

2018

Бизнес-план жилищного строительства



Оглавление

1. Резюме бизнес-плана жилищного строительства.....	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. Обзор рынка	5
3.3. Маркетинг.....	7
3.3.1. План продаж	7
3.3.2. Маркетинговый план.....	9
4. Материальные ресурсы.....	9
5. Организация.....	9
5.1. Организационная структура	9
5.2. Штатное расписание	10
6. Финансовый анализ.....	10
6.1. Бюджет доходов и расходов.....	10
6.2. Бюджет движения денежных средств	10
6.3. Прогнозный баланс	10
7. Эффективность проекта	11
7.1. Финансовые показатели	11
7.2. Показатели эффективности	11
7.3. Анализ безубыточности	11
8. Анализ рисков.....	12
8.1. Организационный и управленческий риск	12
8.3. Риск материально-технического обеспечения.....	12
8.4. Финансовые риски	12
8.5. Экономические риски	12
8.6. Экологические риски	12
8.7. Технологические риски.....	13

1. Резюме бизнес-плана жилищного строительства

1.1. Сущность и цели проекта

В бизнес-плане представлен проект жилищного строительства *-х комплексов.

.....

Два участка застройки, на которых осуществляется реализация проектов жилых комплексов, расположены в

Необходимо отметить, что в ближайшем окружении реализуются проекты комплексного освоения территорий под жилую функцию. В перспективе в границах

Третий участок находится в

.....

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.

Данный бизнес-план разработан с целью привлечь средства банка для постройки описанных выше ЖК.

Строительство *-х жилых комплексов планируется начать сразу после получения кредитных средств.

Реализацию приобретенной недвижимости планируется осуществлять в течение *-х лет и * месяцев, продав к этому моменту все ** тыс. кв. м. Общая выручка проекта составит *,** млрд. руб. Для достижения этой цели инициатор планирует организовать продажи жилых и коммерческих площадей ещё на ранней стадии строительства.

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 периоде планирования

Показатель	Значение
Реализация, млрд. руб.	*, ** ,
Чистая прибыль, млн. руб.	***, * ,
Период окупаемости, мес.	**

Средняя норма рентабельности - ARR, %	**,**
Чистый приведенный доход – NPV, тыс. руб.	***,*

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

- значительное положительное значение Чистого приведенного дохода к концу периода расчёта;
- проект окупается за ** месяцев;
- значение показателя средняя норма рентабельности превышает процентную ставку по долгосрочным кредитам.

1.3. Источник финансирования

Финансирование проекта планируется осуществить за счет заемных средств Банка. Процентная ставка по займу **% годовых.

График предоставления, возврата и обслуживания кредита см. Таблица 2.

Таблица 2. Финансирование проекта, тыс. руб.

Статья	*кв. ****Г.	*кв. ****Г.	*кв. ****Г.	**** ГОД	**** ГОД	**** ГОД	*_ *.*****
Поступление займов	* *** **						
Выплаты в погашение займов			*** **	*** **	*** **	*** **	*** **
Выплаты процентов по займам	*** **	*** **	*** **	*** **	*** **	*** **	*** **

2. Инициатор проекта

.....

3. Анализ рынка и концепция маркетинга

3.1. Определение основной идеи и целей проекта

В бизнес-плане представлен проект строительства *-х жилых комплексов путем приобретения жилой и коммерческой недвижимости.

.....

Общее число квартир - **** шт., в том числе: квартир студий – ***, *-комнатные - *** шт., *-комнатные - *** шт., *-комнатные - ** шт.

Характеристики квартир:

- Студии - **, * – **, * м. кв,
- *-комнатные квартиры - **, * - **, * кв. м,
- *-комнатные квартиры - **, * – **, * кв. м,
- *-комнатные квартиры - **, * – **, ** кв. м.

Площадь встроенных (офисных) помещений - **** кв. м.

На сегодняшний день ведутся работы

Таблица 3.

Таблица 3. Состояние объекта * на момент разработки бизнес-плана

.....

На участок проведено электричество по временной схеме, установлено * башенных кранов.

.....

Расположение ЖК см. Рисунок 1, внешний вид корпуса * – см. Рисунок 2, внутренний двор – см. Рисунок 3.

.....

Рисунок 1. Расположение ЖК

.....

Рисунок 2. Корпус * ЖК

Рисунок 3. Внутренний двор ЖК

.....

Расположение ЖК «.....», см. Рисунок 4, внешний вид корпуса * – см. Рисунок 5.

Рисунок 4. Расположение ЖК

.....

Рисунок 5. Внешний вид ЖК

.....

.....

3.2. Обзор рынка

Ленинградская область – перспективный регион России, численность жителей которого ежегодно растет за счет приезжающих на ПМЖ граждан¹.
.....

Динамика спроса в Ленинградской области неравномерная. Наиболее привлекательными объектами для покупателей являются

¹<https://spb.voenpereezd.ru/novosti/obzor-rynka-nedvizhimosti-leningradskoy-oblasti-i-sankt-peterburga/>

Специалисты Росреестра подсчитали количество прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, зарегистрированных ведомством за * месяцев **** года². В этот период было составлено *** ** документ, что на *.*% больше, чем за аналогичный период прошлого года (тогда было зарегистрировано *** ** прав).

Растет и число поданных заявлений на регистрацию прав и кадастровый учет. За * прошедших месяцев ведомство их получило *** **, что на *,*% больше, чем за соответствующий период **** года. Тогда было подано *** ** заявление.

По итогам **** года в Ленинградской области было сдано *,** млн кв.м – *,** кв.м на каждого жителя³.

В Ленинградской области строители по итогам года сдали больше жилья на душу населения, чем в любом другом регионе России⁴. и в абсолютных цифрах результат позволяет Ленинградской области уверенно претендовать на место в ТОП-*

.....

На рынок жилой недвижимости Ленинградской области большое влияние оказывает регулирующая деятельность правительства этого субъекта РФ, поэтому этот вопрос нужно рассмотреть отдельно.

Активное освоение пригородных районов Ленобласти началось в конце ****–х годов⁵.

В итоге с **** по **** год объемы жилого строительства выросли с *,* млн до *,* млн м³, и власти области решили ужесточить требования к застройщикам.

Комитет по градостроительству Ленобласти с * января **** года ужесточил нормативы градостроительного проектирования⁶.

Также увеличивается показатель обеспеченности жилплощадью, сегодня он составляет ** м² на одного жителя Ленобласти, а к **** году вырастет до ** м², показатель обеспеченности машино-местами вырос с *** до *** на * тыс. человек.

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

Отметим, что в Ленобласти пока ещё действует

.....

В течение **** года Госстройнадзор получил почти *** заявок на строительство жилья в Ленинградской области. Только треть этих заявок была одобрена, остальные проекты отклонили. Требования к качеству жилых домов

2****://*****.*/*****/346-*****_**_*****_**_*****_**_***_*****

3****://*****.*/*****/3523-**_*****_***_**_*****_*****_*****_****_3_***_*****_*****

4****://***.*/****/15494-*****_**_*****_*****

5****://*****.*/****_*****_**_*****_**_*****_*****_*****_*****/

6****://***.*/***/2018/01/24/*****_*****_**_**

возросли, и не все застройщики могут удовлетворить новые законодательные нормы⁷.

Новые дома в Ленинградской области должны быть не только
Важную роль играет и

Ещё одним фактором, влияющим на рынок жилищного строительства, является ипотечное кредитование. **** год стал рекордным по выдаче ипотечных займов⁸.

.....

Хотя львиную долю доходов рассматриваемого проекта составит доход от продажи жилья, часть 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

Если же говорить в целом о рынке, коммерческая недвижимость в Ленинградской области обходится инвесторам выгоднее, чем в Санкт-Петербурге и поэтому активность в этом сегменте серьёзная⁹.

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

Представители бизнеса жалуются, как сложно найти недвижимость для ведения дел¹⁰.

Выводы:

1.

3.3. Маркетинг

3.3.1. План продаж

План продаж по *-м ЖК с учётом повышения цены по мере строительства – см. **Таблица 4, Таблица 5 и Таблица 6.**

7 ****://***.*****.**/****/**/258

8****://***** **.**/*****/****/*****_*-*****/*****_****_*****_*****_**_*****/

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

10 ****://***.*****.**/****/**/253

Таблица 4. План продаж ЖК № *

Год	**** Г			**** Г				**** Г				**** Г	Итого
Квартал	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Объем продаж квартир, тыс. м*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	**
Цена кв. м., тыс. руб.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	
Выручка от реализации квартир, млн. руб.	**	**	***	***	**	***	***	***	***	***	***	***	* **

Таблица 5. План продаж ЖК № *

Год	**** Г			**** Г				**** Г				**** Г				**** Г	Итого
Квартал	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Объем продаж квартир, тыс. м*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	**,*
Цена кв. м., тыс. руб.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	
Выручка от реализации квартир, млн. руб.	**	**	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	**	**	**	* **

Таблица 6. План продаж ЖК № *

Год	**** Г			**** Г				**** Г				**** Г				**** Г	Итого
Квартал	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Объем продаж квартир, тыс. м*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	*,*	**,*
Цена кв. м., тыс. руб.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	***	***	***	
Выручка от реализации квартир, млн. руб.	**	**	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	* **

3.3.2. Маркетинговый план

Позиционирование

.....

Конкурентные преимущества

Конкурентные преимущества ЖК (* и * очередь):

-

Конкурентные преимущества ЖК:

-

Каналы сбыта

.....

Ценообразование

.....

4. Материальные ресурсы

Расходы проектов – см. Таблица 7, Таблица 8 и Таблица 9.
Таблица 7. Расходы ЖК *, тыс. руб.

.....

Таблица 8. Расходы ЖК *, тыс. руб.

.....

Таблица 9. Расходы ЖК *, тыс. руб.

.....

5. Организация

Форма собственности - общество с ограниченной ответственностью, система налогообложения общая.

5.1. Организационная структура

Организационная структура планируемой компании см. Рисунок 6.

.....

Рисунок 6. Организационная структура

5.2. Штатное расписание

Таблица 10. Штатное расписание

.....

6. Финансовый анализ

6.1. Бюджет доходов и расходов

Таблица 11. Бюджет доходов и расходов, тыс. руб.

.....

Как видно из таблицы, компания начинает показывать устойчивую операционную прибыль с **** года.

6.2. Бюджет движения денежных средств

Таблица 12. БДДС, тыс. руб.

.....

БДДС показывает, что при выбранном графике финансирования планируемая компания не испытывает трудностей с денежными средствами на всём периоде планирования. К концу периода планирования сумма свободных денежных средств составляет почти *** млн. руб.

6.3. Прогнозный баланс

Таблица 13. Прогнозный баланс, тыс. руб.

.....

Нераспределённая прибыль планируемого бизнеса начинает накапливаться с **** года.

***. Эффективность проекта**

***.*. Финансовые показатели**

Таблица 14. Финансовые показатели

.....

Финансовые показатели в рабочем периоде проекта имеют хорошие значения.

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

Чистый оборотный капитал к концу периода составляет около *** млн. руб.

Планируемый бизнес демонстрирует очень хорошую рентабельность по чистой прибыли и инвестициям к концу периода планирования.

***.*. Показатели эффективности**

Таблица 15. Показатели результативности и эффективности на период планирования

Показатель	Значение
Реализация, млрд. руб.	*, **
Чистая прибыль, млн. руб.	***, *
Период окупаемости, мес.	**
Средняя норма рентабельности - ARR, %	** **
Чистый приведенный доход – NPV, тыс. руб.	***, *

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

- значительное положительное значение Чистого приведенного дохода к концу периода расчёта;
- проект окупается за ** месяцев;
- значение показателя средняя норма рентабельности превышает процентную ставку по долгосрочным кредитам.

***.*. Анализ безубыточности**

Объёмы реализации, ниже которых деятельность компании перестаёт быть прибыльной, с * кв. **** г. меньше планируемых объёмов:

Таблица 16. Точка безубыточности, м. кв.

.....

Запас финансовой прочности появляется в **** году и достаточен в абсолютных значениях:

Таблица 17. Абсолютный запас финансовой прочности, тыс. руб.

.....

Запас финансовой прочности велик также в относительных значениях:

Таблица 18. Относительный запас финансовой прочности, %

.....

8. Анализ рисков

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

Основным организационно-управленческим риском является задержка продажи квартир относительно плана продаж.

Для предотвращения риска планируется:

-

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

Учитывая опыт инициатора проекта, существенных рисков материально-технического обеспечения не предвидится. Все материалы и оборудование представлены на рынке СПб и ЛО многочисленными поставщиками и производителями.

Тем не менее планируется

-

***.*. Финансовые риски**

Финансовый риск исключён, так как

-

***.*. Экономические риски**

Экономические риски проекта существуют и связаны они, в первую очередь, с тем, что в случае усугубления экономического кризиса в РФ, покупательная способность населения может снизиться.

Инициаторы проекта рассчитывают на позитивное развитие макроэкономической ситуации, прогнозируемое Минэкономразвития. Тем не менее, планируется регулярно мониторить ситуацию в экономике и оперативно принимать управленческие решения, минимизирующие риски инвесторов проекта.

***.*. Экологические риски**

В ходе проектирования и строительства планируется применять решения, предусмотренные в государственных стандартах и нормативах и исключающие экологические риски.

Все работы, связанные с утилизацией мусора и отходов, планируется производить в строгом соответствии с экологическими стандартами.

***.*. Технологические риски**

К заслуживающим внимания технологическим рискам относится риск ошибок на стадиях проектирования и строительства.

Проектирование и строительство объектов недвижимости сопряжено с обеспечением соблюдения множества норм и предписаний. Их нарушение ведет к несоответствию готового объекта требованиям, что, в свою очередь, может привести к отказу в необходимых разрешениях и согласованиях и, как следствие, не функциональности объекта. Устранение несоответствий может быть сопряжено с проведением полной реконструкции уже построенного объекта и большими временными и денежными затратами.

Для снижения вероятности возникновения негативных последствий, была проведена экспертиза исполнителей работ по проектированию и строительству объекта, тщательно проработаны условия соответствующих договоров.