

# Бизнес- инжиниринг

Презентацию подготовил  
студент ИЭУИС 3 - 5

Бодня Александр



# ЖК «Мещерский лес»



## Средняя стоимость за квадратный метр.

Тип квартиры, планировка	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена за м <sup>2</sup> , руб.	Цена за квартиру, млн. руб.
1-комнатные	34.00 — 47.30 м <sup>2</sup>	От 165 тыс.	4.2 — 6.4 млн руб.
2-комнатные	46.00 — 89.90 м <sup>2</sup>	От 157 тыс.	6.4 — 8.9 млн руб.
3-комнатные	85.50 — 94.70 м <sup>2</sup>	От 143 тыс.	7.9 — 11.3 млн руб.

# Распределение цен в зависимости удаления от МКАД

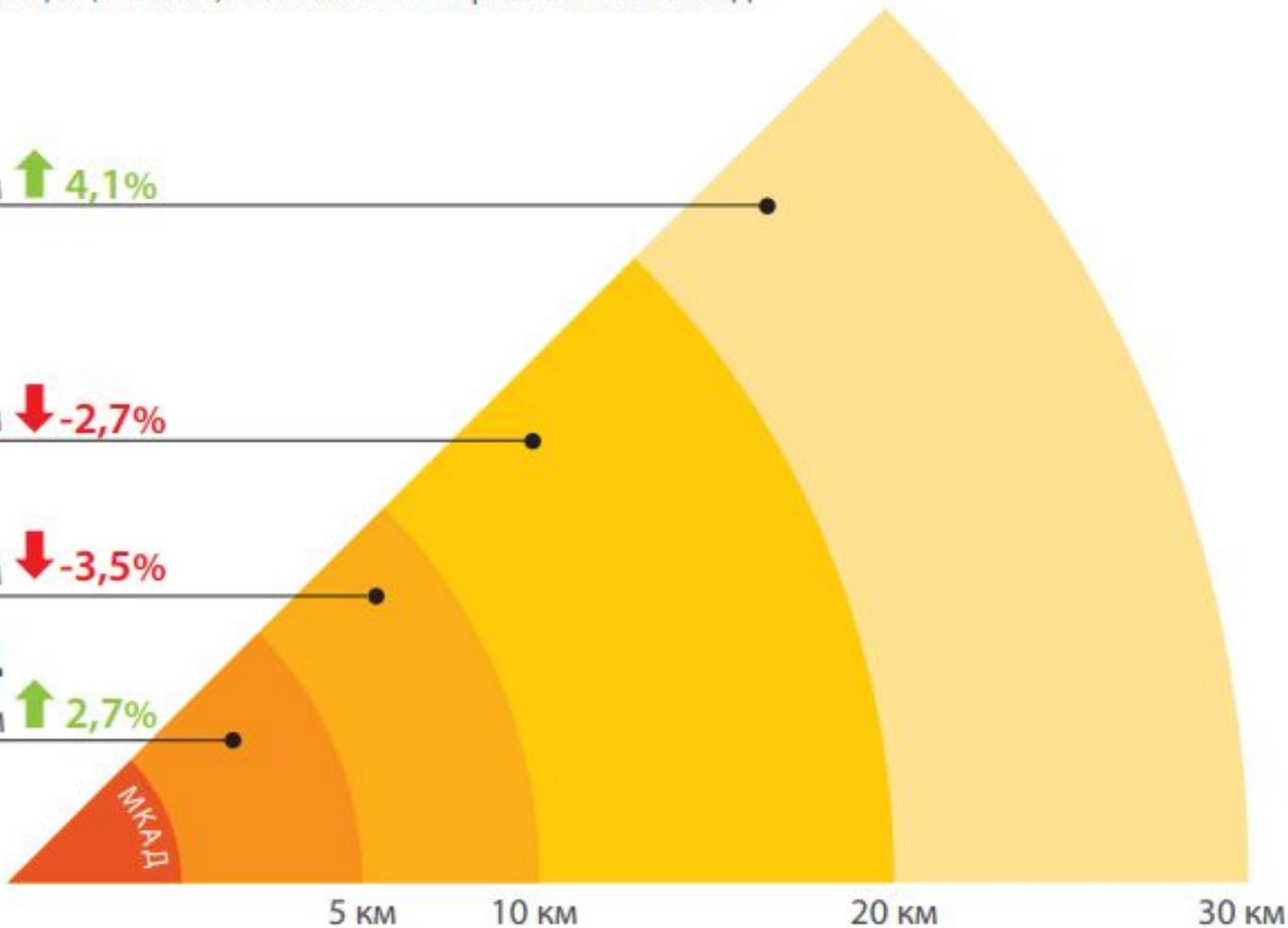
Распределение цен (тыс. кв.м) в зависимости от расстояния от МКАД

**61,0**  
тыс. руб./кв.м **↑ 4,1%**

**69,8**  
тыс. руб./кв.м **↓ -2,7%**

**80,5**  
тыс. руб./кв.м **↓ -3,5%**

**102,4**  
тыс. руб./кв.м **↑ 2,7%**

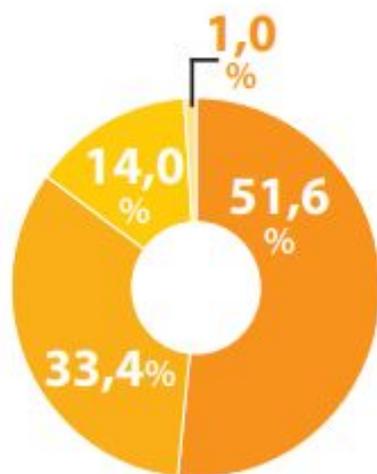


Распределение объема предложения



- до 5 км от МКАД
- 6-10 км от МКАД
- 11-20 км от МКАД
- 21-30 км от МКАД

Распределение объема предложения по типам квартир



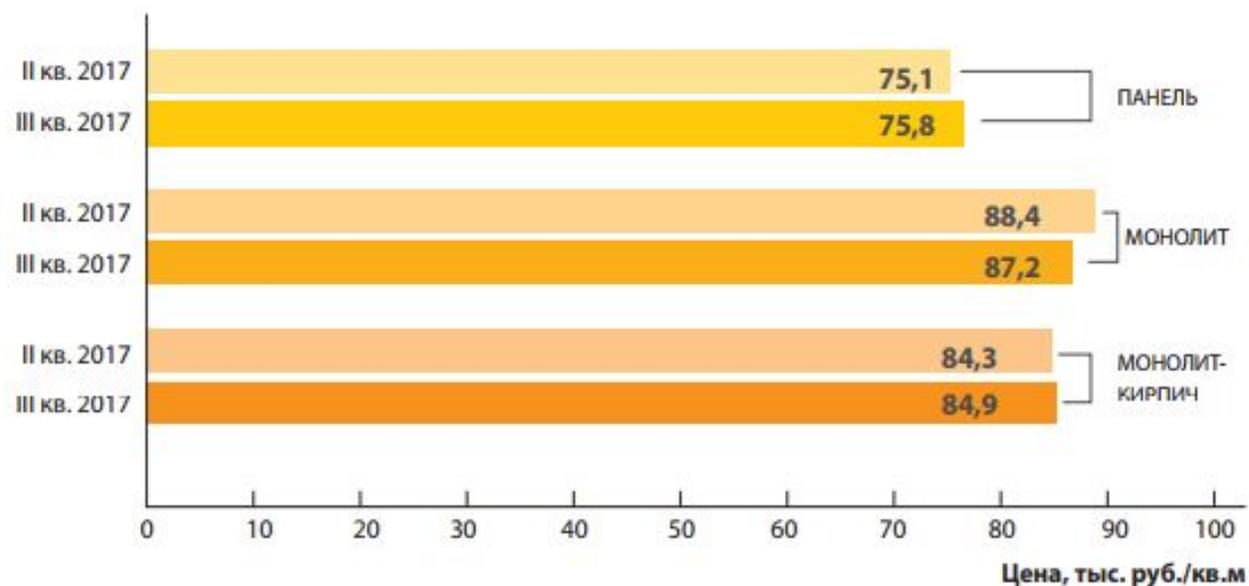
- 1-комн.
- 2-комн.
- 3-комн.
- 4-комн.

Цена предложения, тыс. руб./кв.м

Изменение за 3 мес.



Распределение цен в зависимости от технологии строительства, тыс. руб./кв.м



# SWOT Анализ

<b>Сильные стороны</b>	<b>Слабые стороны</b>
25 вариантов квартир – от студий до трёхкомнатных.	Бесплатных парковочных мест явно не хватит для всех
Можно выбрать квартиры с отделкой и без.	Дома возводятся по панельной технологии, поэтому высокой шумоизоляции у них не будет.
Будут построены крытый паркинг, два детских сада, две школы, магазины, салон красоты и др. важные инфраструктурные объекты.	В целом состояние экологии довольно удовлетворительное, хотя всё же есть промышленная зона.
На территории комплекса будет работать бесплатный wi-fi.	Ближайшая станция метро в 20 минутах на общественном транспорте
Все квартиры будут с балконом.	
<b>Возможности</b>	<b>Угрозы</b>
Привлечение новых инвесторов.	Риск прекращения финансирования проекта
Повышение спроса на ЖК такого типа.	Усиление конкуренции в сегменте



# Конкурентный анализ



Наименование	Ед. изм.	ЖК «Лучи»	ЖК «Позитив»	ЖК «Мещерский лес»
Этажность	шт	6-25	7	14-25
Площадь ЖК	м²	633000	689000	709000
Площадь квартир	м²	33-100,8	37-77	22-93
Кол-во квартир	шт	1789	1868	1923
Стоимость квартир	тыс. руб/м²	От 99	От 97	От 100

# Анализ спроса и предложения

**Максимальное** значение среднего уровня цен на квадратный метр в районе станции Сколково за рассматриваемый период составляет: около 182000руб. (21.12.15)



**Минимальное** значение среднего уровня цен на квадратный метр в районе станции Сколково за рассматриваемый период составляет: около 167000 руб. (18.12.17)

# Анализ спроса и предложения



Согласно этим оценкам, к 2020-2021 году средняя стоимость жилья в Москве достигнет отметки около 120 000 руб. за метр (или примерно \$2000) и продолжит топтаться на этом уровне последующие несколько лет. При этом экономкласс внутри МКАД будет продаваться, скорее всего, по 100 000 руб. за квадрат и ниже (\$1500-2000), комфорткласс – по 120 000 – 150 000 руб. (\$2000-2500), бизнес – по 150 000 – 250 000 руб. (\$2500-4000), элита – по 300 000 – 600 000 руб. (\$5000-10000).

СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ

11.07.2017

# МЕЩЕРСКИЙ ЛЕС

ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА