



# РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИНСТИТУТ  
ОТРАСЛЕВОГО  
МЕНЕДЖМЕНТА

Концепция жилья, как конкурентное  
преимущество на рынке жилой недвижимости.

Слушатель: **Голубев Дмитрий Сергеевич MBA 27B**

Москва, 2019



## Рынок квартир в г. Сочи







## Исходный расчет: ЖК «Пример»

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Показатель	Ед. изм.	Значение
Количество сделок	ед.	384	Первоначальные инвестиции (до 2016 года)	Руб.	61 867 077
Цена кв.м.	Руб./кв.м.	66 057	Ставка дисконтирования	%	15
Доход от продаж	Руб.	1 348 852 098	NPV	Руб.	255 103 024
Инвестиции в строительство	Руб.	851 308 665	IRR	%	42,10



## Результат реализации ЖК «Пример»

- Снижение цены на 5 %;
- Период продажи увеличен на три квартала;
- Рост инвестиций– 5%.

Первоначальные инвестиции (до 2016 года)	Руб.	61 867 077
Средняя стоимость кв.м.	Руб.	60 961
Ставка дисконтирования	%	15
Чистый денежный поток	Руб.	97 056 466
NPV	Руб.	82 584 400
Срок окупаемости	лет	1,25
Дисконтированный срок окупаемости	Руб.	1,28
IRR	%	19,47



IRR на 54%

NPV на 67%



## Заселение ЖК «Пример»

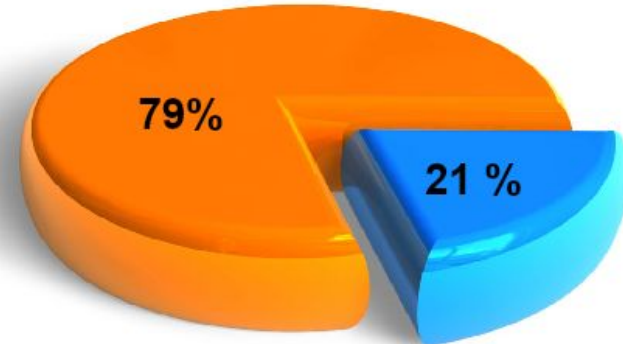
**Задача:**

- выяснить реальное количество проживающих в доме

**Метод:**

- сквозной анализ показаний приборов учета электроэнергии

Динамика заселения жильцов в дом (ЖК Пример) через год после ввода в эксплуатацию



**79% Пустые квартиры**

**21% Заселенные квартиры**



## Группировка по целям владения недвижимостью

Группа	Подгруппы	Цели покупки
Собственного проживания	Молодая семья с ребенком или без	Улучшение жилищных условий
	Взрослые дети или родители	Улучшение жилищных условий родителей, квартира для детей.
Инвестиции	Для перепродажи	Доход на разности цен покупки и продажи
	Для сдачи в аренду	Дохода от сдачи в аренду, компенсация ипотечных платежей
	Будущее проживание владельца или сдача в аренду	Защита свободных денежных средств от инфляции, будущее жилье.



## Типовые концепции дизайна

Квартира для молодой  
семьи с ребенком или без

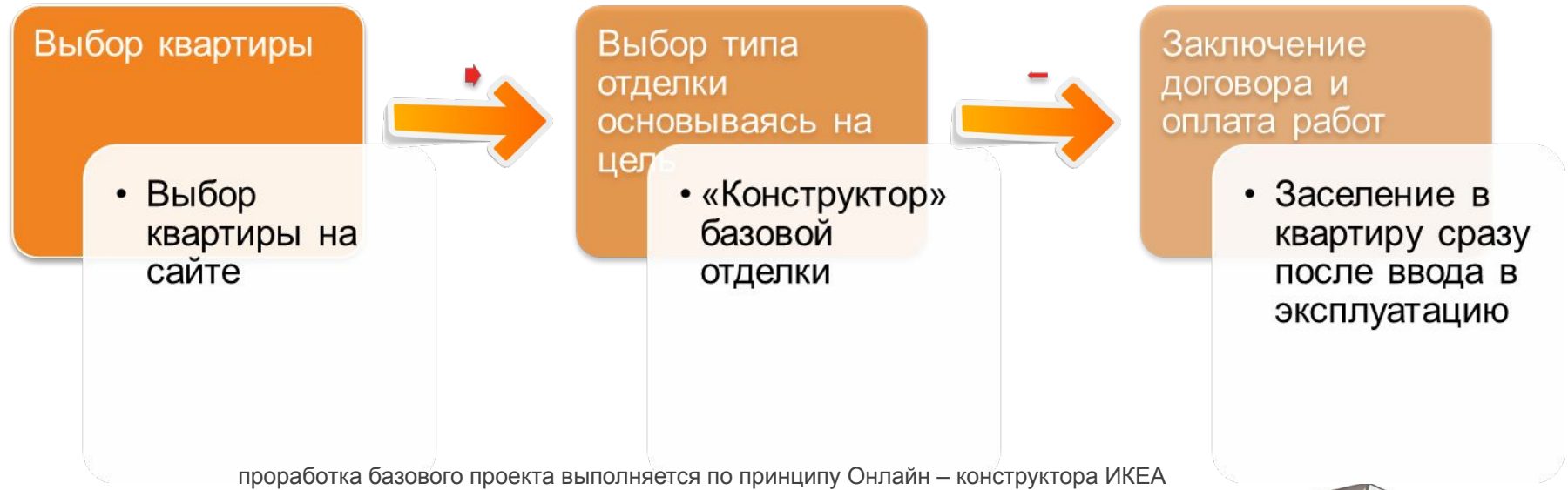
Квартира для сдачи в  
аренду





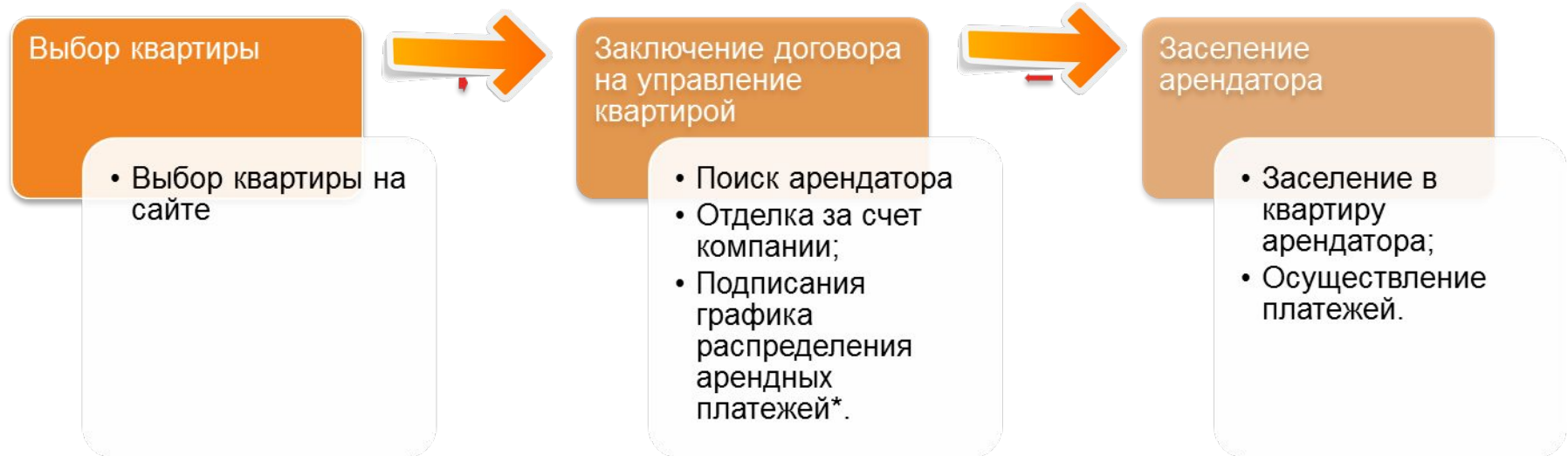


## Схема реализации: первая целевая группа «Квартира для самостоятельного проживания»





## Схема реализации: вторая целевая группа «Инвестиционная квартира»



Распределения графика арендных платежей		
Год	Собственник	Компания
1	0%	100%
2	20%	80%
3	50%	50%
4	60%	40%
5	90%	10%



## Расчет концепции относительно базового сценария

- Квартир с отделкой 70%
- Стоимость квадратного метра продажи отделки среднерыночная уровня «комфорт» - 8400 руб./кв.м.;
- Себестоимость отделки – 5040 руб./кв.м.
- Средняя стоимость аренды квартиры 324,36 руб./кв.м. в месяц.

Ставка дисконтирования	%	15
Чистый дисконтированный денежный поток проекта (NPV)	Руб.	457 161 864
Срок окупаемости	лет	1,25
Дисконтированный срок окупаемости	Руб.	1,28
Внутренняя ставка доходности IRR	%	36,66



NPV на 82%

IRR на 47%





# ПРОГНОЗ ВЛИЯНИЯ КОНЦЕПЦИИ





**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ИНСТИТУТ  
ОТРАСЛЕВОГО  
МЕНЕДЖМЕНТА**

Спасибо за внимание!