

# Бизнес-план строительства загородного коттеджного поселка (с финансовой моделью)

<https://marketpublishers.ru/r/B15162DA3912EN.html>

Дата: 29.05.2019

Страниц: 87

Цена: 32 000 руб. (Лицензия на одного пользователя)

Артикул: B15162DA3912EN

## Описание

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

К данному бизнес-плану прилагается финансовая модель в отдельном файле, которая позволяет с легкостью выстроить новый финансовый план методом ввода соответствующих данных

Описание проекта: строительство загородного коттеджного поселка на 72 участках.

Типы строений:

Коттедж №1 – 85 кв. м

Коттедж №2 – 85 кв. м

Коттедж №3 – 90 кв. м

Коттедж №4 – 117 кв. м

Коттедж №5 – 166 кв. м

Площадь участков: от 5 до 10 соток

Позиционирование Проекта: современный загородный комплекс по доступной цене в экологически чистом районе в пригороде \*\*\* для отдыха и постоянного проживания.

### Рыночная ситуация:

1. Результаты исследования потребительских предпочтений свидетельствуют о высоком интересе потребительских предпочтений к покупке загородной недвижимости в Зоне \*\*\*. Однако при разработке маркетинговой концепции необходимо учесть высокую степень концентрации коттеджных поселков в Зоне \*\*\*. Рекомендуется делать акцент на соотношении цены и качества.
2. Цена реализации объектов Проекта приемлема и соответствует ожиданиям потенциальных покупателей.
3. С точки зрения востребованности площадей, объекты проекта также соответствуют существующим клиентским запросам. Высоким является спрос на объекты недвижимости от 81 до 120 кв. м, немного ниже спрос на объекты площадью от 150 до 200 кв. м

### Выдержки из исследования

#### Емкость рынка

Согласно данным размещенным на сайте \*\*\* количество предложений о продаже домов и коттеджей (включая дачи пригодные к проживанию) в \*\*\* составляет \*\*\* объектов, в Уфимском районе – \*\*\* объекта.

Таблица 1. Основные показатели рынка загородной недвижимости, \*\*\*, 2019 г.

Структура предложения по типам объектов представлена диаграмме ниже. На коттеджи приходится \*\*\*% от общего объема предложения, а на таунхаусы – \*\*\*%.

Диаграмма 1. Структура предложения по типам объектов,

Агентствами недвижимости пригород \*\*\* зонировается по принципу интереса покупателей для постоянного проживания и транспортной доступности, так называемые «Зоны интереса». Во внимание принимаются участки под жилую застройку (ИЖС, малоэтажное строительство, под строительство таунхаусов и сблокированных домов). Зонирование и описано ориентировочно (номер зоны установлен не по рейтингу интереса, это разбивка карты с точки зрения восприятия покупателя).

Рисунок 1. Расположение «Зон интереса»,

В таблице ниже представим основные показатели рынка загородной недвижимости по «Зонам интереса».

Таблица 2. Основные показатели рынка загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, 2019 г.

Как видно из диаграмм ниже, наибольшее количество предложений представлено в Зоне 6 – \*\*\* объектов (\*\*% ), а наименьшее в Зоне 12 – \*\*\* объектов (\*\*%). Наивысшая цена за кв. м с учетом участка земли зафиксирована в Зоне 2 – \*\*\* руб./кв. м, а наименьшая в Зоне 12 – \*\*\* руб./ кв. м.

Диаграмма 2. Структура предложения загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, %

Диаграмма 3. Средняя цена предложения загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, руб./кв. м

В таблице ниже представлены основные коттеджные поселки в пригородах \*\*\*. В большинстве из них предлагаются готовые или строящиеся дома, в некоторых продаются только участки.

Таблица 3. Основные коттеджные поселки,

На диаграмме ниже представим концентрацию коттеджных поселков по «Зонам интереса».

Диаграмма 4. Концентрация коттеджных поселков по «Зонам интереса»,

Таким образом, наибольшая концентрация коттеджных поселков находится в Зоне 2 – \*\*\*% (\*\* поселков) и в Зоне 1 – \*\*\*% (\*\* поселков). В Зонах 10, 11 и 12 коттеджные поселки отсутствуют. Вне зон располагается 3 коттеджных поселка. 9 коттеджных поселков предлагает только участки под застройку.

Сегментирование рынка

Сегментирование рынка проведем по следующим критериям:

- по количеству предложений загородной недвижимости, в зависимости от «Зон Интереса»;
- по средней цене за кв. м с учетом земли, в зависимости от «Зон Интереса»;
- по площади загородной недвижимости по классам с точки зрения отдаленности от \*\*\*;

по концентрации коттеджных поселков, в зависимости от «Зон Интереса».

Для сегментирования рынка по количеству предложений загородной недвижимости, в зависимости от «Зон Интереса», использованы данные диаграммы «Структура предложения загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, %».

Рисунок 2. Сегментирования рынка по количеству предложений загородной недвижимости, в зависимости от «Зон Интереса»

Для сегментирования рынка по средней цене за кв. м с учетом земли, в зависимости от «Зон Интереса», использованы данные диаграммы «Средняя цена предложения загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, руб./кв. м».

Рисунок 3. Сегментирования рынка по средней цене за кв. м с учетом земли, в зависимости от «Зон Интереса»

Загородная недвижимость распределяется по следующим классам с точки зрения отдаленности от \*\*\*:

Класс А – \*\*\*.

Класс В –

Класс С – прочие районы

Таблица 4. Распределение количества предложений по классам и площади объектов загородной недвижимости, \*\*\*, ед.

На основе данных представленных в таблице выше, проведем сегментирование рынка по площади загородной недвижимости по классам с точки зрения отдаленности от \*\*\*.

Рисунок 4. Сегментирования рынка по площади загородной недвижимости по классам с точки зрения отдаленности от

Для сегментирования рынка по концентрации коттеджных поселков, в зависимости от «Зон Интереса», использованы данные диаграммы «Концентрация коттеджных поселков по «Зонам интереса», \*\*\*».

Рисунок 5. Сегментирования рынка по концентрации коттеджных поселков, в зависимости от «Зон Интереса»

Анализ конечного спроса покупателей загородной недвижимости. Доли сегментов рынка

Для анализа конечного спроса покупателей загородной недвижимости использованы данные по конкурентным проектам, а также учтено сегментирование рынка.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих заметное влияние на спрос, является удаленность коттеджного поселка. Интерес покупателей варьируется в зависимости от целей приобретения – для постоянного проживания или для поездок на выходные и праздники.

Наиболее популярным направлением является \*\*\* Однако данное направление привлекательно в основном только удаленностью от \*\*\*, чего нельзя сказать об экологической обстановке и уровне шума (размещение аэропорта).

Спрос на объекты загородной недвижимости в зоне до 30 км обусловлен транспортной доступностью до \*\*\* и развитой инфраструктурой ближайших поселков.

Спрос на объекты, расположенные в Зоне 2 «Зоны интереса», обусловлен хорошей экологической обстановкой, обилием водоемов и лесных массивов.

В настоящий момент наблюдается тенденция повышения интереса к готовым, либо строящимся коттеджам. С одной стороны, покупатели стали более уверенными в своем завтрашнем дне. С другой – стремятся к организованности проекта – в том числе, в строительстве и инфраструктуре, видя, что поселки без подряда застраиваются в несколько раз медленнее нежели проекты с подрядом и т. д.

Самая востребованная площадь участков сосредоточена в пределах от 6 до 10 соток. Такие земельные участки наиболее оптимальны для покупателя и по цене и по площади. Вместе с тем, последнее время все большее число покупателей хотят приобрести домовладение с участком, не превышающем 8 соток. Аргументируют свой выбор покупатели, как правило, значительной стоимостью участков большей площади, расположенных в 30 км зоне от \*\*\*.

По площади домов наибольшим спросом пользуются объекты недвижимости от 81 до 120 кв. м (\*\*\*) и от 121 до 149 кв. м (\*\*%).

Диаграмма 5. Структура спроса, в зависимости от площади, %

Согласно исследования «Авито.Недвижимость», самыми востребованными в 2018 г. в \*\*\* стали дома – \*\*\*% спроса, дачи составили \*\*%, \*\*\*% запросов относятся к коттеджам,

\*\*\*% – танхаусы.

Диаграмма 6. Структура спроса, в зависимости от типа недвижимости, %

Диаграмма ниже (учтены только коттеджные поселки) наглядно демонстрирует, что наибольший вес имеет ценовая категория клиентов, которые желали бы приобрести домовладение по цене до \*\*\* млн. руб. (\*\*\*%).

Диаграмма 7. Структура спроса, в зависимости от цены объекта недвижимости с учетом участка, %

На рисунке ниже представим сегментирование рынка Проекта.

Рисунок 6. Сегментирование рынка Проекта

Прогноз развития конечного спроса покупателей на 2-3 года по типам домов, расположению, стоимости

Спрос на загородную недвижимость в \*\*\* в 2018 году сократился на \*\*\*%. Тенденция к снижению спроса была во всех категориях кроме дач, для покупки которых 2018 г. стал хорошим периодом: спрос увеличился на \*\*\*%.

Диаграмма 8. Соотношение спроса и предложения на загородную недвижимость, \*\*\*, 2018 г., %

Таким образом в категориях дома, коттеджи и танхаусы наблюдается превышение предложений над спросом. Исключение составляют дачи, где спрос превышает предложение на \*\*\*%.

Загородная недвижимость часто покупается для отдыха, а не для постоянного проживания, следовательно, в периоды, когда экономика переживает спад, спрос на загородную недвижимость снижается сильнее, чем на другие виды жилой недвижимости. Продавцы ощущают кризис спроса и конкурируют за покупателя прежде всего ценой. В 2019-2021 гг. спрос на загородную недвижимость продолжит падение: спрос могло бы простимулировать увеличение платежеспособности населения, но экономических предпосылок для его существенного увеличения нет.

Диаграмма 9. Прогноз спроса на загородную недвижимость, \*\*\*, 2018-2021 гг., ед.

Исходя из этого, в ближайшие 2-3 года прогнозируется увеличение спроса на загородные дома площадью до \*\*\* кв. м с участком земли не более \*\* соток в ценовом диапазоне до \*\*\* млн. руб.

## Содержание

### РАЗДЕЛ 1. ПЛАН МАРКЕТИНГА

#### 1.1. Анализ рынка загородной недвижимости в \*\*\*

##### 1.1.1. Емкость рынка

1.1.2. Основные игроки рынка (конкуренты), их проекты и их краткое описание, доля рынка, которую занимают их проекты

##### 1.1.3. Сегментирование рынка

##### 1.1.4. Фактическое позиционирование объектов Проекта

1.1.5. Анализ конечного спроса покупателей загородной недвижимости. Доли сегментов рынка

1.1.6. Прогноз развития конечного спроса покупателей на 2-3 года по типам домов, расположению, стоимости

Выводы о перспективных сегментах рынка и маркетинговых возможностях

1.2. Маркетинговые цели проекта, конкурентные преимущества, позиционирование домов в сегментах рынка, конкуренты проекта, наши преимущества по отношению к ним

1.3. Расчет возможной доли рынка, которую займет проект в период реализации (по стоимости, по количеству, по площади)

1.4. План продаж (по месяцам)

1.5. Маркетинговые мероприятия по продвижению

1.6. Бюджет маркетинга (помесечно)

Выводы по плану маркетинга

### РАЗДЕЛ 2. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

2.1. Общие положения, условия и ограничения, система налогообложения

2.2. Описание финансово-экономической модели

2.3. Инвестиционный бюджет

2.4. Источники финансирования

2.5. Отчет о прибыли и убытках

2.6. Бюджет движения денежных средств

### РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА

3.1. Экономические коэффициенты и показатели

3.2. Чувствительность проекта

3.3. Риски проекта

Выводы по финансовым показателям, чувствительности и рискам проекта



## **ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ «VTSCONSULTING»**

## Диаграммы

### ДИАГРАММЫ

Диаграмма 1. Структура предложения по типам объектов, \*\*\*

Диаграмма 2. Структура предложения загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, %

Диаграмма 3. Средняя цена предложения загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, руб./кв. м

Диаграмма 4. Концентрация коттеджных поселков по «Зонам интереса», \*\*\*

Диаграмма 5. Доля рынка конкурентных проектов

Диаграмма 6. Структура спроса, в зависимости от площади, %

Диаграмма 7. Структура спроса, в зависимости от типа недвижимости, %

Диаграмма 8. Структура спроса, в зависимости от цены объекта недвижимости с учетом участка, %

Диаграмма 9. Соотношение спроса и предложения на загородную недвижимость, \*\*\*, 2018 г.. %

Диаграмма 10. Прогноз спроса на загородную недвижимость, \*\*\*, 2018-2021 гг., ед.

Диаграмма 11. Доля рынка Проекта по стоимости, %

Диаграмма 12. Доля рынка Проекта по количеству, %

Диаграмма 13. Доля рынка Проекта по площади, %

### РИСУНКИ

Рисунок 1. Расположение «Зон интереса», \*\*\*

Рисунок 2. Месторасположение коттеджного поселка «\*\*\*»

Рисунок 3. Инфраструктура коттеджного поселка «\*\*\*»

Рисунок 4. Месторасположение коттеджного поселка «\*\*\*»

Рисунок 5. Месторасположение коттеджного поселка «\*\*\*»

Рисунок 6. Месторасположение коттеджного поселка «\*\*\*»

Рисунок 7. Сегментирования рынка по количеству предложений загородной недвижимости, в зависимости от «Зон Интереса»

Рисунок 8. Сегментирования рынка по средней цене за кв. м с учетом земли, в зависимости от «Зон Интереса»

Рисунок 9. Сегментирования рынка по площади загородной недвижимости по классам с точки зрения отдаленности от \*\*\*

Рисунок 10. Сегментирования рынка по концентрации коттеджных поселков, в зависимости от «Зон Интереса»

Рисунок 11. Сегментирование рынка Проекта

Рисунок 12. Пример контекстной рекламы по запросу «Купить дом в коттеджном поселке \*\*\*»

Рисунок 13. Пример баннерной рекламы на ЦИАН

Рисунок 14. Пример размещения информации на ЦИАН

Рисунок 15. Пример группы в Facebook

Рисунок 16. Месторасположение щитовой рекламы

Рисунок 17. Пример рекламного щита

Рисунок 18. Пример перетяжки над дорожным покрытием

## Таблицы

### ТАБЛИЦЫ

- Таблица 1. Основные показатели рынка загородной недвижимости, \*\*\*, 2019 г.
- Таблица 2. Основные показатели рынка загородной недвижимости по «Зонам интереса», \*\*\*, 2019 г.
- Таблица 3. Основные коттеджные поселки, \*\*\*
- Таблица 4. Профили основных конкурентов
- Таблица 5. Проекты недвижимости коттеджного поселка «\*\*\*»
- Таблица 6. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*»
- Таблица 7. Проекты недвижимости коттеджного поселка «\*\*\*»
- Таблица 8. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 1-я очередь
- Таблица 9. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 2-я очередь
- Таблица 10. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 1-я очередь
- Таблица 11. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 2-я очередь
- Таблица 12. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 3-я очередь
- Таблица 13. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 4-я очередь
- Таблица 14. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 5-я очередь
- Таблица 15. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 6-я очередь
- Таблица 16. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 7-я очередь
- Таблица 17. Общая характеристика коттеджного поселка «\*\*\*», 7А очередь
- Таблица 18. Доля рынка конкурентных проектов
- Таблица 19. Распределение количества предложений по классам и площади объектов загородной недвижимости, \*\*\*, ед.
- Таблица 20. Позиционирование объектов Проекта
- Таблица 21. Доля рынка Проекта
- Таблица 22. План продаж ( по месяцам), ед.
- Таблица 23. Бюджет маркетинга (помесячно), тыс. руб.
- Таблица 24. Инвестиции в приобретение земельного участка
- Таблица 25. Капитальные вложения
- Таблица 26. План застройки
- Таблица 27. Анализ рисков проекта, планируемые меры по их предупреждению и устранению

## Оформление заказа

Название: Бизнес-план строительства загородного коттеджного поселка (с финансовой моделью)

Ссылка: <https://marketpublishers.ru/r/B15162DA3912EN.html>

Цена: 32 000 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/B15162DA3912EN.html>