

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖК «НОВОЕ СТУПИНО»

Адрес: Московская область, Ступинский район, г.п. Жилево, д. 12

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	ДЕРЖАТЬ
ТЕКУЩАЯ ЦЕНА М²	40 000
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М²	48 162
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	20,41%

Анализ инвестиционной привлекательности**ЖК «Новое Ступино»**

Адрес: Московская область, Ступинский район, г.п. Жилево, д.12

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с проектной декларацией застройщиком ЖК «Новое Ступино» является ООО «Квинтэкс», созданная в 2005 г. Генеральный подрядчик ООО «СтройАльянс».

Девелопером проекта выступает компания «MR Group», работающая на рынке недвижимости Москвы и Московской области с 2003 г. и ранее занимавшаяся, преимущественно, строительством коммерческой недвижимости. Портфель компании на данный момент составляет 20 объектов общей площадью 4,7 млн. кв. м. в Москве, Московской области и Сочи. В 2012 г. компания получила премию «Лучший строительный проект в Москве и Подмоскowie» - эко-город Новое Ступино.

Стоимость одного квадратного метра в 2-х комнатной квартире ЖК «Новое Ступино» составляет 40 000 руб. По расчетам компании НСКА застройщик продает данный объект с дисконтом к рынку в 1,65%.

Ожидаемая доходность объекта составляет 20,41%. Расчетная стоимость одного квадратного метра в ЖК «Новое Ступино» составляет 48 162 руб. Компания НСКА данные объект не считает инвестиционно-привлекательным с рекомендацией «держать».

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Низкий уровень конкуренции.
- Аккредитация ЛОКО Банком и партнерство с такими компаниями как Холдинг «МИЭЛЬ», Ernst & Young, проч.

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Удаленность от Москвы и других городов.
- Неразвитая инфраструктура.
- Небольшое ценовое различие на первичном и вторичном рынках недвижимости в данном регионе.

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом-класс
Общая площадь квартир	1 542, 78 м²
Тип застройки	Жилой комплекс
Материал	Монолит
Расстояние от МКАД	76 км
Наличие паркинга	Нет
Стадия строительства	Котлован
Экологическая ситуация в городе	Слабо загрязненная
Конкуренция	Низкая

Параметры застройщика **ООО «Квинтэкс»**

Дата создания	2005 год
Количество объектов	---
Объем застройки	--- м²

Квартиры

	Площадь м²	Количество
Однокомнатные	34,78 - 40	30
Двухкомнатные	66,72	6
Всего	1 542,78 м²	36

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.

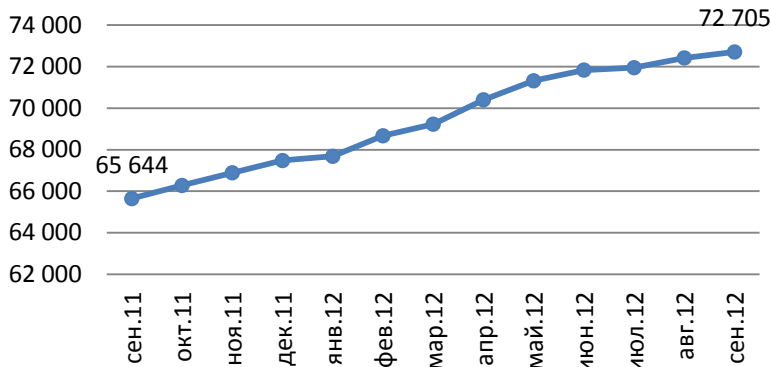
В августе 2012 г. основной спрос приходился на 1-комнатные квартиры – 43,2%. –комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 29%. 3-х и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны. Общий спрос на квартиры в августе, в преддверии начала сезона деловой активности, увеличился на 12,3%.

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

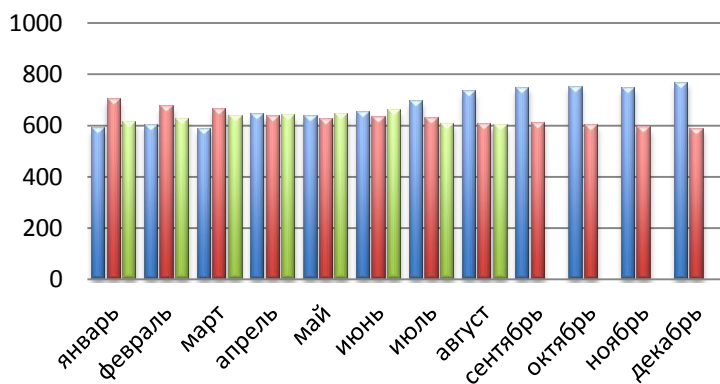
За январь-сентябрь средняя цена за кв. м. в МО увеличилась на 7,4%. В третьем квартале рост составил 1,2%. По прогнозам компании НСКА к концу 2012 г. рост цен составит 9-11%.

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

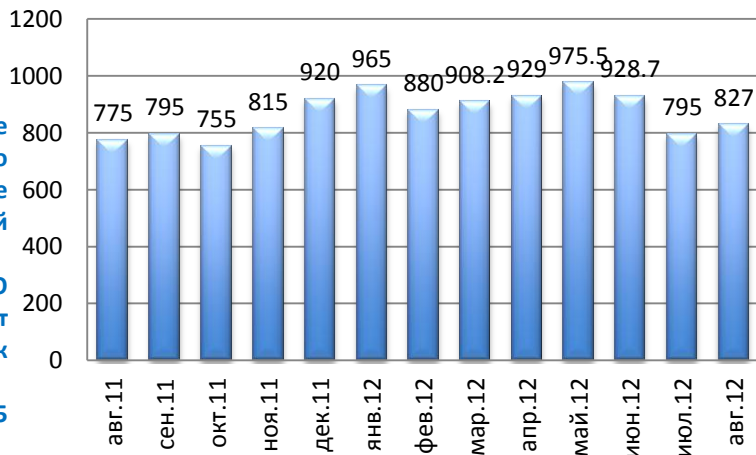
Динамика цен за кв. м. в Московской области



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 СТУПИНО

Город Ступино - административный центр Ступинского района Московской области; крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Ступино». Город расположен на реке Ока, в 88 км от Москвы.

Общая информация

Население города на 1 января 2011 г. составило 75 927 жителей, что на 13,64% больше уровня 2010 г. Средний уровень заработной платы в 2011 г. в городе был 31 772 руб. и являлся одним из самых высоких по Московской области. Уровень заработной платы вырос по сравнению с 2010 г. на 8,84%.

Динамика цен

В сентябре 2012 г. средняя цена за кв. м. в городе Ступино составила 42 284 руб., уменьшившись по сравнению с августом 2012 г. на 13,61%. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. цена снизилась на 23,42% с 55 217 руб. За период январь-сентябрь 2012 г. цена уменьшилась на 29,14% с отметки в 59 670 руб. за кв. м. В третьем квартале 2012 г. цена снизилась на 32,38% с 62 530 руб. за кв. м.

Транспортная доступность

В черте города четыре остановочных пункта Павелецкого направления МЖД: Ситенка, Ступино, Акри, Белопесочный. Город расположен на федеральной трассе М4 «Дон». Пассажирские перевозки в городе осуществляют Ступинское ПАТП и частные предприниматели, предоставляющие услуги такси. Ступинское ПАТП обслуживает муниципальные - 30 маршрутов, межмуниципальные - 6 маршрутов, междугородние - 4 маршрута.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Жилой комплекс «Новое Ступино» - это проект малоэтажного города-спутника с развитием инфраструктуры и созданием рабочих мест, как позиционирует девелопер проекта компания «MR Group». Комплекс рассчитан на 55 000 человек, с общей площадью жилой застройки 1 750 000 кв. м. Расположен ЖК «Новое Ступино» по строительному адресу: Московская область, Ступинский район, г.п. Жилево. На момент написания отчета строительства анализируемого дома № 12 находилось на стадии котлована. В соответствии с проектной декларацией дом будет сдаваться не позднее 30 сентября 2013 г.

На данный момент инфраструктура города включает детский сад (80 мест), ТЦ, пункт милиции, МЧС, медсанчасть. Так же на период 2012-2013 гг. планируется ввод в эксплуатацию начальной школы (240 мест), 2-х средних общеобразовательных учреждений на 640 мест каждое и ещё одного ДДУ на 120 мест.

Город-спутник расположен в 76 км от Москвы. В 40 минутах езды на автомобиле находится международный аэропорт «Домодедово», рядом расположены скоростная бессветофорная автотрасса федерального значения М4 «Дон» (Новокаширское шоссе) и железная дорога Павелецкого направления. Время в пути на автомобиле составит не более 1 часа, на электропоезде от Павелецкого вокзала до станции «Жилево» - 1 ч 10 мин. Ближайшие населённые пункты эко-города Новое Ступино - город Ступино (в 15 км), посёлок Жилёво (7 км).

Материал дома - монолит. Подземного паркинга в доме не будет. Квартыры в ЖК «Новое Ступино» сдаются с отделкой. Технические характеристики квартир будут включать следующее: окна (двухкамерный стеклопакет, ПВХ); входные двери отечественные металлические (с замком); межкомнатные двери (ДВП плита); высота потолков 2,7 м; разводка электрокабеля и проводов, установка конечных приборов - розеток и выключателей; потолки - шпаклеванные и окрашенные водоземлюльсионной; напольное и настенное покрытие в сан узлах - керамическая плитка; настенное покрытие в комнатах, кухне и коридорах - обои «под покраску», потолочный плинтус из пенополистирола; напольное покрытие в комнатах, коридорах и на кухне - ламинат, плинтус ПВХ.

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 ЖК «Новое Ступино» является средней между доходностями, получаемыми при анализе объекта с помощью подходов эффективного рынка и подходом сравнительного анализа. Потенциал роста м² ЖК «Новое Ступино» равен 20,41 %, расчетная стоимость м² - 48 162 руб.

Показатели для расчета	Значения
Доходность сравнительного анализа	16.86%
Доходность эффективного рынка	23.95%
Средняя доходность м ² ЖК "Новое Ступино"	20.41%
Потенциал роста м ² ЖК "Новое Ступино"	48 162

ЭФФЕКТИВНЫЙ РЫНОК

Аналогичные объекты	Цена м ²
г. Серпухов, пл.Ленина, д. 8	45 000
ЖК "Виват Чехов", г. Чехов, ул.Лопасненская, ЖК "Виват Чехов", корп.2	52 000
ЖК "Новая пролетарка", Серпуховской район, поселок Пролетарский	36 400
ЖСК, г. Чехов, Московская область, мкр. "Губернский", корп. 35	38 000
г. Серпухов, ул. Фрунзе	51 500
г. Серпухов, пл. Ленина, д. 8	49 500
ЖК "Новая коломна", д. Солосцово, Озерковское ш.	46 000
ЖК "Современник", г. Коломна, пересеч. ул. Лысенко/Мечниково	43 500
ЖК "Чайка", г. Чехов, ул. Чехова д. 79	70 000
ЖК "Молодежный", г. Чехов, мкр. №1	50 750
Медиана	46 000
Среднее	47 514

Показатели для расчета	Значения
Цена м ² ЖК "Новое Ступино"	40 000
Дисконт к рынку	1.65%
Рост ВРП	6%
WACC	15%
Доходность (эффективный рынок)	23.95%

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Построенные объекты	Цена м²
Каширский район, г. Ожерелье, Пионерская ул. д.20	30 200
ЖК "Березовая роща", г. Кашира, перес. ул. Садовая и ул. Вахрушева	41 000
ЖК "Новое Ступино", Ступинский р-н, г.п. Жилево (многоквартирные дома)	40 000
ЖК "Олимпийский", г. Чехов, ул.Весенняя, д.27 и д.29	46 000
ЖК "Вишневый сад", г. Чехов, ул.Вишневая, ЖК "Вишневый сад", корп.2	55 000
ЖК "Русич", г. Серпухов, ул. 2-ая Московская/Красноармейская	50 000
ЖК "Протвино", Серпуховский район, г. Протвино	50 000
г. Серпухов, ул. Спортивная, корп. 1Б	41 000
ЖК "Времена года", Серпуховский район, г. Пущино, мкр. "Д", корп. А	42 000
г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское ш., к.2	48 500
Медиана	44 000
Среднее	44 370

Показатели для расчета	Значения
Медиана цен готовых объектов	41 000
Приведенная годовая доходность ЖК "Новое Ступино" к готовым объектам	2.14%
Срок сдачи ЖК "Новое Ступино"	1.17
Цена на вторичном рынке в г. Ступино	42 284
Цена ЖК "Новое Ступино"	40 000
Доходность ЖК "Новое Ступино" к рынку	5.71%
Приведенная годовая доходность ЖК "Новое Ступино" к рынку	4.89%
Рост ВРП	6%
Инфляция	6.5%
Доходность (сравнительный анализ)	16.86%

ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ЖК «НОВОЕ СТУПИНО» 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