

У САМОГО  
СУРСКОГО  
МОРЯ!

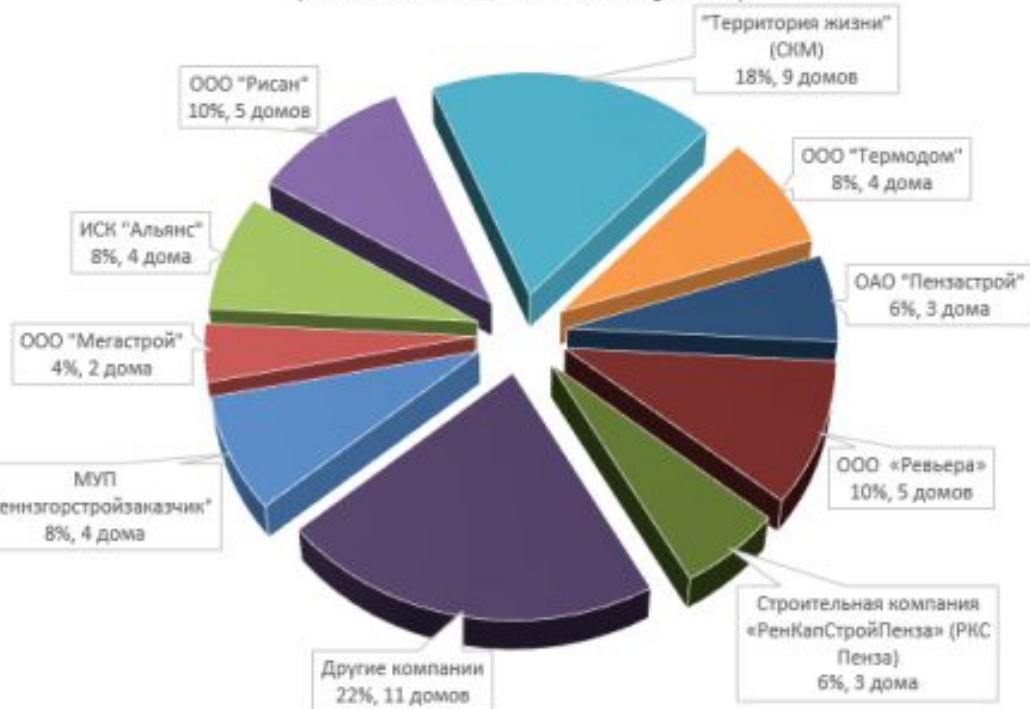
Инвестиционное  
предложение



# Краткий анализ рынка недвижимости в Пензе

# Рынок недвижимости в Пензе

Распределение новостроек пензы по застройщикам г. Пензы в 2017 году  
(Количество домов и доля рынка)



Рынок недвижимости представлен 10 основными игроками, предлагающими на рынке квартиры в многоэтажных домах

За 2017 год введено в эксплуатацию около 900 тыс. кв. м.

Продано около 15 тысяч квартир

# Средняя стоимость квартир

однокомнатные квартиры 39480 руб./м<sup>2</sup>  
двухкомнатные квартиры 37931 руб./м<sup>2</sup>  
трёхкомнатные квартиры 39473 руб./м<sup>2</sup>  
многокомнатные квартиры 41376 руб./м<sup>2</sup>

Большую долю рынка занимают  
однокомнатные квартиры площадью в среднем  
30 кв. м. ,

Наименьшую долю трех и более комнатные  
квартиры площадью, в среднем 75 кв. м.

Максимальная площадь предложений среди  
квартир 230 кв. м.

**! Особенности демографии : пик продаж для  
однокомнатных квартир пришелся на 2010-2013  
год- данные семьи как правило уже имеют 1-2  
детей а значит на рынке востребован такой  
продукт «как расширение площади»**

# Средняя стоимость домов и участков

Земельный участок без коммуникаций с. Альферьевка 40,0 тыс. руб. сотка

Земельный участок с коммуникациями (электроэнергия, вода) с. Альферьевка 86,0 тыс. руб. сотка

Земельный участок с коммуникациями (электроэнергия, вода, газ) с. Ключи 78,0 тыс. руб. сотка

Земельный участок с коммуникациями (электроэнергия, газ)

с. Возрождение 100,0 тыс. руб. сотка

Большую долю рынка занимают участки без застройки с полностью или частично подведенными коммуникациями.

Максимальная площадь предложений среди участков 25 соток.

Дом 100 м<sup>2</sup> и земельный участок 15 соток с. Альферьевка от 2,3 млн. руб. до 3,0 млн. руб.

Дом 160 м<sup>2</sup> и земельный участок 10 соток п. Мичуринский 2,4 млн. руб.

# Особенности существующих поселков

Согласно трендам в ПФО конкуренцию квартирам составляют дома и таунхаусы  
В Пензе рынок ИЖС пока представлен ограниченно

	Дубрава	Золотая подкова	Горки	Солнечная долина	Западная поляна	Усть-Уза
Сегмент	бизнес	бизнес	комфорт	эконом	комфорт	бизнес
Средний чек	10 млн. руб.	17 млн. руб.	8 млн. руб.	3 млн. руб.	8 млн. руб.	10 млн. руб.
Перспективы развития	2 очереди – 140 участков	11 участков не продано 40 не застроено	1 очередь на 2000 кв. м.	3 очереди по 50 домов	23 участка в продаже	10 участков в продаже
Расстояние	5	15	5	17	7	20
Участки	20 соток	20 соток	1 сотка	6 соток	10 соток	16 соток
плюсы	Инфраструктура	Общая концепция	Инфраструктура	Низкая цена	Близость к городу	Берег водохранилища
минусы	Высокая стоимость участков и подключения коммуникаций (от 1,6 млн. руб.)	Проблемы с Юридически оформлением земли, высокая стоимость участков (1,9 млн. руб.)	Таунхаусы с максимальной площадью 160 кв. м. и без участка	Низкое качество строительства, площади ниже 90 кв. м., участки до 6 соток	Нет коммуникаций, ограниченное количество участков (23)	Удаленность от города, Концепция деревянного поселка

# Особенности развития агломераций

- Из-за ограниченного ресурса участков в черте города, Пенза развивается за счет близких к границам населенных пунктов
  - Существует 3 основных направления развития территорий :
1. Трасса М5 – Мокшан (Многоэтажная застройка с малогабаритными квартирами комплекс «Чистые пруды»)
  2. Бессоновка (Поселок жилых домов коттеджного типа эконом-класса площадью от 110 до 135 кв.м. с мансардным этажом на земельном участке размером 10 соток)
  3. Терновка – Шемышейка (Многоэтажное застройка жилой комплекс «Лукоморье», таунхаусы жилой комплекс «Семейный» )

# Место



Участок располагается на одном из перспективных направлений в 7 км. от границ города и инфраструктуры в виде крупных торговых центров, аптек и частных медицинских учреждений



# Архитектурная концепция



1-ая очередь 98 участков от 12 до 16 соток, общая застройка будет включать в себя общественные зоны и детский сад



# Архитектурная концепция дома



Современные дома в корне поменяют представление о доме класса «комфорт»

# Целевая аудитория

	Сценарий	Ценность
Супружеская пара зрелого возраста	Продажа городского жилья или передача его в пользование детей – внуков	Свой участок , тихое и живописное место, возможность заниматься собственным домом и участком
Большая семья (два поколения семейных пар и дети)	Молодая семья с ребенком (детьми) берет к себе пожилых родителей (родителя) и покупает дом за счет объединения ресурсов	Собственный просторный дом где у каждого члена семьи есть собственная комната Собственный участок Приемлемая цена дома
Многодетная семья	Семья с несколькими детьми, для которой квартира не удовлетворяет требованиям по площади	Приемлемая цена за большую площадь дома Собственный участок
Молодая пара	Семья состоящая из молодых людей которые проживали в домах со своими родителями и не приемлет жизнь с семьей в квартире	Современный собственный дом соотносимый по стоимости с квартирой Возможность планировать несколько детей, не задумываясь о расширении площади
Владельцы квартир бизнес уровня, ориентированные на покупку загородного дома	Семья желающая иметь комфортабельный загородный дом для отдыха в том числе и в зимнее время	Современный, красивый дом в живописном месте (новый формат дачи)

# ВЫЗОВЫ

Вызов	Решение
Слишком далеко располагается поселок	Поселок располагается в 10 минутах езды до основной инфраструктуры, в 30 минутах езды до центра города. В тихом и экологичном месте
Поселок в чистом поле	За счет ландшафта участка из любого дома открывается вид на Сурское водохранилище и лесное полотно. Участок будет облагорожен согласно специально разработанной ландшафтной концепции.
Из чего построены дома	Технология строительства позволит выбрать не только архитектурную концепцию дома, но и вариант строительной технологии.
Безопасность	Охраняемый поселок с доступом на территорию только жителей.
Обслуживание дома	Собственная управляющая компания. Гарантия на конструкцию дома.

# Проекты и цены



## **Одноэтажный дом 108 кв. м.**

С 2 спальнями, с просторной гостиной и панорамными окнами выходящими на террасу. Подойдет для супружеской пары.

4 212 000 руб.



# Проекты и цены



## **Одноэтажный дом 137 кв. м.**

С 2 спальнями, с просторной гостиной и панорамными окнами выходящими на террасу. Подойдет для супружеской пары.

5 206 000 руб.

# Проекты и цены



**Одноэтажный дом с высоким потолком в гостиной 170 кв. м.**  
С 3 спальнями. Подойдет для большой семьи  
6 290 000 руб.

# Проекты и цены



**Одноэтажный дом 188 кв. м.**

С 3 спальнями. Подойдет для большой семьи.

6 956 000 руб.



# Прогноз для инвестирования

- Поселок с готовым жильем, коммуникациями и отвечающий требованиям относительно многоквартирных жилых комплексов – является уникальным предложением на рынке региона
- Цены за кв. метр соотносимы с ценами на квартиры что в корне меняет представление покупателей о доступности собственного дома
- Современная архитектура позволит расширить целевую аудиторию за счет молодых семей

# Приблизительные расчеты

- Прогноз продаж:

Метраж дома	2018 год	2019 год
108	2	10
137	6	19
170	5	16
188	2	9

Прогнозируемая валовая прибыль в первом приближении

- 1 год 80,888 млн. руб.
- 2 год 304,278 млн. руб.

При учете цены 37 тыс. за кв. метр

Необходимые инвестиции около 80,0 млн. рублей

# Варианты сотрудничества

## **Инвестиционная компания с последующим партнерством в проекте**

- Инвестор становится партнером проекта и инвестиционный процесс разбивается на этапы согласно этапам реализации проекта
- Вложение в строительство домов под продажу и последующее обеспечение необходимых для продаж объемов (вложение первые 5 домов, последующее инвестирование прибыли с продаж в новое строительство)
- Дома и участки в собственности инвестора на момент продаж – таким образом инвестиции обеспечены ликвидным залогом
- Распределение прибыли по итогам года
- Партнерская доля 25%

## **Размещение средств**

Инвестор размещает инвестиции в размере от 50 млн. рублей под залог земли (всего участка под строительство включая вложения заемщика в инфраструктуру)

Возврат инвестиций осуществляется в течение 3 лет

Вознаграждение составит от 15 % годовых