



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ – 2014 (с финансовой моделью)



МОСКВА 2014

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана агентства недвижимости проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.

Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для открытия агентства недвижимости;
- обоснование экономической эффективности открытия агентства недвижимости;
- разработка поэтапного плана создания и развития агентства недвижимости.

Месторасположение - г. Москва.

Спектр услуг

Жилая городская недвижимость (квартиры):

- покупка;
- продажа;
- обмен.

Жилая загородная недвижимость (коттеджи, дачи):

- покупка;
- продажа;
- обмен.

Аренда жилой недвижимости:

- сдача в аренду квартир и коттеджей/дач (сдать);
- аренда квартир и коттеджей/дач (снять).

Комиссия:

комиссия агентства от сделок купли-продажи – 2,05% от сделки;

комиссия агентства от сделок аренды – 51% от сделки.

Структура инвестиционных вложений:

Корпоративный дизайн – ***%;

Ремонт помещения – ***%;

Разрешительные документы – ***%;

Рекламная полиграфия – ***%

Мебель – ***%

Создание Интернет-сайта – ***%;

Подключение к базам данных – ***%;

Покупка оргтехники – ***%;

Презентация агентства – ***%

Оборотные средства – ***%.

Состав персонала

Административный персонал данного проекта состоит из следующих сотрудников:

- генеральный директор;
- бухгалтер.

В производственный персонал войдут такие специалисты:

- юрист;
- секретарь;
- продавец-кассир;
- риэлтор;
- водитель

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений – **3,451 млн. руб.**

Чистый доход (NCF) - *** млн.руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн.руб.

Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **2,91 года**

Индекс прибыльности (PI) - *** ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %

Точка безубыточности (BEP) - *** млн.руб. / квартал

Выдержки из исследования:

По оценкам аналитиков Intesco Research Group, по итогам 2013 года объем ввода в действие жилых и нежилых зданий составит ***млн кв. м. Прирост в процентном выражении составит ***%. Такое увеличение связано с первую очередь с ростом активности строительства в Краснодарском крае (в связи с Олимпиадой-2014 в Сочи) и в Московской области (расширение границ Москвы, увеличение спроса на недвижимость в столичном регионе).

По оценке аналитиков Intesco Research Group, в 2013 году рынок недвижимости в финансовом выражении продолжил расти, составив *** млрд руб.

Стоит отметить, что в 2013 году, увеличилась доля нежилого строительства в общем объеме ввода зданий и превысила показатель докризисного 2007 года, составив ***%. Это связано с ***.

За три квартала 2013 года в России было введено *** млн кв. метров зданий, из которых *** млн кв. м – жилая недвижимость, *** млн кв. м – нежилая.

В январе-октябре 2013 года регионов-лидеров по объему ввода жилья в эксплуатацию оставалась Московская область с показателем *** млн кв. м. Второе место занимал Краснодарский край, в котором было возведено за указанный период *** млн кв. м жилой площади. Показатель жилищного строительства Москвы в январе-октябре 2013 года обогнал аналогичный показатель Санкт-Петербурга лишь на *** тыс. кв.м. (*** тыс. кв. м против *** тыс. кв. м в северной столице).

В 2013 году наблюдается стагнация российской экономики, что отрицательно повлияло и на показатель внутрироссийских инвестиций в строительство жилья. Также наблюдалось ослабление рубля по отношению к доллару, что стало причиной значительного роста показателя иностранных инвестиций.

По предварительным итогам 2013 года, иностранные инвестиции в жилища выросли почти в ***раза до ***млрд руб. Поскольку доля таких вложений составила ***% общего показателя, такое увеличение существенно не отразилось на общем объеме инвестиций в строительство жилой недвижимости, который сократился на ***% за счет снижения показателя внутренних вложений на ***%.

В 2013 году на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости цены в течение года росли, но в рамках инфляции. Прирост среднего показателя составил 5,2%. Официально заявленная инфляция составила порядка 6%.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция агентства недвижимости
- 3.2. Спектр услуг агентства недвижимости
- 3.3. Схема работы агентства недвижимости
- 3.4. Разрешительная документация для открытия агентства недвижимости
- 3.5. Организационный план

Состав персонала

Должностные обязанности сотрудников

4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Объем рынка
 - Объем рынка недвижимости*
 - Рынок жилья*
 - Инвестиции в строительство*
 - Цены на жилье*

- 4.2. Государственное регулирование

- 4.3. Особенности рынка
 - Факторы, влияющие на рынок недвижимости*
 - Особенности покупателей*
 - Особенности формирования цен*

- 4.4. Прогноз развития рынка
 - Объем рынка недвижимости*
 - Прогноз стоимости недвижимости*
 - Тенденции развития на рынке недвижимости*

5. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 5.1. Ценовая политика агентства недвижимости
- 5.2. Рекламная стратегия агентства недвижимости

Продвижение в печатных СМИ

Продвижение в Интернете

5.3. Клиенты агентства недвижимости

6. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

6.1. Расположение агентства недвижимости

6.2. Аренда / Строительство зданий и сооружений

6.3. Структура использования площадей

6.4. Необходимое оборудование

6.5. Объемы предоставляемых услуг

6.6. График реализации проекта

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

7.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

7.2. Доходы агентства недвижимости

7.3. Расходы агентства недвижимости

7.4. Система налогообложения

7.5. Отчет о прибылях и убытках

7.6. Отчет о движении денежных средств

7.7. Бухгалтерский баланс

8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

8.1. Методика оценки эффективности проекта

8.2. Чистый доход (NCF)

8.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

8.4. Срок окупаемости (PB)

8.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

8.6. Индекс прибыльности (PI)

8.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

9. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

9.1. Качественный анализ рисков

9.2. Анализ чувствительности проекта

9.3. Точка безубыточности проекта

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Динамика ввода жилых и нежилых зданий на территории РФ в 2007-2013* гг., млн кв. м

График 2. Объем работ по виду деятельности «строительство» в РФ в 2007-2013* гг., млрд руб.

График 3. Объем российского жилищного фонда в 2007-2013* гг., млн кв. м.

График 4. Динамика ввода жилых зданий на территории РФ в 2007-2013* гг., млн кв. м

График 5. Объем ввода жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2009-октябрь 2013 гг., тыс. кв. м

График 6. Объем ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2009-октябрь 2013 гг., тыс. кв. м

График 7. Динамика объемов инвестиций в жилища внутри страны и из-за рубежа в 2007-2013* гг., млн руб.

График 8. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2000-2013* гг., руб./кв.м

График 9. Динамика средних цен на квартиры на первичном рынке жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2009-2013* гг., руб./кв. м

График 10. Динамика средних цен на квартиры на вторичном рынке жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2009-2013* гг., руб./кв. м

График 11. Динамика ввода жилых и нежилых зданий на территории РФ в 2007-2012 гг. и прогноз на 2013-2016 гг., млн кв. м

График 12. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2007-2012 гг. и прогноз на 2013-2016 гг., руб./кв. м

График 13. Динамика строительства недвижимости в РФ в 2007-2012 гг. и план на 2013-2020 гг., млн. кв. м

График 14. Загрузка агентства недвижимости, %

График 15. Динамика количества сделок по отдельным направлениям деятельности агентства недвижимости, ед.

График 16. Динамика инвестиционных вложений в проект агентства недвижимости, тыс. руб.

График 17. Динамика выручки агентства недвижимости, тыс. руб.

График 18. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения агентства недвижимости, тыс. руб.

График 19. Динамика чистой прибыли агентства недвижимости, тыс. руб.

График 20. Движение денежных потоков агентства недвижимости, тыс. руб.

График 21. Остаток денежных средств на счету агентства недвижимости, тыс. руб.

График 22. Чистый доход (NCF) агентства недвижимости, тыс. руб.

График 23. Чистый дисконтированный доход (NPV) агентства недвижимости, тыс. руб.

График 24. Количества сделок на NCF, % от количества сделок

График 25. Влияние количества сделок на NPV, % от количества сделок

График 26. Влияние количества сделок на PB, % от количества сделок

График 27. Влияние количества сделок на DPB, % от количества сделок

График 28. Влияние количества сделок на PI, % от количества сделок

График 29. Влияние количества сделок на IRR, % от количества сделок

График 30. Точка безубыточности агентства недвижимости, %

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура ФОТ по видам персонала агентства недвижимости, %

Диаграмма 2. Структура ввода жилых и нежилых зданий на территории РФ в 2007-2013* гг., %

Диаграмма 3. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2013* году, %

Диаграмма 4. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2013* году, %

Диаграмма 5. Структура стоимости квадратного метра жилья в РФ, %

Диаграмма 6. Структура использования площадей агентства недвижимости, %

Диаграмма 7. Структура инвестиционных вложений в проект агентства недвижимости, %

Диаграмма 8. Структура выручки по видам услуг агентства недвижимости, %

Диаграмма 9. Структура текущих расходов агентства недвижимости, %

октябрь 2013 гг., тыс. кв. м

Диаграмма 10. Структура себестоимости услуг агентства недвижимости, %

Диаграмма 11. Структура налоговых выплат агентства недвижимости, %

Список схем:

Схема 1. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости

Список таблиц:

Таблица 1. Персонал агентства недвижимости, чел.

Таблица 2. Динамика ввода жилых и нежилых зданий на территории РФ в 2007- сентябрь 2013 гг., млн кв. м

Таблица 3. Объем ввода жилой недвижимости в федеральных округах РФ в 2007-

Таблица 4. Объем ввода жилой недвижимости в регионах РФ в 2007-октябрь 2013 гг., тыс. кв. м

Таблица 5. Динамика средних цен на квартиры на первичном рынке жилья в федеральных округах РФ в 2007-2013* гг., руб./кв. м

Таблица 6. Динамика средних цен на квартиры на вторичном рынке жилья в федеральных округах РФ в 2007-2013* гг., руб./кв. м

- Таблица 7. Площади помещений агентства недвижимости, кв. м.
- Таблица 8. Средние стоимости сделок агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 9. Объемы совершения сделок агентством недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 10. Инвестиционные затраты по проекту агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 11. Динамика поступлений агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 12. Стоимость аренды помещения для агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 13. Параметры текущих затрат агентства недвижимости
- Таблица 14. Налоговые выплаты агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 15. Отчет о прибылях и убытках агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 16. Отчет о движении денежных средств агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 17. Бухгалтерский баланс агентства недвижимости, тыс. руб.
- Таблица 18. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.
- Таблица 19. Показатели эффективности проекта агентства недвижимости
- Таблица 20. Расчет точки безубыточности агентства недвижимости, %

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭУ им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «MAXIM» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

НАШИ КЛИЕНТЫ



**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**

Е-mail: info@i-plan.ru

Сайт: www.i-plan.ru

Тел.: +7 (495) 645-97-22