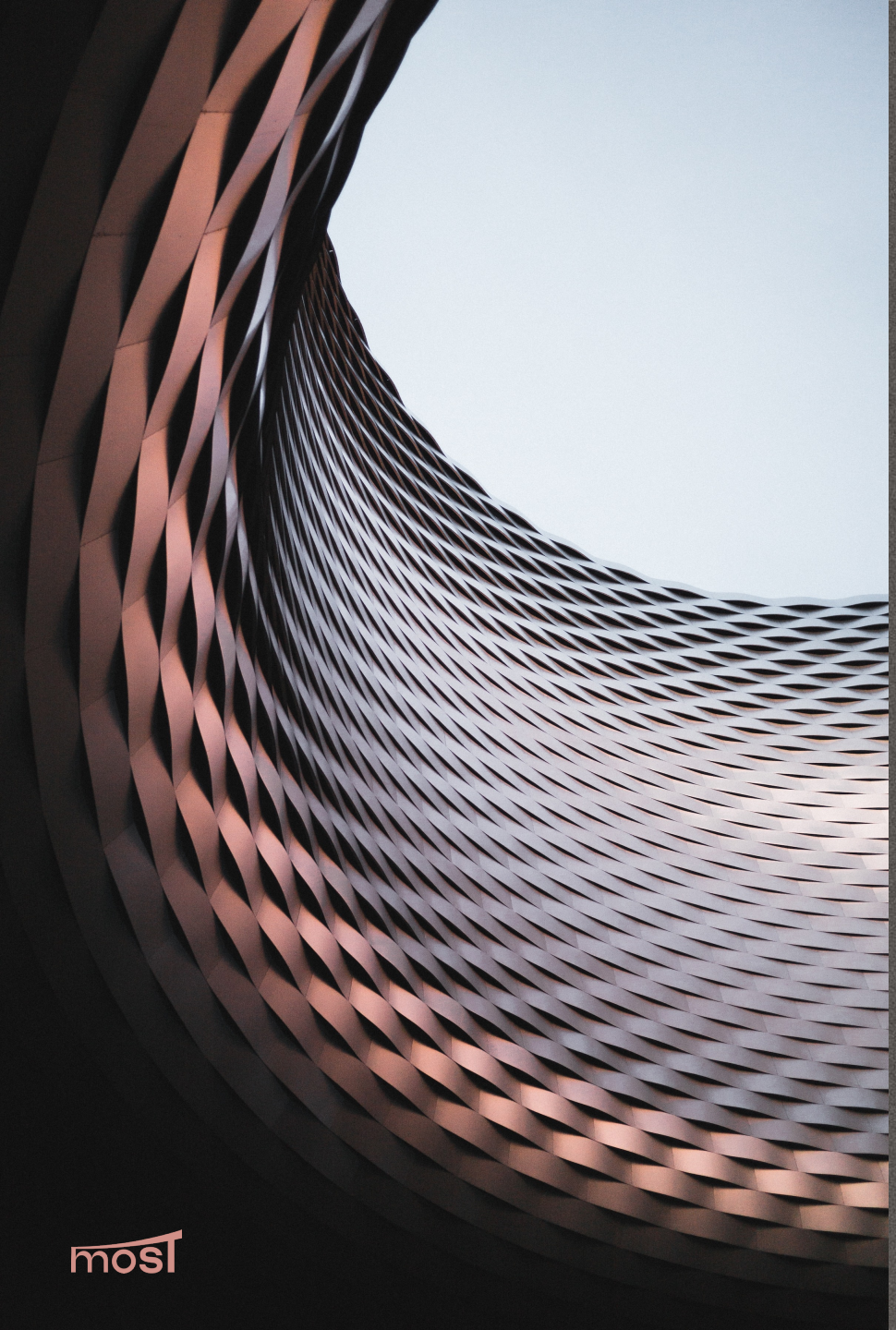


Влияние проектных решений на финансовую модель



Бондарева Екатерина Аркадьевна

Финансовый аналитик,
специалист по кредитованию застройщиков.

Более 8 лет работы в РНКБ и Сбербанк.

Специалист по сложно структурированным сделкам:

- бридж
- мезонин
- кредит под будущую прибыль
- финансирование социальных объектов в рамках проектного финансирования

Влияние проектирования на доходность проекта

- Эффективность проектирования: Ошибки, допускаемые на начальной стадии проекта, и их последствия.
- Проектные решения и их влияния на финансовую эффективность: Как конкретные проектные решения могут изменить финансовые показатели проекта?
- Ключевые показатели для банков: Что учитывают банки при оценке проекта и какие данные важны для ТЭП и финансовой модели?



Ошибки, допускаемые на начальной стадии проектирования

- Соответствие класса жилья: Проект должен соответствовать заявленному классу жилья.
- Уровень отделки: Уровень отделки должен соответствовать ожиданиям и стандартам для заявленного класса.
- Количество парковочных мест: Необходимо планирование количества парковочных мест в соответствии с классом жилья.
- Инфраструктура и удобства: В проекте должна быть предусмотрена необходимая инфраструктура, такая как зелёные зоны, зоны отдыха, беседки, зоны мангала и детские площадки.



Классы жилья

- Эконом
- Комфорт
- Бизнес
- Элит



Установленные требования к классу жилья

- Минимальная площадь
- Высота потолка
- Остекление
- Количество парковочных мест

Уровни отделки

Работы	Без отделки	Черновая отделка	White box (пред чистовая)	Чистовая отделка
Устройство перегородок				
Ввод инженерных коммуникаций в помещение				
Разводка инженерных коммуникаций до точек подключения				
Стяжка пола				
Выравнивание поверхности низа перекрытия				
Разводка инженерных коммуникаций до точек места установки конечных устройств				
Штукатурка стен, грунтовка под оклейку обоев				
Разводка инженерных коммуникаций до точек места установки конечных устройств, с установкой минимум одного устройства				
Стяжка пола				
Финишная (с устройством чистовых покрытий)				
Устройство инженерных систем с установкой окончательных устройств и оборудования				

Инфраструктура

- Озеленение
- Беседки
- Детские площадки
- Зарядные устройства для автомобилей
- Спортивные объекты
- Парковки
- Социальные учреждения



Проектные решения и их влияния на финансовую эффективность

most

Финансовая эффективность проекта напрямую зависит от успешности продаж. Концепция проекта играет ключевую роль в его успехе.

Важно определить целевую аудиторию и проектные решения, которые будут отвечать потребностям покупателей.

Проектирование должно начинаться только после тщательного определения целевой аудитории.



Пример влияния проектных решений

Девелопер владеет земельным участком и планирует построить жилой комплекс.

При этом он может пойти по двум путям:

- **Опытный застройщик**: Проектирование по принципу «мы уже построили 5 таких комплексов», опираясь на прошлый опыт.
- **Застройщик без опыта**: Проектирование по принципу «я художник, я так вижу», создавая типовой проект без отличительных характеристик.

В результате на рынке появляется очередной стандартный проект, который не выделяется среди конкурентов. Если ваша цель – продавать дорого, необходимо, чтобы покупатель выбрал именно ваш проект при прочих равных условиях (локация, класс жилья).



Ключевые показатели для банков

1. Соответствие класса жилья

Пример: проект с высотой потолков 2.8 м и пластиковыми окнами банк не оценит как бизнес-класс, независимо от применяемых дорогостоящих материалов. На этапе проектирования определяется класс жилья согласно стандартам банка.

2. Уровень отделки

Черновая отделка и предчистовая отличаются лишь шпаклевкой стен, но это значительно влияет на продажную стоимость жилья. Соответствие уровня отделки стандартам банка обязательно. **Важно!** Наличие чистовой отделки является конкурентным преимуществом.

3. Нарезка

Продажа больших лотов оказывается сложнее.

4. Инфраструктура

Необходимость в удобном паркинге с электрическими зарядными устройствами для автомобилей и современными удобствами.