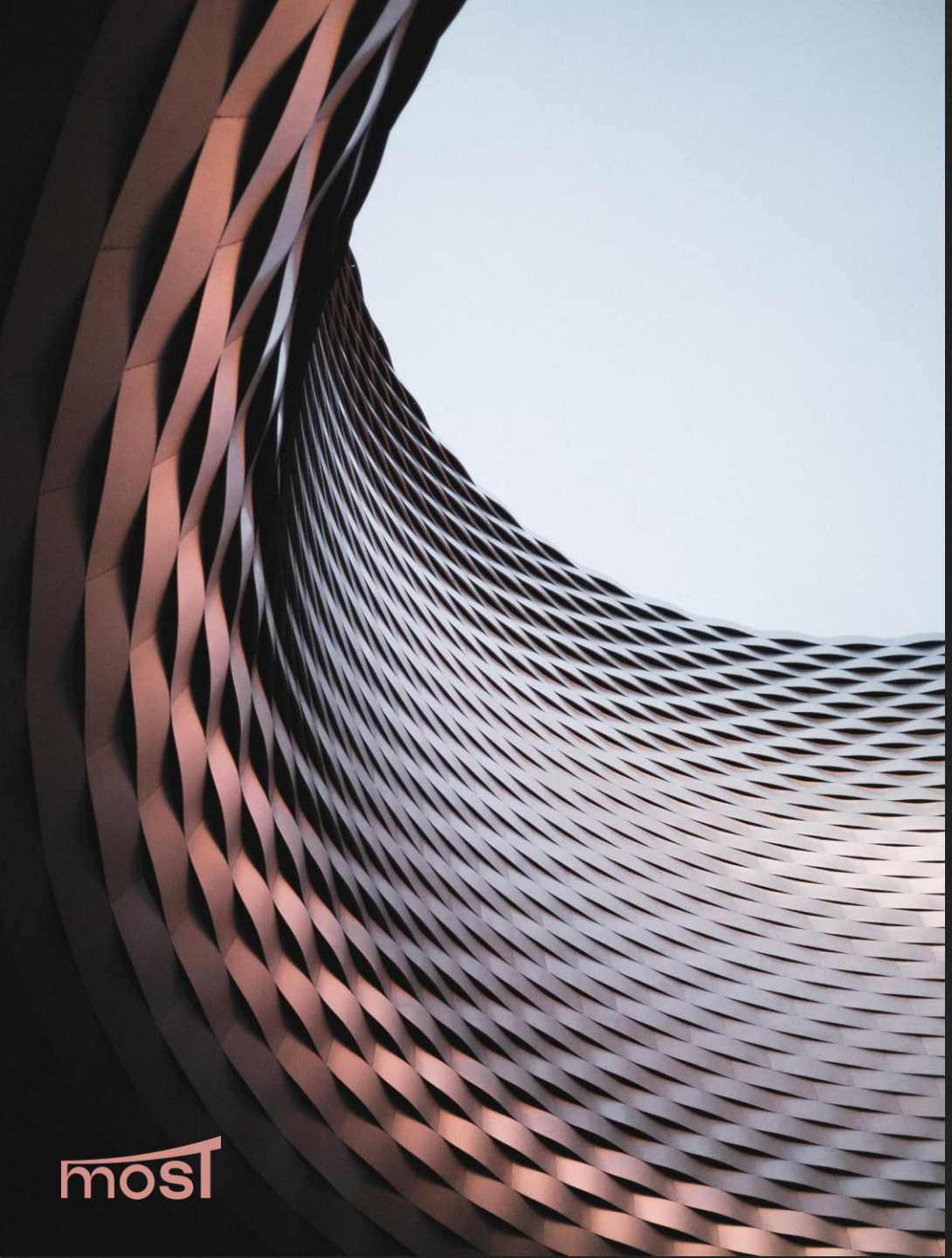


# ПРЕДПРОЕКТНАЯ АНАЛИТИКА-ФУНДАМЕНТ ДЛЯ БУДУЩЕГО ПРОЕКТА



# Калбасова Алина Сергеевна

## Генеральный директор

Fee-девелоперской компании “Мост Девелопмент”

Член Российской Гильдии маркетологов, 8 лет в недвижимости.

- Автор маркетинговых концепций более чем для 15 девелоперских проектов.
- Эксперт в оценке участков под застройку, прогнозировании динамики рынка и планировании продаж.

most

# ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ПРОЕКТА

Рассмотрим жизненный цикл девелоперского проекта. Понимание данного цикла критично для планирования системной девелоперской деятельности и, в частности, финансовой устойчивости компании.

1. Подготовительный. Фаза 1: выбор участка, предпроектная аналитика, Best Use
2. Подготовительный. Фаза 2: внесение изменений в ГПЗУ
3. Проектирование: эскизный проект, стадия П, стадия Р
4. Получение РНС
5. Получение проектного финансирования
6. Реализация: строительство, продажи
7. Ввод в эксплуатацию
8. Управление недвижимостью

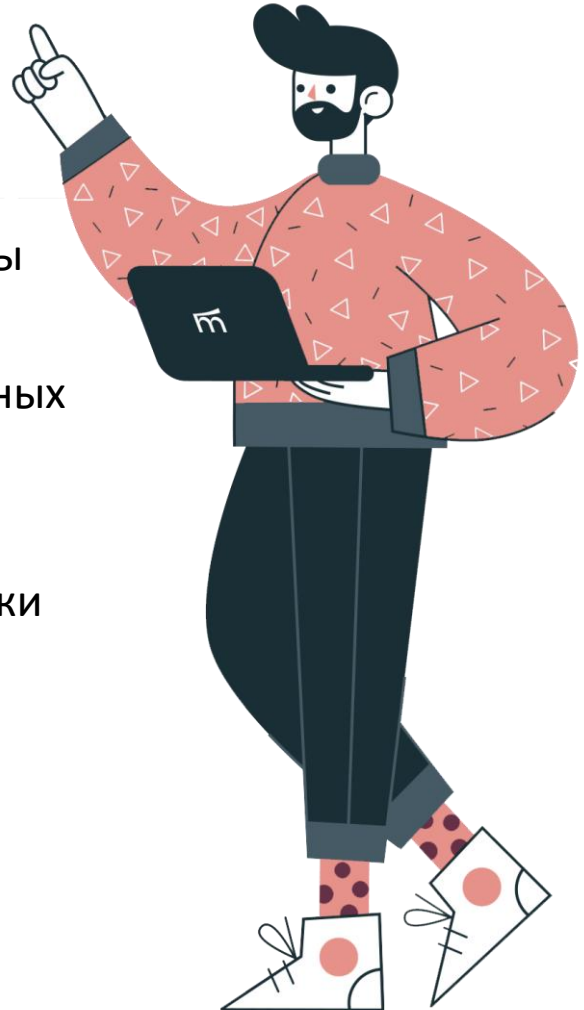


| Этап | Финблок | Юрблок | Коммерческий блок | Проектный отдел |
|---|---|---|---|---|
| Подготовительный | Предварительная финмодель (укрупненная вертикаль) | Due diligence участка | **Предпроектная аналитика, Best use** | АГК |

# ПРЕДПРОЕКТНАЯ АНАЛИТИКА

**ЦЕЛИ АНАЛИТИКИ:**

определить наилучший вариант использования объекта/участка с учётом рыночной конъюнктуры - всех внешних факторов, которые могут повлиять на развитие будущего проекта.



**ЗАДАЧИ**:

1. Общий анализ местоположения в масштабе города и региона (возможности, перспективы развития, риски);
2. Анализ окружения. Оценка привлекательности локального местоположения для возможных групп ЦА;
3. Оценка конкурентов в локации: качественные характеристики, емкость рынка (обеспеченность предложениями в категории), расчетные цены за квадратный метр, сроки реализации проекта, темп продаж в динамике за период.

**РЕЗУЛЬТАТ**: Выявление оптимального варианта использования-застройки участка.

# ГЛАВНОЕ В АНАЛИЗЕ



- Сбор данных
- Анализ данных
- Синтез
- Правильные Выводы

# СТРУКТУРА АНАЛИТИКИ

на примере объекта недвижимости в Крыму.

## Анализ локации

| ГЛАВА | СОДЕРЖАНИЕ ГЛАВЫ | ИСТОЧНИК |
|---|---|---|
| 1. Анализ местоположения в рамках город/региона | 1.1. Географическое расположение<br><br>1.2. Климат региона<br><br>1.3. История и культура региона | Википедия<br>https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C<br><br>Климат<br>http://www.pogodaiklimat.ru/climate/33946.htm<br><br>История<br>https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F_%D0%A1%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8F<br><br>официальный сайт Мун.округа<br>https://simf.rk.gov.ru/structure/6acb6c97-9816-4396-bd97-772f90297225<br><br>другие профильные сайты города<br>http://simgov.ru/gorod-simferopol/istoriya-goroda/ |
| **ВЫВОДЫ**:<br>Общие сведения о регионе и местоположении. Привлекательность региона. Для кого? История и культура как предпосылка для формирования будущей концепции проекта. | | |

# СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

2.1. Краткий социально -демографический анализ.
Динамика численности населения за 5 лет по критериям все население/моложе трудоспособного/трудоспособное/старше трудоспособного.

2.2. динамика турпотока




1. Сайт росстат официальные данные статистики
- https://82.rosstat.gov.ru/folder/27537?ysclid=lt053u1vge385168230

Дополнительно
- https://bdex.ru/
- https://www.fedstat.ru/?

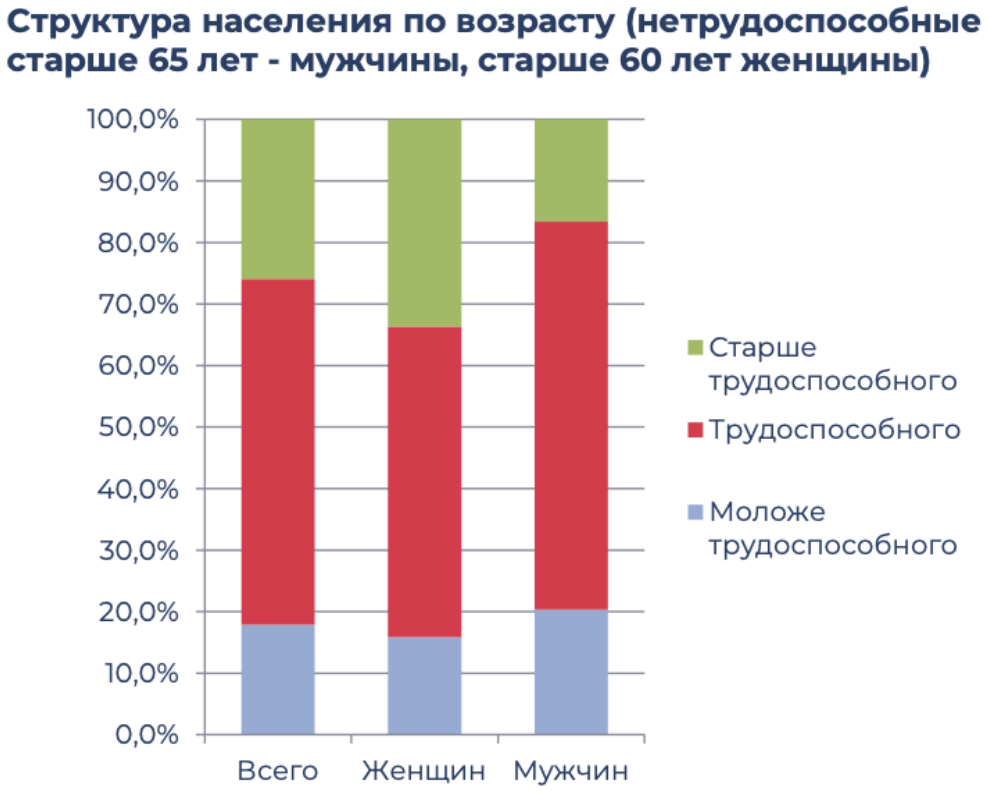
2. Гос. статистика по Крыму раздел туризм
- https://82.rosstat.gov.ru/folder/191225

3. Статистика министерства туризма
- https://mtur.rk.gov.ru/structure/390f90d8-c460-46d6-90d4-981752dcf46a

4. Ассоциация туроператоров России
- https://www.atorus.ru/node/55115

А также крупные новостные порталы с официальными комментариями от министра туризма
- https://www.kommersant.ru/doc/5954852?ysclid=lt05gwo59w307909767
- https://ria.ru/20231024/krym-1904957045.html?ysclid=lt0m0ztort369378153
- https://rg.ru/2023/07/28/eksperty-turpotok-v-krym-v-2023-godu-sostavit-okolo-5-mln-chelovek.html?ysclid=lt0m2egrlf602487402

# СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ







**ВЫВОД:**

Прогнозы по приросту или тенденции к сокращению населения.

Оценка объема трудоспособного населения. Сезонный фактор, туристический потенциал.

Оценка факторов, влияющих на динамику турпотока.

Для коммерции доп. оценивается зараб. плата. Структура доходов и расходов населения.

# АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ДЛЯ ЦА

| | |
|---|---|
| 3.1. Транспортная доступность объекта.<br><br>3.2. Оценка инженерных сетей в локации.<br><br>3.3. Объекты развлекательной и социальной инфраструктуры их удаленность.<br><br>3.4. Расположение неблагоприятных факторов, промышленных объекты.<br><br>3.5. Природно-ресурсный фактор (который влияет на жилые и туристические объекты)<br><br>6. Оценка локации в баллах.<br><br>4.1. Транспортная доступность (общественный и личный транспорт) | Яндекс карты<br>Крымэнерго https://crimea-energy.ru/<br>https://saki.rk.gov.ru/structure/a86fa3eb-9918-44d7-8be9-463146dadcaf<br><br>стратегия соц-экономического развития https://simf.rk.gov.ru/articles/2022782e-4783-4aad-baad-cd09e9516f11<br><br>крупные новостные порталы с официальными комментариями от ГУП<br>https://saki.rk.gov.ru/structure/a86fa3eb-9918-44d7-8be9-463146dadcaf<br><br>https://crimea.ria.ru/20231123/simferopol-stal-potreblyat-menshe-vody-za-schet-zameny-vodovodov-1133005685.html<br><br>3-4-5 - Яндекс карты<br><br>6- экспертная оценка<br>маршруты общественного транспорта<br>https://2gis.ru/simferopol/search/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B1%D1%83%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8 |

рис.4 транспортная доступность

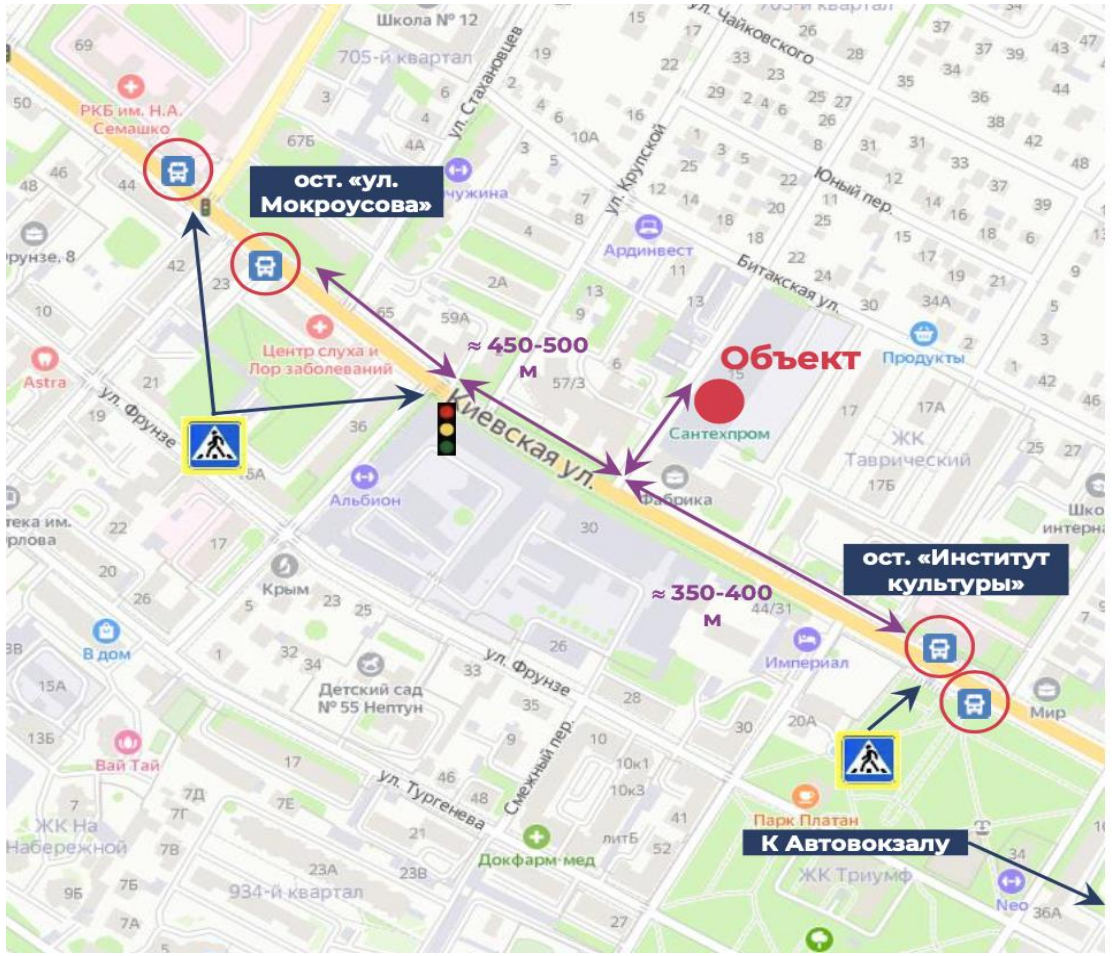
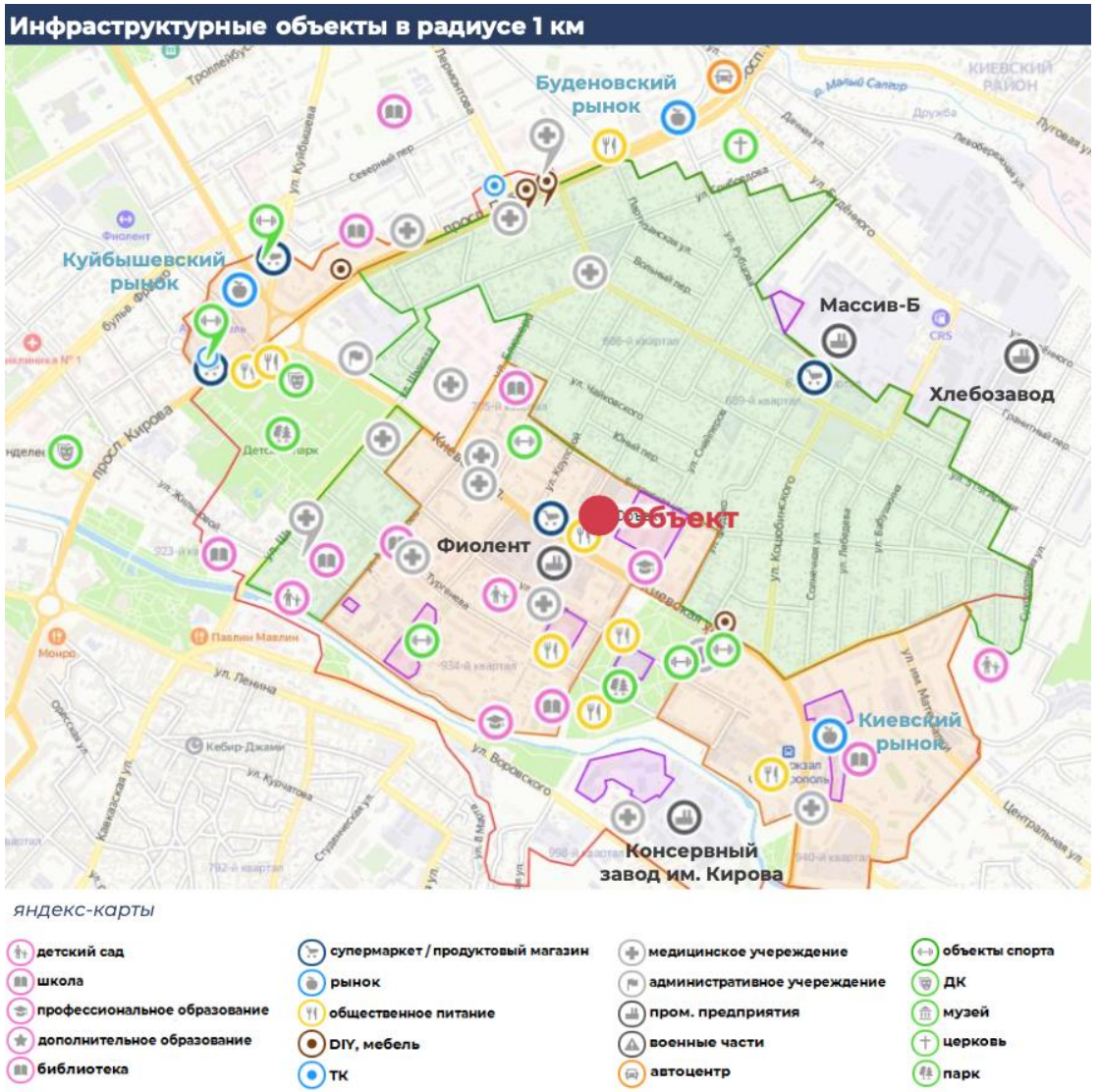



рис.5 объекты развлекательной и социальной инфраструктуры



# ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

рис.6 оценка пешеходного трафика

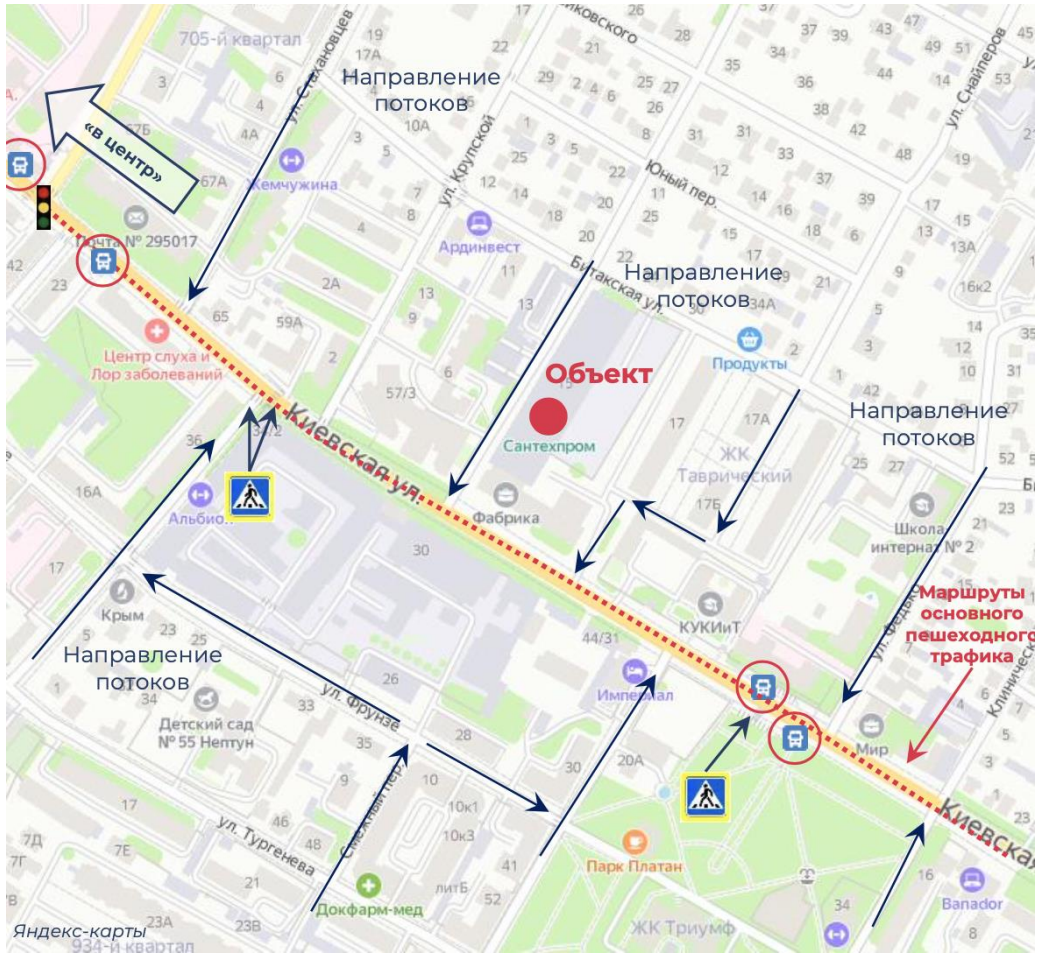
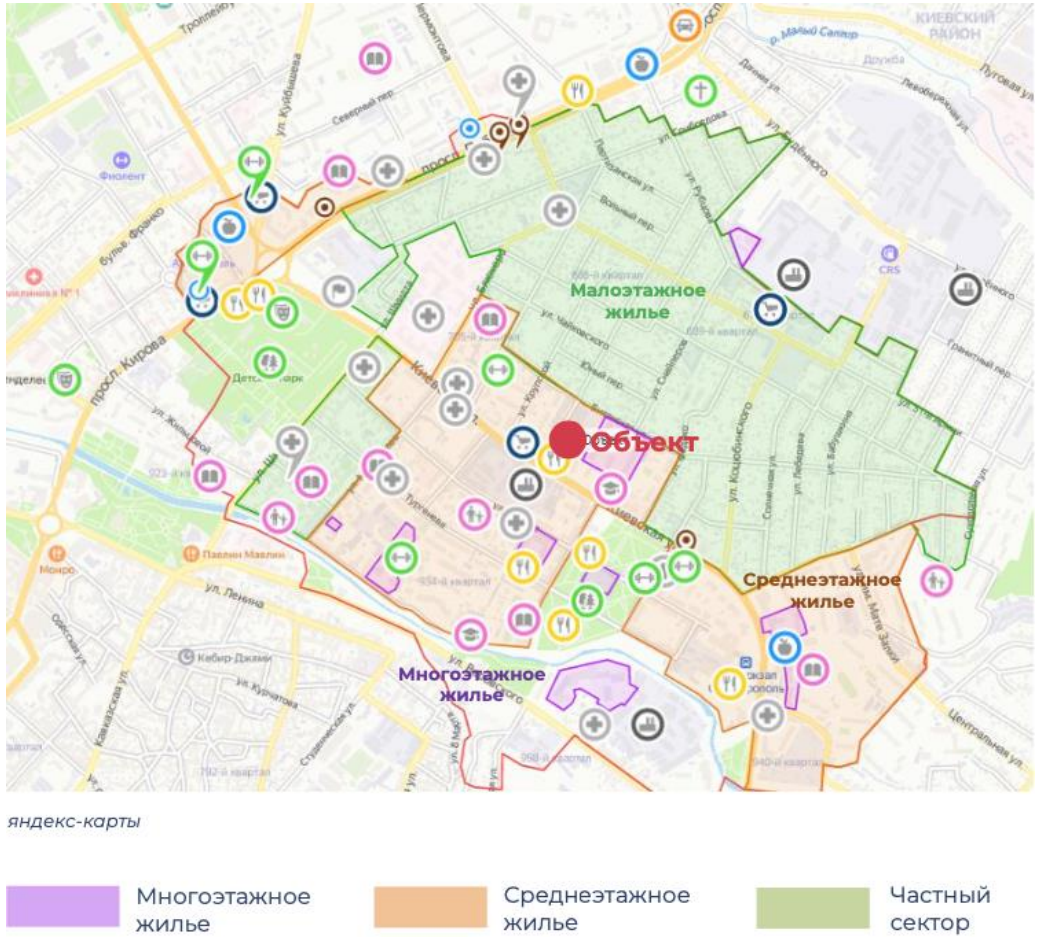
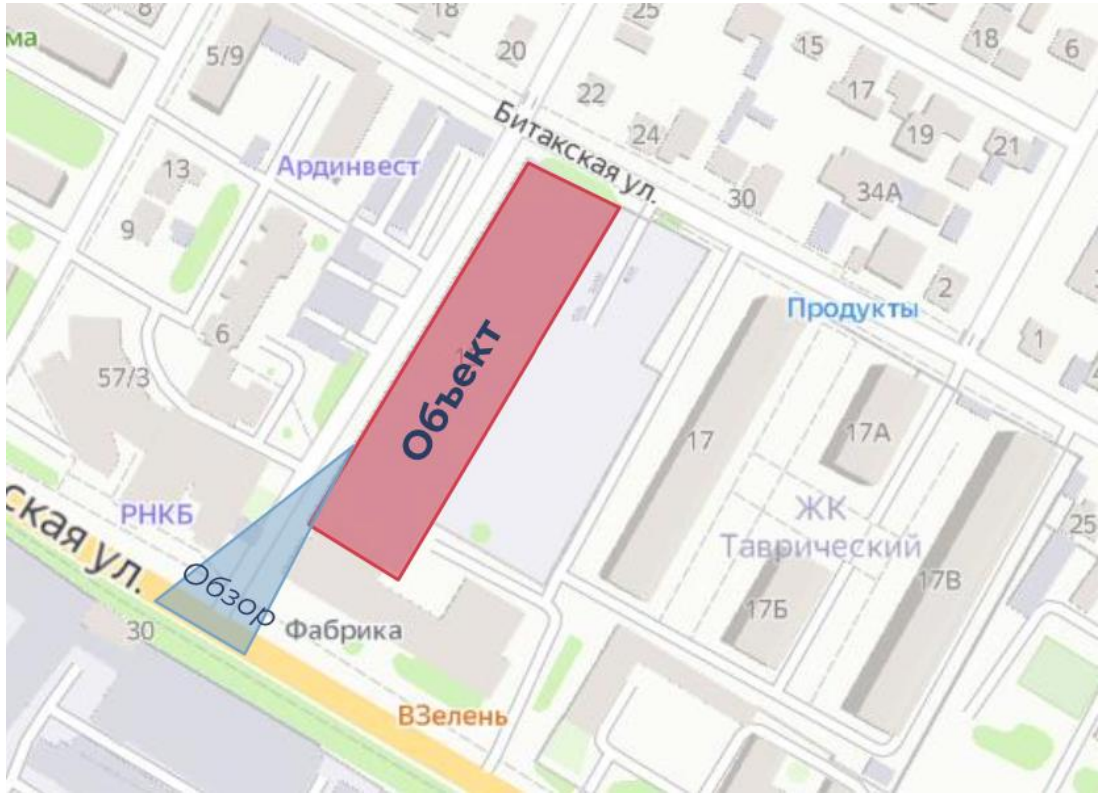



рис. 7 оценка плотности населения



# ВИЗУАЛЬНАЯ ДОСТУПНОСТЬ




По ул. Комсомольской, вид на юг




Пересечение ул. Комсомольской и Битакской




**ВЫВОД:**

Оценка визуальной доступности, факторы влияющие на время визуального контакта.

Рекомендации по устранению таких факторов.

# МЕТОД КФУ. ОЦЕНКА ЛОКАЦИИ В БАЛЛАХ.

| Характеристики | Вес характеристики (%) | Оценка (1-5) | ВхО |
|---|---|---|---|
| Море в пешей доступности | 0,14 | 4 | 0,56 |
| Видовые характеристики | 0,14 | 4 | 0,56 |
| Благоустроенный пляж | 0,14 | 5 | 0,70 |
| Транспортная доступность до объекта от вокзала или аэропорта | 0,10 | 5 | 0,50 |
| Транспортная доступность на личном транспорте | 0,10 | 5 | 0,50 |
| Кафе/рестораны | 0,08 | 5 | 0,40 |
| Аттракционы/Дельфинарий/Аквапарк | 0,08 | 5 | 0,40 |
| Туристические маршруты | 0,07 | 5 | 0,35 |
| СПА | 0,07 | 5 | 0,35 |
| ЛЭП | 0,04 | 4 | 0,16 |
| Промышленные учреждения | 0,04 | 3 | 0,12 |
| **Итого:** | **100 %** | | 4,60 |

Табл № 10 Оценка по ключевым факторам успеха

# SWAT-анализ

## Сильные стороны

1. выгодное географическое положение, выполняет функцию крупного транспортного, распределительного и транзитного узла на Западном побережье Республики.
2. Благоприятные климатические условия, мощный оздоровительно-рекреационный потенциал Крыма (море, соленые озера, песчаные пляжи, рапа, лечебные грязи, минеральные источники).
3. Специализация санаторно-курортных учреждений (болезни и травмы мышечной системы, опорно-двигательный аппарат.)
4. Большое количество объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, военно-историческое наследие.

## Слабые стороны

1. Короткий туристический сезон из-за климатических особенностей региона.
2. Снижение уровня рождаемости и естественная убыль населения. Снижение миграционного прироста.
3. Дефицит квалифицированных кадров, отставание уровня жизни в сельской местности.
4. Неудовлетворительное состояние транспортной и коммунальной инфраструктуры.
5. Дефицит земельных участков для жилищного строительства с подготовленной инфраструктурой
6. Недостаточный уровень газификации населенных пунктов.

## Возможности

1. Продления сезонности туристической отрасли за счет создания качественных и современных круглогодичных комплексов с развитой инфраструктурой.
2. Комплексное исследование запасов лечебных грязей и термальных вод.
3. Развитие легкой промышленности, производства строительных материалов.
4. Создание инвестиционного паспорта Сакского района и Евпатории.
5. Реализация большого количества запланированных инвестиционных проектов, что повлечет развитие малого и среднего предпринимательства, создание новых рабочих мест, увеличение налоговых поступлений.

## Угрозы

1. Увеличение доли населения пенсионного возраста, снижение рождаемости и, как следствие, демографической нагрузки.
2. Отток населения трудоспособного возраста и молодежи.
3. Территория района подвержена сходам оползней.
4. Опережающие темпы износа по сравнению с темпами ввода в строй новых зданий, необходимость капитального ремонта существующих объектов.
5. Сохранение высокого уровня износа сетей оборудования может привести к увеличению количества аварий и внеплановых отключений.
6. Истощение источников минеральных ресурсов.

# ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАМКАХ ГОРОДА

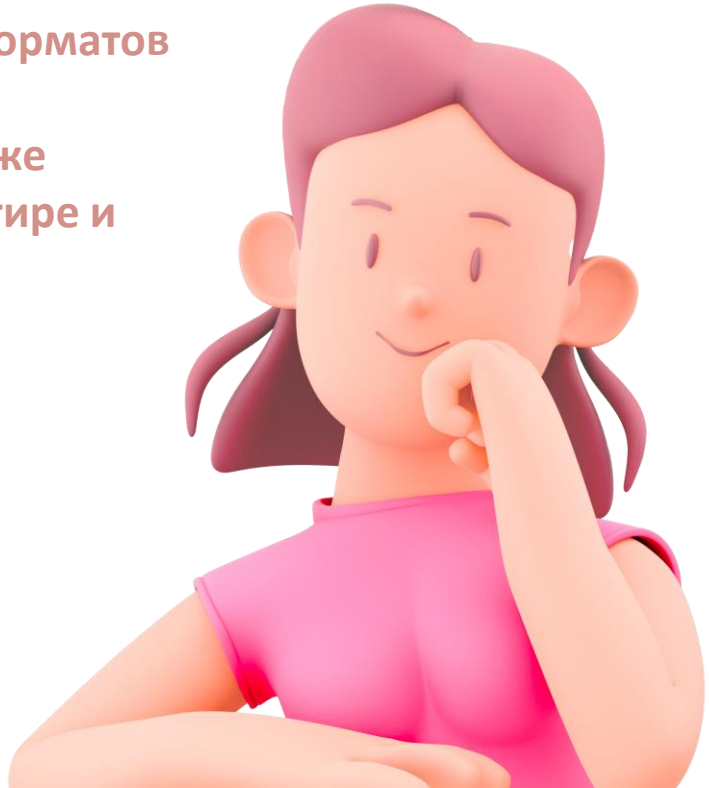
| | |
|---|---|
| 5.1. Программы комплексного развития<br><br>5.2. Стратегия социально-экономического развития<br><br>5.3. Федеральная целевая программа<br><br>5.4. Инвестиционные проекты<br><br>5.5. Размещение объектов на карте. | Генеральный план основные зоны г. Симферополь ФГИС ТП (fgis.economy.gov.ru)<br><br>1. Программы комплексного развития Симферополя<br>http://simadm.ru/ssylki/programms-kompleksnogo-razvitiya-sistemy-socialnoj-transportnoj-kommun/<br><br>2. https://simf.rk.gov.ru/articles/2022782e-4783-4aad-baad-cd09e9516f11<br><br>3. https://invest-in-crimea.ru/crimea-fcp<br><br>4.https://simf.rk.gov.ru/uploads/txteditor/simf/attachments/d4/1d/8c/d98f00b204e9800998ecf8427e/phpSFaJVe_%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%2013.pdf<br><br>https://invest-in-crimea.ru/%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F<br><br>Крупные новостные порталы с официальной информацией и ссылкой на источник:<br>https://crimea.ria.ru/20230614/investor-nameren-postroit-v-krymu-pyat-novykh-obektov-o-chem-idet-rech-1129386603.html?ysclid=lt0nb2qgx9387740450 |

1. **Оцениваем развитие и программы реконструкции инженерного обеспечения, строительства и ремонт дорог, проездов.**

2. Исключаем потенциальное строительство крупных торговых объектов  в этом блоке.

3. Оцениваем планируемые к строительству жилые объекты, которые увеличат емкость.

4. **Показатель потребности в коммерческой площади, рассчитывается исходя из ограничения на торговую площадь 1200 кв.м/1000 жителей.**
   **В сегменте объектов районного масштаба норматив 420 кв.м/1000 чел (для форматов ТЦ меньше региональных).**
   **Оцениваем по емкости нового планируемого под строительство жилья,  а также сданные объекты (кол-во квартир из расчета 2-3 кол-во проживающих в квартире и 1  чел - в апартаментах. Среднее по РФ.)**



# АНАЛИЗ КОНКУРЕНТОВ

**Оценка качественных характеристик:**

- Технические характеристики
- Инфраструктурные характеристики
- Благоустройство
- Срок сдачи
- Условия покупки

**Оценка количественных характеристик:**

- Кол-во квартир по проекту
- Площадь лотов (мин/макс)
- Стоимость за кв.м. (мин/макс)
- Остаток квартир в продаже
- Степень готовности



**При необходимости оценка динамики продаж за последние 3 года**
(кол-во лотов/ стоимость)




development