

# Типовой бизнес-план строительства коттеджного поселка в Крыму

<https://marketpublishers.ru/r/T455EBA6E1DRU.html>

Дата: 12.06.2014

Страниц: 123

Цена: 21 000 руб. (Лицензия на одного пользователя)

Артикул: T455EBA6E1DRU

## Описание

### Описание 'Типовой бизнес-план строительства коттеджного поселка в Крыму'

В результате вхождения Республики Крым в состав России в 2014 году, Министерством развития регионов была создана специальная рабочая группа, которая занимается разработкой проекта федеральной целевой программы («Социально-экономическое развитие Республики Крым и города федерального значения Севастополя до 2020 года») по развитию территории Республики. Так, по информации Минрегиона, разработка федеральной целевой программы идет по пути формирования мероприятий и объектов: в ближайшие четыре года на развитие Крыма будет направлено 814 млрд. рублей. По расчетам, финансирование Крыма в 2014 году увеличится более чем на 50%. В текущем году Минэкономразвития планирует выделить на программу развития еще 130,2 млрд. рублей. В 2015 году объем финансирования составит 167,6 млрд. рублей, в 2016 году будет увеличен до 176,4 млрд. рублей, в 2017 – до 184,8 млрд. рублей.

В целом программа развития полуострова обойдется в 659 млрд. рублей за четыре года; дополнительно 155 миллиардов рублей будет потрачено на строительство моста через Керченский пролив.

Несмотря на все политические и экономические нюансы, земельные участки в Крыму после вхождения полуострова в состав России подорожали на 50%, а в некоторых случаях – на 80%.

Эксперты рынка недвижимости считают, что в течение 2014 года рост цен может составить порядка 15-20%, а после строительства моста через Керченский пролив – рост составит еще порядка 30%.

Сегодня как никогда актуально вкладывать инвестиции в строительство недвижимости на полуострове. Поэтому, специалисты компании VTSConsulting подготовили для Вас типовой бизнес-план строительства коттеджного поселка в Крыму.

Адаптация данного бизнес-плана возможна под любой проект на территории России, Украины, стран СНГ.

## **Описание бизнес-плана**

### **Идея проекта**

В рамках проекта предполагается строительство коттеджного поселка на участке общей площадью \*\*\* га, расположенного на территории Республики Крым, \*\*\*. Участок находится в пределах I зоны охраны Черного моря, за пределами охранных и санитарно-защитных зон предприятий.

По проекту будут возведены \*\*\* жилых блоков, реконструирован существующий блок, построено кафе. На территории будет расположен также медицинский центр, инфраструктурные объекты соответствующего уровня, пляжная и прогулочная зоны, водный парк и гидросооружения.

### **Ситуация на рынке**

#### **Основные факторы и тенденции рынка недвижимости Крыма и ЮБК:**

рассматривать покупку дома в качестве непостоянного проживания в современных охраняемых поселках на берегу Черного моря готовы \*\*\*% россиян;

спрос на готовые дома с участками составляет \*\*\*%;

для \*\*\*% потенциальных покупателей предпочтительной является покупка дома в коттеджном поселке;

спрос смещается от индивидуальных коттеджей и массивов хаотичной застройки к поселкам, реализованным по единой архитектурной концепции строительства, которая предусматривает обязательное наличие всего комплекс коммуникаций, сферы услуг, охраны, зоны отдыха, зоны зеленых насаждений;

востребованными являются коттеджи класса «люкс», расположенные в уникальных

рекреационных зонах Южного берега Крыма. Для них характерны индивидуальный проект, большая площадь и высокое качество отделки;

россияне покупают недвижимость в Крыму для отдыха и дивидендов – 63%. Клиентов интересует недвижимость, расположенная в зонах повышенной рентабельности. Такие зоны находятся в местах с развитой инфраструктурой и близостью к морю.

средний срок окупаемости ликвидной недвижимости составляет около \*\*\* лет.

### Конкурентная среда проекта

В районе, выбранном для размещения и строительства коттеджного поселка «\*\*\*», уровень конкуренции соответствует общему уровню по южному побережью:

на интересующей территории по категориям объекты представлены таким образом: \* парк-отель, \* рекреационный комплекс (городок), эллинг – \* шт., отель – \* шт., суммарно – \* объектов;

все комплексы обладают развитой инфраструктурой, имеют обширный номерной фонд, включают в себя такие дополнительные услуги как медицинские и спа-центры, тренажерные залы, обязательно присутствуют детские площадки и центры, бассейны, рестораны;

номерной фонд изучаемых проектов разнообразен: от «стандарт» (эконом-варианты) до «апартамент» и «суперлюкс» – повышенной комфортности;

все объекты расположены на расстоянии порядка 10 км относительно коттеджного поселка «\*\*\*», то есть составляют прямую конкуренцию с точки зрения географии;

главным преимуществом всех проектов является шаговая доступность моря (1я береговая линия), максимальная удаленность – 400-500 метров, а также видовые характеристики участков ввиду близкого расположения акватории Черного моря.

## Содержание

### **РАЗДЕЛ 1. ДЕТАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ УЧАСТКА**

- 1.1. Описание участка
- 1.2. Месторасположение участка, основные факторы
- 1.3. Ландшафтные характеристики участка и климат
- 1.4. Подъезды к участку
- 1.5. Анализ транспортных потоков в непосредственной близости от участка
- 1.6. Имидж района и региона
- 1.7. Планы развития территории правительством и органами местного самоуправления

### **РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ ПРИЛЕГАЮЩЕГО К УЧАСТКУ РАЙОНА**

- 2.1. Краткая характеристика района
- 2.2. Описание инфраструктуры района
- 2.3. Описание ближайших населенных пунктов (города, деревни, коттеджные поселки)

### **РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ**

- 3.1. Анализ существующей конкуренции
- 3.2. Заключение и выводы по существующей конкуренции
- 3.3. Анализ объектов-аналогов. Сильные и слабые стороны
- 3.4. Анализ существующего и прогнозируемого спроса в разрезе основных клиентских групп потребителей
  - 3.4.1. Прогнозы стоимости коммерческой и жилой недвижимости

### **РАЗДЕЛ 4. ПРОДАЖИ**

- 4.1. План продаж объектов поселка
- 4.2. Позиционирование возводимого жилья и основная целевая аудитория
- 4.3. Методы стимулирования продаж
- 4.4. Рекламная политика и программа PR-мероприятий
- 4.5. Бюджет рекламной компании

### **РАЗДЕЛ 5. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ПРОЕКТА**

- 5.1. Анализ рыночной информации
- 5.2. Определение стоимости типового домовладения в проектах-аналогах

5.3. Определение начальной стоимости типового домовладения (коттеджа) в поселке (аренда и продажа)

## **РАЗДЕЛ 6. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ**

6.1. Количество, метраж жилых блоков (коттеджей) и площадь участков

6.1.1. Обоснование площади земельных участков с учетом маркетинговой концепции

6.1.2. Оптимальное соотношение площади пятен застройки к общей площади участка

6.1.3. Обоснование номенклатуры домовладений и их площади

6.2. Архитектурно-планировочные решения

6.2.1. Определение наиболее оптимального архитектурного стиля поселка

6.2.2. Обоснование материала и технологий строительства

6.2.3. Определение наиболее эффективных планировочных решений

6.3. Инфраструктура, благоустройство, обеспечение безопасности

6.3.1. Внешняя инфраструктура (количественная и качественная оценка инфраструктуры)

6.3.2. Внутренняя инфраструктура (техническая, рекреационная, социально-бытовая)

6.3.3. Планировка благоустройства территории по объемам и срокам

6.4. Предварительный мастер-план застройки участка

6.4.1. Зонирование участка в соответствии с типами и очередями застройки

6.4.3. Дорожно-транспортная и пешеходно-велосипедная схема

## **РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИЛУЧШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ УЧАСТКА**

7.1. SWOT-анализ проекта, сильные и слабые стороны участка

7.2. Оценка участка на предмет соответствия гипотезам и рыночной конъюнктуре

7.3. Прогноз расходов по проекту

## **РАЗДЕЛ 8. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ**

8.1. Анализ рисков проекта

8.2. Финансовый результат проекта

## Оформление заказа

Название: Типовой бизнес-план строительства коттеджного поселка в Крыму

Ссылка: <https://marketpublishers.ru/r/T455EBA6E1DRU.html>

Цена: 21 000 руб.

Если вы хотите заказать расширенную лицензию или печатную версию, пожалуйста, свяжитесь с нашей службой поддержки клиентов:

[info@marketpublishers.ru](mailto:info@marketpublishers.ru)

## Оплата

Для оплаты кредитной картой (Visa, MasterCard, МИР), пожалуйста, нажмите кнопку "Купить сейчас" на странице отчета:

<https://marketpublishers.ru/r/T455EBA6E1DRU.html>