

2018

Бизнес-план строительства жилого комплекса



Питер-Консалт
Питер-Консалт
14.02.2018

Оглавление

1. Резюме бизнес-плана строительства жилого комплекса	3
1.1. Сущность и цели проекта	3
1.2. Эффективность реализации проекта	3
1.3. Источник финансирования	4
2. Инициатор проекта.....	4
3. Анализ рынка и концепция маркетинга	4
3.1. Определение основной идеи и целей проекта	4
3.2. Анализ рынка	6
3.2.1. Общая характеристика рынка	6
3.2.2. Клиентская целевая группа	12
3.2.3. Оценка существующего спроса.....	14
3.2.4. Ожидаемая конкуренция	15
3.3. Маркетинг.....	16
3.3.1. Концепция маркетинга.....	17
3.3.2. План продаж	17
3.3.3. Тактика маркетинга	17
4. Материальные ресурсы.....	17
5. Организация	18
5.1. Организационная структура	18
5.2. Штатное расписание	18
5.3. Календарное осуществление проекта	18
6. Финансовый анализ.....	18
6.1. Бюджет движения денежных средств	18
6.2. Прогнозный баланс	18
7. Эффективность проекта	18
7.1. Финансовые показатели	18
7.2. Показатели эффективности	19
7.3. Анализ чувствительности	19
8. Анализ рисков	20
8.1. Организационный и управленческий риск	20
8.3. Риск материально-технического обеспечения.....	20
8.4. Финансовые риски	20
8.5. Экономические риски	20
8.6. Экологические риски	20
8.7. Технологические риски.....	20
Приложение 1. Топ-20 девелоперов Санкт-Петербурга по объему портфеля реализуемых на первичном рынке проектов	21

1. Резюме бизнес-плана строительства жилого комплекса

1.1. Сущность и цели проекта

В бизнес-плане представлен проект строительства жилого комплекса в посёлке области.

Инициаторы проекта планируют построить один из лучших в регионе малоэтажных жилых комплексов с максимально комфортной для проживания инфраструктурой, включающей школу на *** учеников, * детских сада на *** детей суммарно, паркинги, торговый комплекс, велодорожки, закрытые дворы от автомобилей, благоустройство всей территории, амбулаторию и многое другое.

Общая площадь продаваемых квартир составит ***.*** кв. м. продаваемой площади. Этажность жилых секций планируется от *-х до *-ти этажей.

В непосредственной близости от земельного участка расположен парк площадью ** Га, который входит в состав

Для привлечения покупателей инициаторы проекта планируют предоставлять разнообразные сопутствующие услуги, гибкие формы оплаты, гарантия застройщика сроком * лет.

Анализ рынка (см. п. *.*) приводит к выводу о том, что несмотря на локальное падение темпов на рынке жилищного строительства Ленинградской области, платёжеспособный спрос на этом рынке огромный и застройщик, способный удовлетворить потребности целевой аудитории, может рассчитывать на успех.

Инициатор проекта планирует учесть изменение потребностей рынка и последние решения правительства области.

Инициатор проекта на момент разработки бизнес-плана заканчивает строительство

Данный бизнес-план разработан с целью привлечь средства инвестора для застройки описанного выше ЖК.

Инициатор проекта планирует завершить весь проект за * лет, продав к этому моменту все *** тыс. кв. м. Общая выручка проекта составит **, ** млрд. руб.

В результате проведения запланированных в бизнес-плане мероприятий компания достигнет показателей, представленных в следующем разделе.

1.2. Эффективность реализации проекта

Таблица 1. Показатели результативности и эффективности на период планирования

Показатель	Значение
Реализация, млрд. руб. без НДС	**, **
Чистая прибыль, млрд. руб. без НДС	*, **
Период окупаемости - РВ, мес.	**
Индекс прибыльности - PI	*, **
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	***, **

Чистый приведенный доход – NPV, тыс. руб.	* *** **
---	----------

Анализируя показатели эффективности, можно сделать вывод о том, что предлагаемое вложение средств является эффективным. Об этом свидетельствуют:

- достижение окупаемости за ** месяцев;
- значительное положительное значение Чистого приведенного дохода к концу периода расчёта;
- значение Индекса прибыльности гораздо больше *;
- значение показателя Внутренняя норма рентабельности существенно превышает процентную ставку по долгосрочным кредитам.

1.3. Источник финансирования

Для финансирования проекта планируется привлечь инвестора

В результате моделирования экономики проекта был рассчитан требуемый график поступления инвестиций – см. **Таблица 2**. Общий объём инвестиций проекта составляет *** млн. руб.

Таблица 2. График поступления инвестиций

	*кв. ****г.	*кв. ****г.	*кв. ****г.
Сумма, тыс. руб.	*** **	** **	*** **

В результате реализации проекта инвестор получит **% от чистой прибыли, то есть * *** млн. руб.

2. Инициатор проекта

.....

3. Анализ рынка и концепция маркетинга

3.1. Определение основной идеи и целей проекта

В бизнес-плане представлен проект строительства жилого комплекса в посёлке – см. **Рисунок 1**.

.....

Рисунок 1. Общий вид комплекса

Инициаторы проекта планируют построить один из лучших в регионе малоэтажных жилых комплексов с максимально комфортной для проживания инфраструктурой, включающей школу на *** учеников, * детских сада на *** детей суммарно, паркинги, торговый комплекс, велодорожки, закрытые дворы от автомобилей, благоустройство всей территории, амбулаторию и многое другое.

Фактически в комплексе будет предлагаться не просто квартира, а некий продуманный образ жизни, который идёт в дополнение к квартире в виде инфраструктуры, окружения и идеологии.

Общая площадь продаваемых квартир составит ***.*** кв. м. продаваемой площади. Этажность жилых секций планируется от *-х до *-ти этажей.

.....

Рисунок 2. Элементы архитектуры комплекса

.....

Рисунок 3. Внутренние дворы

В непосредственной близости от земельного участка расположен парк площадью ** Га, который входит в состав На территории этого парка и на прилегающем к нему участке планируется строительство

В рамках создания этого проекта планируется реконструкция и реставрация парковой зоны, под современное использование.

Для привлечения покупателей инициаторы проекта планируют предоставлять разнообразные сопутствующие услуги, гибкие формы оплаты, в частности

-

На квартиры ЖК будет действовать гарантия застройщика сроком * лет. Обслуживанием будущего жилья будет заниматься управляющая компания

Анализ рынка (см. п. *.*) приводит к выводу о том, что несмотря на локальное падение темпов на рынке жилищного строительства Ленинградской области, платёжеспособный спрос на этом рынке огромный и застройщик, способный удовлетворить потребности целевой аудитории, может рассчитывать на успех.

Временное снижение спроса связано с

Инициатор проекта планирует также учесть изменение потребностей рынка

Львиная доля поступлений проекта будет обеспечена продажами жилья. Однако на территории комплекса планируется разместить и коммерческую недвижимость, площадь которой будет составлять *% от общей площади. Владельцы этой недвижимости будут обеспечены постоянными клиентами – жителями комплекса, поэтому продажа этой недвижимости по рыночным ценам не составит проблемы.

Инициатор проекта на момент разработки бизнес-плана заканчивает строительствоксе.

Данный бизнес-план разработан с целью привлечь средства инвестора для застройки описанного выше ЖК.

Инициатор проекта планирует достичь завершить весь проект за *, продав к этому моменту все *** тыс. кв. м. Общая выручка проекта составит **, ** млрд. руб. Для достижения этой цели инициатор планирует:

-

3.2. Анализ рынка

3.2.1. Общая характеристика рынка

Рынок многоэтажного жилищного строительства Санкт-Петербурга

Как показывают исследования спроса (см. п. *.*.*), наиболее значительной группой покупателей многоэтажного жилья Ленинградской области являются жители Санкт-Петербурга, решившие по тем или иным причинам переселиться в ближние к мегаполису районы области. Рынок Санкт-Петербурга оказывает решающее воздействие на рынок ЛО, поэтому для понимания маркетинговых перспектив проекта важно проанализировать не только рынок области, но и рынок мегаполиса.

За минувший **** год изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило минус *,% , это **** руб. с кв. м.¹ Показатель средней цены предложения в декабре **** года составил **, * тыс. руб. за кв. м.

.....

Рисунок 4. Динамика цен на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в ** году**

Доля квартир, цена квадратного метра которых меньше ** тыс. руб., составляет на конец **** года *,% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от ** до ** тыс. руб., от ** до *** тыс. руб. и от *** до *** тыс. руб. за кв. м, это **, % от объема квартир, выставленных на продажу в декабре **** года. Диапазон стоимости квадратного метра от *** тыс. до *** тыс. руб. – **, %. Доля дорогих объектов, цена которых превышает *** тыс. руб. за кв. м, в декабре **** года составляет **, % от всего предложения.

.....

Рисунок 5. Диапазоны цен, % от общего объёма

Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) за четыре квартала **** года составил *, *** млн. кв. м. (** *** квартиры), средняя площадь квартир – **, * кв. м. За * квартала **** года

¹ ****.://**.*.*/*****/2018_01/***** _ ****2017.***

было выведено *,* млн. кв.м. (**,* тыс. квартир), средняя площадь квартир –**, * кв. м.

.....

Рисунок 6. Объём строительства в ** году, тыс. кв. м.**

.....

Рисунок 7. Объём строительства в ** году, квартир**

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший **** год процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил

.....

.....

Рисунок 8. Цена в ** году по типу квартиры, руб./кв. м.**

По типу дома на рынке строящегося жилья изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к декабрю **** года составило

.....

Рисунок 9. Цена по типу дома, руб. кв. м.

Средняя цена предложения с разделением по классам жилья на конец **** года составляет: эконом – **, * тыс. руб. за кв. м., комфорт – **, * тыс. руб. за кв. м., бизнес – **, * тыс. руб. за кв. м., элит-класс – **, * тыс. руб. за кв. м. жилья на рынке квартир в строящихся домах. Наибольший процент изменения цены предложения за год продемонстрировали квартиры в строящихся домах элит-класса.

.....

Рисунок 10. Цена по типу дома, руб. кв. м.

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший **** год практически не изменилась. Комфорт – класс по-прежнему занимает

.....

Рисунок 11. Структура по классу жилья, в %% от количества строящихся объектов

Объем предложения строительных объектов, в которых идут продажи квартир, на конец **** года составил *** (с учетом очередей), что на **, *%

.....

Рисунок 12. Структура по стадии строительства, в %% от количества строящихся объектов

С учетом стадий строительства новостроек и наличия корпусов структура предложения на конец декабря **** года такова. *,*% занимают сданные и частично сданные дома. В **** году обещают сдать **, *% строящихся домов. На ****-й приходится **, *%, на ****-й – *, *%, на ****-****годы – *, *% от количества объектов, находящихся в продаже.

.....

Рисунок 13. Сроки окончания строительства, в %% от количества строящихся объектов

В структуре имеющегося предложения на рынке новостроек в декабре **** года, как и в конце декабря **** года, преобладают

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают

Рисунок 14. Структура продаж по типу дома и квартиры

Специалисты Комитета по строительству Санкт-Петербурга подсчитали количество жилых объектов, получивших в **** году разрешения на ввод в эксплуатацию².

В **** году застройщики

Свой прогноз относительно роста цен на недвижимость в Санкт-Петербурге сделал ведущий аналитик

Причиной роста цен на жилье станет, по мнению эксперта,

Эксперт напомнил, что с * июля **** года в ФЗ-*** вступают в силу очередные поправки. После этого рынок ощутит

Рынок Ленинградской области

Ленинградская область – перспективный регион России, численность жителей которого ежегодно растет за счет приезжающих на ПМЖ граждан⁴. В данном регионе удобно проживать, наличие богатой инфраструктуры и высокий уровень жизни, всегда привлекали, и будут привлекать в данный регион жителей РФ.

2****://*****.**/*****/3566-*_*****_*****_*_*****_**-14-*****_*****_****_*****_*****

3****://*****.**/*****/3550-*****_*****_*****_*****_*****_*****_**_*****

4****://***.*****.**/*****/*****_*****_*****_*****_*****_*****_**_*****_*****_*****/

Динамика спроса в Ленинградской области неравномерная. Наиболее привлекательными объектами для покупателей являются жилые объекты, которые

Специалисты Росреестра подсчитали количество прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, зарегистрированных ведомством за * месяцев **** года⁵. В этот период было составлено *** ** документ, что

.....

По итогам **** года в Ленинградской области было сдано *,** млн кв.м – *,** кв.м на каждого жителя ⁶. Заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин отметил, что

В Ленинградской области строители по итогам года сдали⁷.

.....

Михаил Москвин заявил, что в дальнейшем в Ленинградской области будет вводиться

Однако, по данным Михаила Москвина,⁸. По его словам, в **** году в регионе было выдано ** разрешений на строительство в общей сложности *,* млн кв. м недвижимости. В **** году комитет Госстройнадзора выдал застройщикам ** разрешения на возведение многоквартирных домов общей площадью около *,* млн кв. м.

Тем не менее, застройщики, присутствующие на рынке области,

«На первичном рынке жилья в Ленобласти объем предложения большой, и покупатели имеют возможность выбирать проекты с наиболее выгодным местоположением, привлекательными характеристиками, ценами, условиями оплаты, — рассуждает — Возможно, проблемы со спросом есть у проектов с недостаточно проработанной концепцией».

В уже запущенных жилых проектах с разрешениями на строительство в области спрос с середины **** года может вырасти, считает «В следующем году планируются изменения в ФЗ–*** о долевке. Поэтому ожидаемо увеличится спрос, поскольку новые проекты будут просчитываться по другой экономической модели», — поясняет он.

.....» считает, что определенное снижение спроса на проекты в Ленобласти есть. отметил, что на снижение общего спроса повлияло несколько факторов. Это и

..... высказался так: «Мы не замечаем ослабления интереса к проектам в области. Единственной возможной причиной понижения спроса на жилье в области может стать обсуждаемая сейчас

5****://*****.**/*****/346-*****_**_*****_**_*****_**_**_*****

6****://*****.**/*****/3523-**_*****_**_**_*****_*****_*****_**_**_3-***_*****_*****

7****://***.**/****/15494-*****_**_*****_*****

8****://***.*****.**/*****/11768-*****_*****_**_*****_**_2017-****_*****_

*4-****.****

На рынок жилой недвижимости Ленинградской области большое влияние оказывает

Активное освоение пригородных районов Ленобласти началось в конце ****-х годов⁹. Прежде всего застройщики устремились

В итоге с **** по **** год объемы жилого строительства

Комитет по градостроительству Ленобласти с * января **** года¹⁰.

Также увеличивается показатель

Нормативы по обеспеченности аптеками, молочными кухнями, мотелями, площадками для отдыха, туалетами и т. п.

.....

В частности, под вопросом оказываются крупные проекты в сельских поселениях

Отметим, что в Ленобласти пока ещё действует

..... отмечает, что в долгосрочной перспективе эти меры должны поднять интерес к жилью в области у покупателей, многих из которых сейчас отпугивают гетто на границе города и области.

"Вряд ли это ужесточение натолкнется на сильное неприятие: сейчас девелоперы самостоятельно снижают плотность застройки, делая проекты более комфортными, а среду обитания более качественной. Также плюс, что отменены ряд уже устаревших нормативов", — считает

А вот руководитель проекта считает, что власти Ленинградской области

Заместитель председателя областного правительства Михаил Москвин сообщил в беседе с журналистами:

В течение **** года Госстройнадзор получил почти *** заявок на строительство жилья в Ленинградской области. Только треть этих заявок¹¹.

В этом году в области завершили проектирование

Теперь в Госстройнадзоре обращают внимание на каждую деталь, включая

Новые дома в Ленинградской области должны быть не только качественными и безопасными, но и

Важную роль играет и инфраструктура.

Вероятность полной отмены долевого строительства — это то, что сейчас очень бурно обсуждается в экспертной среде¹².

9****.://***** **/****_****_*_*_*****_*_*****_*****_*****/

10 ****.://*** ***/2018/01/24/***** _***** * **

11 ****.://*** ***** **/****/**/258

12****.://***** ***/*****/****/*****_*_*****/*****_*_*_*****_*****_*****_*****_

*-2018-****/

Согласно предоставленным Минстроем данным, в России насчитывается больше восьми сотен проблемных новостроек с порядка сорока тысячами обманутых дольщиков. Стремление решить эту наболевшую проблему вполне понятно, и некоторые эксперты рынка, например,, считают, что

Подобного мнения придерживаются и на правительственном уровне. В начале ноября этого года в СМИ появилась информация о том, что

Так кто же в итоге останется в выигрыше?

Мнения экспертов по поводу этого вопроса неоднозначны.

С другой стороны, это радикальное изменение в способе финансирования строительства однозначно отразится на

В-третьих, как отметил, застройщику придётся

По мнению экспертов, запрет на долевое строительство приведёт к

Когда ждать конца долевого строительства?

Как считает, Мария Литинецкая, для проработки инициативы президента и её последующей реализации потребуется

Но есть эксперты, которые сомневаются, что долевое строительство будет полностью отменено. Так,

Подводя итоги, стоит отметить, что ждать отмены долевого строительства в

Ещё одним фактором, влияющим на рынок жилищного строительства, является¹³.

Банки отчитываются о

Хотя львиную долю доходов рассматриваемого проекта составит доход от продажи жилья, *% поступлений придётся на коммерческую недвижимость, поэтому при оценке привлекательности проекта нужно также представлять перспективу продажи коммерческих площадей.

Большая часть коммерческой недвижимости планируемого ЖК будет использоваться для нужд жителей комплекса. Поэтому спрос на эту недвижимость будет определяться, в первую очередь, потребностями резидентов ЖК, а не общей рыночной ситуацией.

Если же говорить в целом о рынке, коммерческая недвижимость в Ленинградской области¹⁴. Рассчитывать на выгодное коммерческое предложение в мегаполисе почти не приходится, но это реальная возможность в Ленобласти, которая является вполне привлекательной альтернативой.

Цены на коммерческую недвижимость в Ленобласти движутся в широком диапазоне от ***** до ***** рублей за кв. м. и выше. Кроме степени завершенности инфраструктуры, цены на коммерческую недвижимость в области зависят от многих других оценочных факторов –

¹³*****://*****.***.*/*****/*****/*****_*_*****/*****_****_*****_*****_*_*****/

¹⁴*****://***.*****.*/***** _*****_*_*****_*****_*****

По словам, квартиры в Ленобласти покупают те, кому «не выйти» на покупку жилья по различным жилищным программам - для того, чтобы купить квартиру в Ленобласти, они, как правило, продают свою жилплощадь в другом регионе, поскольку личных сбережений у них нет, а доход не позволяет брать ипотеку или рассрочку.

«Это люди, которые долго стоят в городской очереди, им выделяют сертификат на покупку жилья, но в Петербурге они его реализовать практически не могут из-за высоких цен. Также покупатели

По общему мнению экспертов, самым ходовым товаром у покупателей Ленобласти является

По общему признанию аналитиков, покупатель недвижимости в Ленинградской области стал более

Ленинградская область традиционно пользовалась большим спросом, но сейчас популярность здешней недвижимости возросла в несколько раз¹⁹. Можно выделить несколько весомых причин такого выбора.

•

В основном активно продающиеся объекты имеют невысокую цену. Примерно **% реализованной загородной недвижимости приходится на однокомнатное жилье, порядка **% - на двухкомнатное и **% - на трехкомнатные апартаменты. Современный покупатель обычно гонится за

Прежде чем купить квартиру в Ленинградской области, все обязательно обращают внимание на

Агентство аналитики Urban Awards провело исследование, чтобы узнать, насколько популярны отделанные новостройки на рынке недвижимости Ленинградской области²⁰. Для сравнения показателей ситуация была проанализирована также и в Санкт-Петербурге. Как рассказали аналитики, в области и в городе спрос на квартиры с отделкой

На рынке первичного предложения недвижимости в Ленобласти больше половины (**%) квартир продается только.....

Для сравнения, в Санкт-Петербурге без отделки предлагают

Но совокупная средневзвешенная доля квартир с чистовой отделкой

По данным компании Knight FrankSt. Petersburg, существует устойчивая разница между характером спроса на жильё в Санкт-Петербурге и ЛО²¹.

Если покупатели городского жилья выбирают квартиры

Опыт продаж квартир в построенном в п. комплексе показал, что

¹⁹****://***.*****.**/*****/*****/?*=4562

²⁰****://***.*****.**/*****/**/205

²¹****://***.*****.**/*****/*****/14068/

Практика продаж показала, что требования покупателей жилья имеют следующие приоритеты:

-

Для поиска информации о возможных вариантах покупки целевая группа потребителей использует следующие источники:

-

С точки зрения уровня дохода целевой группой следует считать тех представителей среднего класса, кто

Менее обеспеченные слои населения не могут позволить себе столь комфортабельное жильё, а более обеспеченные предпочитают более престижные районы Санкт-Петербурга и ближних пригородов.

Выводы:

1.

3.2.3. Оценка существующего спроса

Оценим спрос самого крупного сегмента покупателей жилья в ЛО – жителей Санкт-Петербурга.

По данным ФСГС РФ, на конец **** г. общая площадь жилищного фонда г. Санкт-Петербург составила *** млн. кв. м. Обеспеченность жильем на одного человека постоянного населения равняется около **, * кв. м жилой площади. Показатель Санкт-Петербурга уступает результатам развитых стран. Например, средняя обеспеченность жильем в Канаде составляет ** кв. м на человека, в США – ** кв. м, в Германии и Франции – ** кв. м.

.....

Рисунок 15. Обеспеченность жильем в разных странах, кв. м. на человека

Таким образом, если ориентироваться на уровень

Если считать, что потенциальными покупателями жилья в ЛО являются только покупатели в самом низком ценовом сегменте (менее ** тыс. руб. за кв. м.), то согласно исследованию, приведённому в п. *.* *, таких потребителей около *%. То есть объём потенциального спроса жителей Санкт-Петербурга на квартиры в ЛО составляет около *, * млн. кв. м. или *** млрд. руб. по текущей средней цене ** тыс. руб. за кв. м.

Понятно, что далеко не все жители Санкт-Петербурга, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут накопить деньги, необходимые для покупки квартиры или справиться с ипотечными платежами. Оценим объём платёжеспособного спроса на квартиры в ЛО среди жителей СПб.

Показатель доступности жилья рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью ** кв. м (минимум ** кв. м на * чел. в семье из * чел.) к среднему годовому семейному доходу (при условии, что работают * чел. в семье и откладывают на квартиру не менее **% от своего ежемесячного дохода).

Официальный уровень средней заработной платы в Санкт-Петербурге составляет порядка ** тыс. руб. С учетом текущего уровня заработных плат и цен на первичном рынке МЖС доступность жилья составляет около ** лет, что оценивается как весьма высокое значение. При этом накопление на покупку квартиры массовых сегментов потребует ** лет (эконом-класс) и ** лет (комфорт-класс)²².

Для большей информативности рассмотрим доступность жилья с учетом распределения средних доходов населения. Только около **% населения г. Санкт-Петербург имеет уровень доходов, достаточный для накопления суммы для приобретения жилья (или для погашения ипотечного кредита) менее, чем за ** лет. Подавляющему большинству населения (свыше **% от общего числа) накопить достаточную для приобретения жилья сумму в разумный период времени (до ** лет) не представляется возможным. Следовательно, платежеспособность большей части жителей города оценивается как низкая, что является сдерживающим фактором емкости спроса.

.....

Рисунок 16. Оценка доступности приобретения постоянным населением квартир на первичном рынке МЖС Санкт-Петербурга

На сегодняшний день соотношение уровня доходов и цен на первичном рынке МЖС дает возможность накопить на приобретение квартиры в приемлемые сроки не более **% населения г. Санкт-Петербург – **см. Рисунок 16.**

Таким образом, оценка платёжеспособного спроса – *,* млн. кв. м. или ** млрд. руб. Этот спрос в зависимости от ситуации удовлетворяется в пределах Санкт-Петербурга или в ближних районах Ленинградской области.

По оценке экспертов рынка, второй по величине сегмент потенциальных покупателей квартир в ЛО –

Вывод:

.....

3.2.4. Ожидаемая конкуренция

По итогам **** года, на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области ведут активную деятельность более ** девелоперов, реализующих *** жилых и апартаментных комплексов²³. При этом основной объем

²² ****://****_*****.**/****/* _*****_3*2016.***

²³****://****_*****_***.**/*****/*****_*****_*****_*****_*****_

находящихся в продаже новостроек приходится на ** крупнейших игроков. Аналитики московской компании

При составлении рейтингов девелоперов по объему портфеля аналитиками учитываются объекты, соответствующие следующим критериям:

-

Для расчета используется площадь квартир/апартаментов без учета летних помещений в корпусах, в которых ведутся открытые продажи. Данные получаются путем обработки разрешений на строительство/ввод в эксплуатацию и проектных деклараций. В том случае, если официальные документы не содержат необходимой информации, аналитики связываются с застройщиками для уточнения параметров.

Выявить лидера на первичном рынке Санкт-Петербурга оказалось не так просто. Сразу две компании

«Серебро» досталось

Третье место с двукратным отставанием занимает

Отметку в полмиллиона квадратных метров преодолели еще две компании —

В топ-** рейтинга крупнейших девелоперов также вошли компании

«На первичном рынке Санкт-Петербурга сегодня отмечается

Топ-** девелоперов Санкт-Петербурга по объему портфеля реализуемых на первичном рынке проектов см. Приложение 1.

Для оценки конкуренции важен анализ конкурентной обстановки в районе расположения планируемого комплекса. Эксперты сравнили жилые комплексы во²⁴.

.....

Рисунок 17. Рейтинг жилых комплексов во Всеволожском районе

Как видно из таблицы,

Проанализируем более подробно строящиеся в настоящий момент комплексы, являющиеся прямыми конкурентами планируемому проекту.

.....

Несмотря на декларируемые на сайтах конкурентов преимущества,

Выводы:

1.

3.3. Маркетинг

24*****.//***.***.**/*****/*****/17316_*****_*****_*****_*****_**_*****
* ** * *****/

3.3.1. Концепция маркетинга

Рыночные возможности для реализации проекта заключаются в наличии на рынке платёжеспособного спроса на квартиры в ЛО – см. п. *.*.*. Инициатор проекта планирует привлечь необходимую часть этого спроса за счёт

-

3.3.2. План продаж

Инициатор планирует начать продажи недвижимости – см. Таблица 3.

Таблица 3. План продаж

.....

3.3.3. Тактика маркетинга

Позиционирование

.....

Конкурентные преимущества

Планируемый ЖК обладает следующими конкурентными преимуществами:

-

Каналы сбыта

.....

Ценообразование

.....

Программа рекламы и продвижения

В настоящий момент компания рекламирует

Рекламный бюджет рассматриваемого проекта планируется пределах *,*% от объёма продаж.

Планируемые методы доведения информации до клиентов:

-

С учётом строительства офиса продаж и запуска рекламной кампании на *-м месяце проекта, бюджет рекламы – см. Таблица 4.

Таблица 4. Рекламный бюджет

.....

4. Материальные ресурсы

Расходы проекта – см. Таблица 5.

Таблица 5. Расходы проекта

.....

5. Организация

Для реализации проекта планируется создание совместного с инвестором Общества с Ограниченной ответственностью на общей системе налогообложения. Планируемые доли участников: **% инвестор, **% инициатор проекта.

5.1. Организационная структура

Организационная структура планируемой компании см. Рисунок 18.

.....

Рисунок 18. Организационная структура

5.2. Штатное расписание

Таблица 6. Штатное расписание

.....

5.3. Календарное осуществление проекта

Организационные мероприятия, предложенные в бизнес-плане, могут быть выполнены в следующие сроки – см. Таблица 7.

Таблица 7. Календарный план

.....

6. Финансовый анализ

6.1. Бюджет движения денежных средств

Таблица 8. БДДС, тыс. руб.

.....

БДДС показывает, что при выбранном графике финансирования планируемая компания

6.2. Прогнозный баланс

Таблица 9. Прогнозный баланс, тыс. руб.

.....

Нераспределённая прибыль планируемого бизнеса растёт, начиная с **** года, и концу периода планирования составляет почти * млрд. руб.

***. Эффективность проекта**

***.*. Финансовые показатели**

Таблица 10. Финансовые показатели

.....

Финансовые показатели в рабочем периоде проекта имеют хорошие значения.

Показатели ликвидности характеризуют способность компании удовлетворять претензии держателей краткосрочных долговых обязательств. Рекомендуемые значения: - коэффициент текущей ликвидности– ***%-***%. Как видно из таблицы, платёжеспособность компании не вызывает сомнения.

Коэффициент оборачиваемости активов достаточно высокий, то есть активы «работают», не замораживаются.

Планируемый бизнес демонстрирует хорошую рентабельность по чистой прибыли и высокую рентабельность инвестиций.

.. Показатели эффективности

Таблица 11. Показатели эффективности на период планирования

Показатель	Значение
Реализация, млрд. руб. без НДС	**,**
Чистая прибыль, млрд. руб. без НДС	*,**
Период окупаемости - РВ, мес.	**
Индекс прибыльности - PI	*,**
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	***,**
Чистый приведенный доход – NPV, тыс. руб.	* **** **

Анализируя показатели эффективности, можно сделать вывод о том, что предлагаемое вложение средств является эффективным. Об этом свидетельствуют:

- достижение окупаемости за ** месяцев;
- значительное положительное значение Чистого приведенного дохода к концу периода расчёта;
- значение Индекса прибыльности гораздо больше *;
- значение показателя Внутренняя норма рентабельности существенно превышает процентную ставку по долгосрочным кредитам.

.. Анализ чувствительности

Анализ чувствительности чистого денежного потока NPV (Таблица 12) показывает, что проект остаётся рентабельным, если объём инвестиций не превышает запланированное значение более, чем на **%.

Из этой же таблицы видно, что даже при падении объёма сбыта (например, по причине падения цен) на **%, рентабельность сохраняется.

Таблица 12. Анализ чувствительности NPV

№	Параметры	-***%	-**%	*%	**%	***%
	NPV					
*	Объём инвестиций	* **** **	* **** **	* **** **	**** **	_**** **

*	Объем сбыта	_* *** **	*** **	* *** **	* *** **	* *** **
---	-------------	-----------	--------	----------	----------	----------

***. Анализ рисков**

***.*. Организационный и управленческий риск**

Основным организационно-управленческим риском является

Для предотвращения риска планируется:

-

***.*. Риск материально-технического обеспечения**

Учитывая опыт инициатора проекта, полученный в ходе строительства

.....

Тем не менее планируется

-

***.*. Финансовые риски**

Финансовый риск может возникнуть в связи с*.

***.*. Экономические риски**

Экономические риски проекта существуют и связаны они, в первую очередь, с тем, что

***.*. Экологические риски**

В ходе проектирования и строительства планируется

***.*. Технологические риски**

К заслуживающим внимания технологическим рискам относится

Проектирование и строительство объектов недвижимости сопряжено си.

Для снижения вероятности возникновения негативных последствий, целесообразно

Приложение 1. Топ- девелоперов Санкт-Петербурга по объему портфеля реализуемых на первичном рынке проектов**

.....