

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ:

ключевые показатели
и возможные риски



Владимир Сергунин
Партнер
Colliers International



ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ И СУЩЕСТВУЮЩИЕ РИСКИ



Средняя цена кв. м на старте реализации проекта (октябрь 2016 г.) – 220 тыс. руб.

Средняя. цена кв. м после получения РнВ (декабрь 2018 г.) – 415 тыс. руб.



ЭФФЕКТИВНОСТЬ

- «Абсолютный» заработок
- IRR
- ROI, ROE
- Срок реализации
- Средняя цена реализации (в сравнении с конкурентами в схожей локации)
- Темп продаж (в сравнении с конкурентами)
- Закредитованность на всех этапах Проекта: приобретение ЗУ, разработка концепции и проектирование, строительство



РИСКИ

- Проблемы с исходно-разрешительной документацией
- Генподрядчик
- Проблемы с получением ЗОС и РВЭ
- Неадекватная оценка динамики и структуры спроса на рынке
- Переоценка/недооценка финансовой привлекательности Проекта
- Доступность заемного финансирования
- Превышение сроков реализации Проекта и др.

ДОХОДНОСТЬ ЖИЛЫХ И КОММЕРЧЕСКИХ ПРОЕКТОВ



ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ

- Доходность жилых проектов в Москве:
- до вступления в силу изменений в законодательстве – 30-50%
- после изменений в законодательстве – 20-35%.

КОММЕРЧЕСКИЕ ПРОЕКТЫ

- Ставки капитализации в Москве:
- Офисная недвижимость – 9-10%
- Торговая недвижимость – 9-10%
- Складская недвижимость – 11-12%

ДИНАМИКА СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ В МОСКВЕ, «ПРАЙМ»*



* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве, арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.

по данным Colliers International

ЖИЛОЙ ПРОЕКТ VS КОММЕРЧЕСКИЙ ПРОЕКТ



ЖК, КЛАСС - ПРЕМИУМ

(ЦАО, р-н Пресненский)

ОБЩ. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА:

- Общ. площадь – 214 570,6 кв. м;
- Общ. жилая площадь – 97 717,3 кв. м;
- Общ. кол-во лотов – 1 213 шт.;
- Общ. кол-во м/м – 1 467 шт.;
- Общ. площадь коммерческих помещений – 17,0 тыс. кв. м.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

- Стоимость ЗУ – 9 млрд руб.;
- Себестоимость строительства 1 кв. м – 75 тыс. руб.;
- Стоимость строительства – 16,1 млрд руб.;
- Средняя стартовая цена за кв. м – 220 тыс. руб./кв. м;
- Средняя текущая стоимость за кв. м – 350 тыс. руб./кв. м;
- Средняя цена за весь период реализации – 285 тыс. руб./кв. м;
- Стоимость 1 м/м – 3,0 млн руб.
- Средняя цена за 1 кв. м коммерческих помещений – 250 тыс. руб./кв. м;
- Общий объем выручки – 35,7 млрд руб.

ДОХОДНОСТЬ – 30%

БЦ, КЛАСС А

(ЦАО, в пределах СК-ТТК)

ОБЩ. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА:

- Общ. площадь – 50 тыс. кв. м;
- Арендопригодная площадь – 40 тыс. кв. м.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

- Стоимость ЗУ – 2,0 млрд руб.;
- Себестоимость строительства 1 кв. м – 80 тыс. руб.;
- Стоимость строительства – 4,0 млрд руб.;
- Средняя стартовая цена за кв. м – 230 тыс. руб.;
- Средняя цена на завершении реализации – 280 тыс. руб.;
- Средняя цена за весь период реализации 1 кв. м – 245 тыс. руб.;
- Общий объем выручки – 9,8 млрд руб.

ДОХОДНОСТЬ ОТ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА – 39%

- Ставка аренды CBD – 32 000 руб./кв. м/год;
- Уровень заполняемости – 80%;
- Арендный годовой доход от объекта – 1 млрд руб.;
- Затраты на эксплуатацию БЦ – 6 000 руб./кв. м/год.

ДОХОДНОСТЬ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА – 13% В ГОД

Спасибо за внимание!

Москва
Пресненская набережная, 10
БЦ «Башня на Набережной», Блок С
123112 Москва Россия
Тел.: +7 495 258 51 51
Факс: +7 495 258 51 52

www.colliers.com



22.36

30.67

20.72

20.97

20.94

21.15

20.94

20.94

20.92

20.67

20.88

20.55

20.3

