



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА (с финансовой моделью)



МОСКВА 2011

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана строительства жилого комплекса 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.

Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского строительного рынка в последующие годы.

Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для строительства жилого комплекса;
- обоснование экономической эффективности строительства жилого комплекса;
- разработка поэтапного плана создания и строительства жилого комплекса.

Описание проекта:

- месторасположение - один из крупнейших городов РФ;
- многоэтажный жилой комплекс;
- паркинг;
- нежилые помещения свободного назначения;
- общая площадь — *** га.

Оборудование квартир:

- электрооборудованием;
- телефонной связью;
- противопожарными сигнальными устройствами;
- спутниковой ТВ-системой;
- внутренней телефонной связью;
- центральным кондиционированием;
- видеодомофоном.

Виды площадей:

- жилые квартиры (тип «А») – 48 2х-комнатных квартир (*** кв. м);
- жилые квартиры (тип «В») – 56 3х-комнатных квартир (*** кв. м);
- жилые квартиры (тип «С») – 52 4х-комнатные квартиры (*** кв. м);
- нежилые помещения – *** кв. м;
- машиноместа в паркинге – *** м/м

Финансовые показатели проекта:

- Объем первоначальных вложений - **919 млн руб.**
- Чистый доход (NCF) - *** млн руб.
- Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн руб.
- Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов
- Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **2,7 года**
- Индекс прибыльности (PI) - *** ед.
- Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %
- Точка безубыточности (BEP) - *** млн руб/квартал

Выдержки из исследования:

Российский рынок жилья постепенно выходит из кризиса – темп падения строительства замедляется, в некоторых секторах заметно увеличение объема строительства, постепенно размораживаются некоторые объекты.

Объем ввода нового жилья в 2010 году сократился по сравнению с предыдущим годом лишь на ***% и превысил ***млн кв. м.

В финансовом выражении рынок недвижимости России в 2010 году практически стабилизировался, потеряв немногим меньше ****% и выйдя на восходящий тренд.

Наибольший объем ввода жилья в 2007-2010 годах приходился на Центральный ФО, объем строительства в котором в *** раза превышал объем строительства в следующем за ним *** ФО.

На Московскую область в 2010 году пришлось около ****% всей введенной жилой недвижимости. На три крупнейших региона пришлось *** всего строительства жилых помещений в РФ.

Объем ввода элитной недвижимости сокращался в 2009-2010 годы быстрее, чем объем ввода недвижимости в целом – по сравнению с 2008 годом сокращение составило ****%.

Стоимость квадратного метра недвижимости в Москве с 2001 года имела постоянный восходящий тренд. Резкие пики 2006 и 2008 годов, подогретые дешевыми деньгами, позволяли достигать темпов роста рынка в ****% в год и более. В итоге, однако, темп роста цен возвращался к старому пологому тренду, в значительной степени зависящего от инфляции, а потому несильно превышающего ***-****% в год.

В 2010-11 годах заметны гораздо более резкие колебания – рынок пытается вернуться к тренду двух предшествующих пиков, однако пока что эти попытки особым успехом не увенчались.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция проекта
- 3.2. Ассортимент продукции
- 3.3. Разрешительная документация

4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Объект исследования
 - Классификация недвижимости*
 - Объем рынка*
- 4.2. Объем российского рынка недвижимости
 - Рынок недвижимости России*
 - Недвижимость Москвы*
 - Рынок недвижимости ЦАО*
- 4.3. Структура спроса
- 4.4. Цены на недвижимость
 - Динамика средних цен по годам*
 - Динамика цен премиального сегмента ЦАО*
 - Динамика цен Таганского района*
- 4.5. Текущее состояние рынка
 - География рынка*
 - Особенности развития рынка*
 - Тенденции рынка в 2009-2010 гг.*
- 4.6. Государственное регулирование рынка
- 4.7. Прогноз развития рынка
 - Объем ввода недвижимости*
 - Цены на недвижимость*

5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Стратегия ценообразования
- 6.2. Рекламная стратегия

7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение компании
- 7.2. Строительство зданий и сооружений
- 7.3. Структура использования площадей
- 7.4. Объемы реализации площадей
- 7.5. График реализации проекта

8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

- 8.1. Инвестиционные вложения в проект
 - Динамика инвестиционных вложений*
 - Направления инвестиционных вложений*
- 8.2. Доходы компании
- 8.3. Расходы компании
- 8.4. Система налогообложения
- 8.5. Отчет о прибылях и убытках
- 8.6. Отчет о движении денежных средств
- 8.7. Бухгалтерский баланс

9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

- 9.1. Методика оценки эффективности проекта
- 9.2. Чистый доход (NCF)
- 9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)
- 9.4. Срок окупаемости (PB)
- 9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)
- 9.6. Индекс прибыльности (PI)
- 9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

- 10.1. Качественный анализ рисков
 - Риски*
 - Меры по минимизации рисков*
- 10.2. Анализ чувствительности проекта

10.3. Точка безубыточности проекта

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Объем ввода жилья в РФ в 2006-2010 гг., млн кв. м

График 2. Объем работ по виду деятельности «строительство» в РФ в 2006-2010 гг., млрд руб.

График 3. Объем ввода жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2010 году, тыс. кв. м

График 4. Объем ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2007-2010 гг., тыс. кв. м

График 5. Объем ввода жилья в Москве в 2006-2010 году, млн кв. м

График 6. Объем ввода элитного жилья в Москве в 2008-2010 гг., тыс. кв. м

График 7. Объем ввода элитного жилья в Москве в 2008-2010 гг., млрд долл.

График 8. Число сделок купли-продажи квартир в РФ в 2007-2010 гг., тыс.

График 9. Средняя стоимость 1 кв. м в Москве в 2000-2011 гг., руб.

График 10. Средняя стоимость 1 кв. м в Москве и ЦАО по месяцам в 2009-2011 гг., руб.

График 11. Стоимость квадратного метра на первичном и вторичном рынке в районах ЦАО в 2010 г., тыс. руб.

График 12. Ежемесячный темп изменения среднего уровня цен на квартиры в Таганском районе в 2009-2011 гг., %.

График 13. Объем ввода жилья в Москве в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2012 гг., млн кв. м

График 14. Объем ввода элитного жилья в Москве в 2008-2010 гг. и прогноз на 2011-2012 гг., тыс. кв. м

График 15. Динамика цен на недвижимость в Москве и ЦАО в 2001-2010 гг. и прогноз на 2011-2012 гг., тыс. руб. за кв. м

График 16. Динамика инвестиционных вложений в проект строительства жилого комплекса, тыс. руб.

График 17. Динамика выручки от продажи помещений, тыс. руб.

График 18. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения строительной компании, тыс. руб.

График 19. Динамика чистой прибыли строительной компании, тыс. руб.

График 20. Движение денежных потоков строительной компании, тыс. руб.

График 21. Остаток денежных средств на счету строительной компании, тыс. руб.

График 22. Чистый доход (NCF) строительной компании, тыс. руб.

График 23. Чистый дисконтированный доход (NPV) строительной компании, тыс. руб.

График 24. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 25. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 26. Влияние уровня цен на PV, % от уровня цен

График 27. Влияние уровня цен на DPB, % от уровня цен

График 28. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен

График 29. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен

График 30. Точка безубыточности строительной компании, тыс. руб.

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2010 г., %

Диаграмма 2. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2010 году, %.

Диаграмма 3. Доля первичного предложения на рынке элитной недвижимости Москвы в 1 квартале 2011 г., %

Диаграмма 4. Доля предложений квартир на вторичном рынке в районах ЦАО в 2010 г., %

Диаграмма 5. Доля предложений квартир на вторичном рынке в районах ЦАО в 2010 г., %

Диаграмма 6. Структура предложения квартир по ценовым категориям в 2010 г., %

Диаграмма 7. Структура спроса на квартиры в ценовом соотношении в Москве в 2010 г., %

Диаграмма 8. Доля инвестиционных сделок на рынке элитной недвижимости в 2011 году, %

Диаграмма 9. Структура ФОТ персонала строительной компании, %

Диаграмма 10. Структура площадей на продажу (жилые и нежилые помещения), %

Диаграмма 11. Структура инвестиционных вложений в строительство объекта, %

Диаграмма 12. Структура выручки строительной компании, %.

Диаграмма 13. Структура налоговых выплат компании, %

Список таблиц:

Таблица 1. Динамика изменения цен на 1 кв.м площади, тыс. руб.

Таблица 2. Календарный план строительных работ, %

Таблица 3. Динамика изменения цен на 1 кв.м площади, тыс. руб.

Таблица 4. Объем ввода жилой недвижимости в федеральных округах РФ в 2006-2010 гг., тыс. кв. м

Таблица 5. Объем ввода жилой недвижимости в регионах РФ в 2006-2010 гг., тыс. кв. м

Таблица 6. Средняя стоимость 1 кв. м жилья в Москве и в ЦАО в 2001-2010 гг., тыс. руб.

Таблица 7. Средняя стоимость квадратного метра класса в различных районах ЦАО в 2010 г., руб.

Таблица 8. Персонал строительной компании, чел.

Таблица 9. Объемы реализации площадей, ед.

Таблица 10. Календарный план строительных работ, %

Таблица 11. Инвестиционные затраты на строительство Объекта (тыс. руб.)

Таблица 12. Поступления от реализации площадей, тыс. руб.

Таблица 13. Налоговые выплаты строительной компании, тыс. руб.

Таблица 14. Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.

Таблица 15. Отчет о движении денежных средств, тыс. руб.

Таблица 16. Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

Таблица 17. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 18. Показатели эффективности проекта

Таблица 19. Расчет точки безубыточности строительной компании, тыс. руб.

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, РЭА 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-прогнозирований.

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**