

Министерство Образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение Высшего
профессионального образования
ФГБОУ ВПО «Сибирская Государственная Геодезическая Академия»
Кафедра управления бизнес-процессами

Практическая работа
Анализ ценообразующих
факторов на первичном рынке
жилья на примере ЖК «Хороший»

Выполнила: Комиссарова Е. ЭН-41

Проверила: Межуева Т.В.

Новосибирск 2015 г.

Характеристика застройщика

- Строительный комплекс «СтройМастер» был основан в 1996 году.
- На сегодняшний день сотрудники компании «СтройМастер» подтвердили свою репутацию ответственных и грамотных градостроителей, возведя в Новосибирске более 190 тысяч квадратных метров жилой площади для представителей различных категорий населения. Более 60 тысяч квадратных метров построены под офисы, магазины, гаражи, кафе, рестораны и другие организации из сферы услуг.

Характеристика проекта

- Располагается по адресу ул.Хилокская 1б.
- Земельный участок площадью **25126 кв.м.**
- 3 дома эконом-класса
- Стены из железобетонных панелей
- 1 и 2 дом сданы, сдача 3-го планируется на III квартал 2016 года
- Дома расположены так, чтобы изолировать их жителей от шума и суеты главных улиц
- Инфраструктура в процессе развития, хорошая транспортная развязка, благоустроенный двор с детскими игровыми и спортивными площадками
- Выделенные автопарковки
- Стоимость квартир от 35 000 рублей за кв.м



На данный момент ход строительства жилого комплекса «Хороший»:

- 1 дом сдан;
- 2 дом сдан;
- 3 дом:

Выполняют работы по утеплению венткоробов (пенополистирол и сибит) на 1,2,3 б/с.

Кирпичная кладка перегородок по этажам на 3б/с – 28 м^2 , кладка стен из «Сибита» на тех.этаже 1,2 б/с – 18 м^3 .

Выполнен монтаж зачистных устройств, закончен монтаж ствола мусоропровода на всех подъездах.

ООО «Магнум» (ЛДСК) – монтаж цокольных элементов ведут работы по чеканке межпанельных швов.

Планировки и цены дома №3:

	Рассрочка	Ипотека
Студия	-	-
Однокомнатные квартиры	45 000	41 000
Двухкомнатные квартиры	39 000	36 000
Трехкомнатные квартиры	35 000	33 000

Акции:

- * До 31.12.2015: скидка на 2-х и 3-х комнатные квартиры - 20%
- * Квартира-студия 30 кв.м. - 969 000



ЖК «Хороший» прошел аккредитацию в банках:

- банк ЗАО «ВТБ»

Ипотечный кредит с государственной поддержкой по ставке 11,4%, срок до 30 лет, первоначальный взнос от 20%.

- банк ОАО «Левобережный»

Ипотечный кредит на строящуюся недвижимость по ставке от 10,3%, срок до 30 лет, первоначальный взнос 20%.

- банк ОАО «Сбербанк России»

Ипотечный кредит с государственной поддержкой по ставке 11,4%, срок до 30 лет, первоначальный взнос от 20%.

Ценообразующие факторы

- Повышающие: доступные цены на жилье, широкий выбор площадей и планировок (студии, 1,2 и 3-х комнатные), наличие автопарковки, расположение домов таким образом, что создается звукоизоляция от шумов города, озелененный двор с детскими площадками, хорошая авто-доступность, до метро на площади Маркса практически нет пробок.
- Понижающие: материал стен – панели, близость железной дороги, инфраструктура пока ещё в процессе развития, удаленность от центра города.

Расчет аннуитетного платежа по ипотеке

- При покупке двухкомнатной квартиры площадью 57,98 кв.м. и стоимостью 1 669 824 семьей из двух человек с суммарным доходом в 80 000 по ипотеке в банке «Сбербанк России» под 11,4% годовых (сумма кредита 1 200 000), сумма ежемесячного аннуитетного платежа будет составлять **26 330,93** рублей (срок кредита – 60 месяцев).

$$A = (1\,200\,000 * 0,114 / 12) / (1 - (1 + 0,114 / 12)^{-60}) =$$

26 330,93

- Тогда сумма переплаты составит 379 855,39.