидта, корп. 10	72 000
г. Щелково, пролетарский просп., корп. 5	70 000
Щелковский р-н, пос. Краснознаменский, ул. Мальцева, уч. 21-22	68 500
г. Щелково, ул. Радиоцентр, д.15	57 200
Медиана	66 250
Среднее	64 220

Показатели для расчета	Значения
Медиана цен готовых объектов	66 250
Приведенная годовая доходность мкр. «Потапово-3А», д.3 к готовым объектам	38.26%
Срок сдачи мкр. «Потапово-3А», д.3	2 кв. 2014 г.
Цена на вторичном рынке в г. Щелково	67 033
Цена мкр. «Потапово-3А», д.3	39 683
Доходность мкр. «Потапово-3А», д.3 к рынку	68.92%
Приведенная годовая доходность мкр. «Потапово-3А», д.3 к рынку	39.38%
Рост ВРП	6%
Инфляция	6.5%
Доходность (сравнительный анализ)	56.71%

ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ МКР. «ПОТАПОВО-ЗА», Д.3 НА КАРТЕ





КОНТАКТЫ

Юрий Гольдберг
Управляющий Партнер

+7 (495) 620-98-99
ygoldberg@nsk-agency.ru

Центральный офис в г. Москва

Адрес: Москва, Павелецкая набережная, д. 8 стр. 6 БЦ «H2O»

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