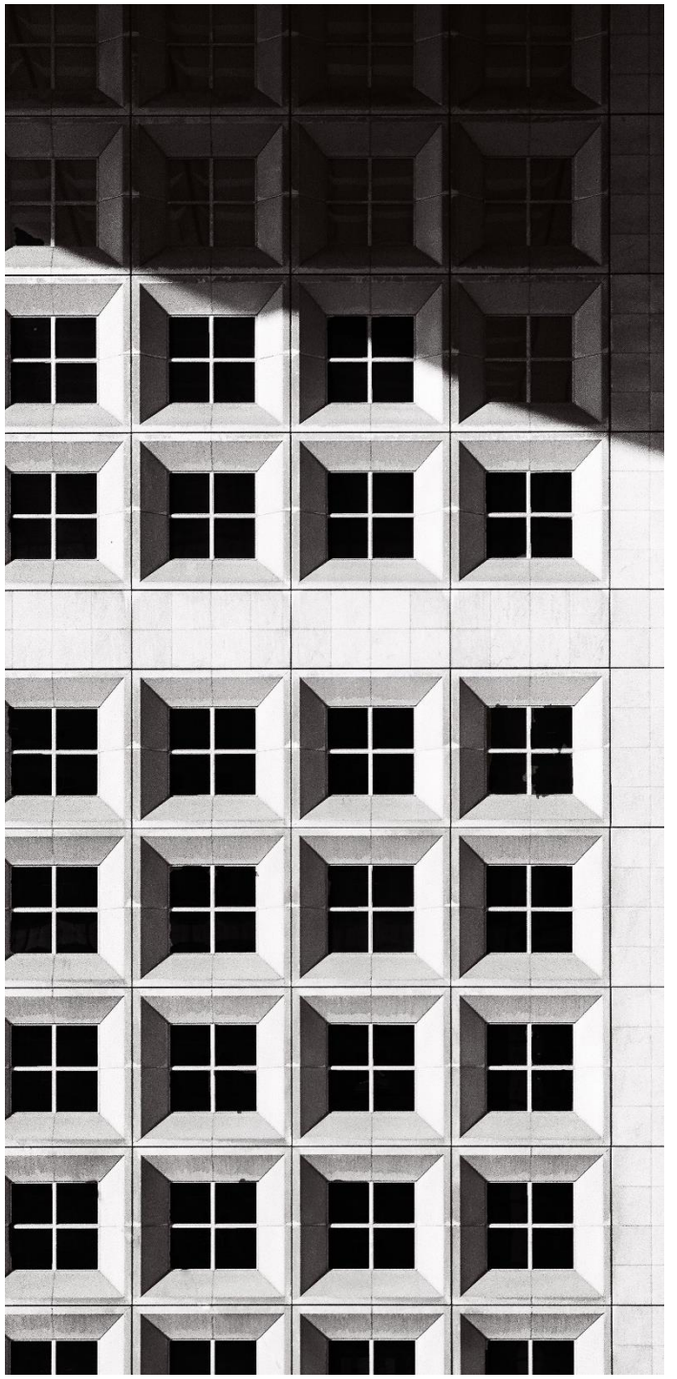
Финансовое моделирование девелоперского бизнеса

Обзор отрасли | Академия SF

02.10.2018



Основные сегменты рынка недвижимости

Основные сегменты:

- жилая городская недвижимость (элитная / эконом / бизнес класс);
- жилая загородная недвижимость (элитная / эконом / бизнес класс, коттеджные поселки / таунхаусы);
- офисная недвижимость (A / B+ / B / C);
- торговая недвижимость (торговые центры регионального, суперрегионального, районного и микрорайонного масштаба, стрит-ритейл);
- складская недвижимость (A / B+ / B / C);
- гостиничная недвижимость (3*-4*-5*).

В каждом из сегментов выделяются подсегменты:

- Строительство новых объектов или инвестиции в готовые объекты;
- Класс / категории;
- Столичная и региональная недвижимость.

Основные факторы стоимости

- Макроэкономическая ситуация и соотношение спроса и предложения (в том числе со стороны международных инвесторов);
- Расположение объектов (плотность населения, доступ к транспортной инфраструктуре);
- Категория / качество / класс объектов;
- Заполняемость.
- Доля долгового финансирования и его стоимость.

Основные метрики при моделировании

- GBA / GLA
- Арендная ставка / стоимость квадратного метра;
- Потенциал роста арендных ставок;
- Заполняемость;
- Чистая операционная прибыль (NOI);
- Ставка капитализации;
- Доля собственного капитала (зачет вклада земельного участка в проект).

Крупнейшие консалтинговые компании в секторе недвижимости

Blackwood — компания, предоставляющая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг в сфере жилой и коммерческой недвижимости, www.blackwood.ru

Colliers International — международная консалтинговая компания, предоставляющая услуги в области коммерческой недвижимости; является членом Американской Торговой Палаты, Международного Совета Торговых Центров (ICSC) и Российской Гильдии Риелторов. www.colliers.ru

Cushman & Wakefield – международная организация, оказывающая услуги в сфере недвижимости более чем в 50 странах мира. www.cushwake.ru

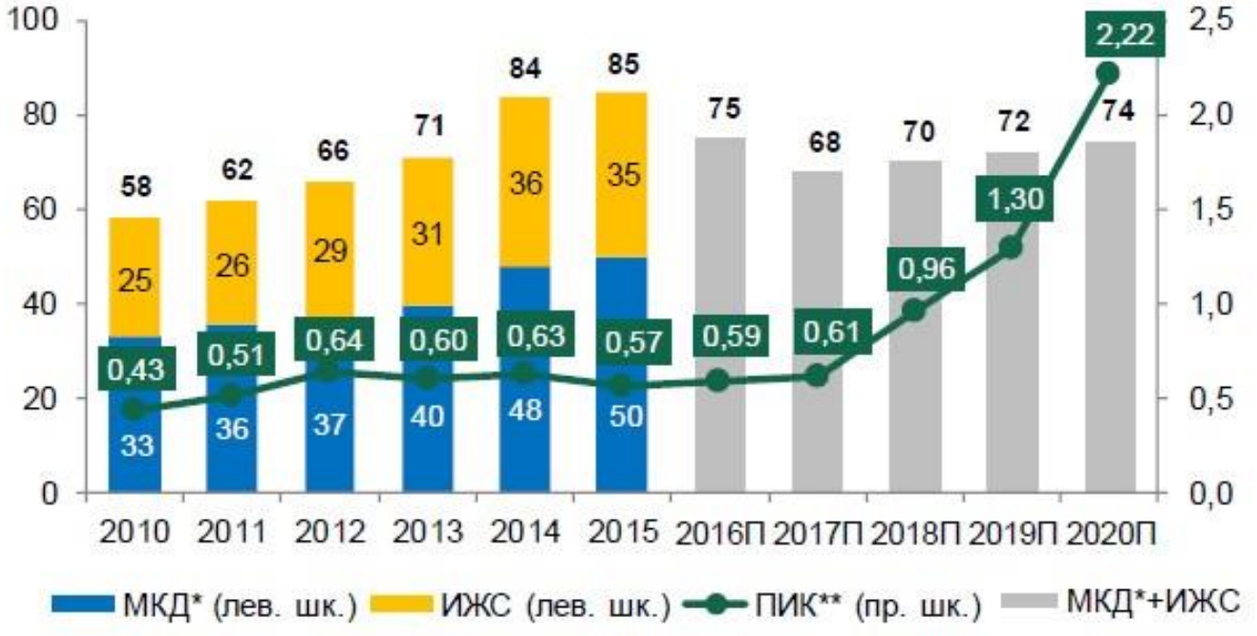
Jones Lang LaSalle – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области коммерческой недвижимости; имеет представительства боле, чем в 70 странах. www.joneslanglasalle.ru

Knight Frank – международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих и девелоперов (Санкт-Петербург), Ассоциация российских магистров оценки АРМО. www.knightfrank.ru

Жилая недвижимость

- Несмотря на кризис, с 2010 по 2015 г. включительно не наблюдалось падение объемов вводимого многоквартирного жилья девелоперами.
- Тем не менее, в 2016-2017 гг. возможно снижение вводимых объемов жилья, из-за заморозки инвестиций в новые проекты в течение 2014-2015 гг. в связи с ограниченным доступом девелоперов к финансированию.
- С учетом текущего снижения процентных ставок, начиная с 2018-го года можно ожидать восстановления роста (при условии положительной динамики макроэкономических показателей и отсутствия новых шоков).
- Согласно прогнозам Группы ПИК по вводу жилья, Компания планирует расти существенно выше рынка.
- В частности, за 5 лет ПИК планирует ввести в эксплуатацию в Москве почти столько же, сколько было введено всеми компаниями за 2014-й год.

Историческая и прогнозная динамика ввода жилья в России, млн. м2

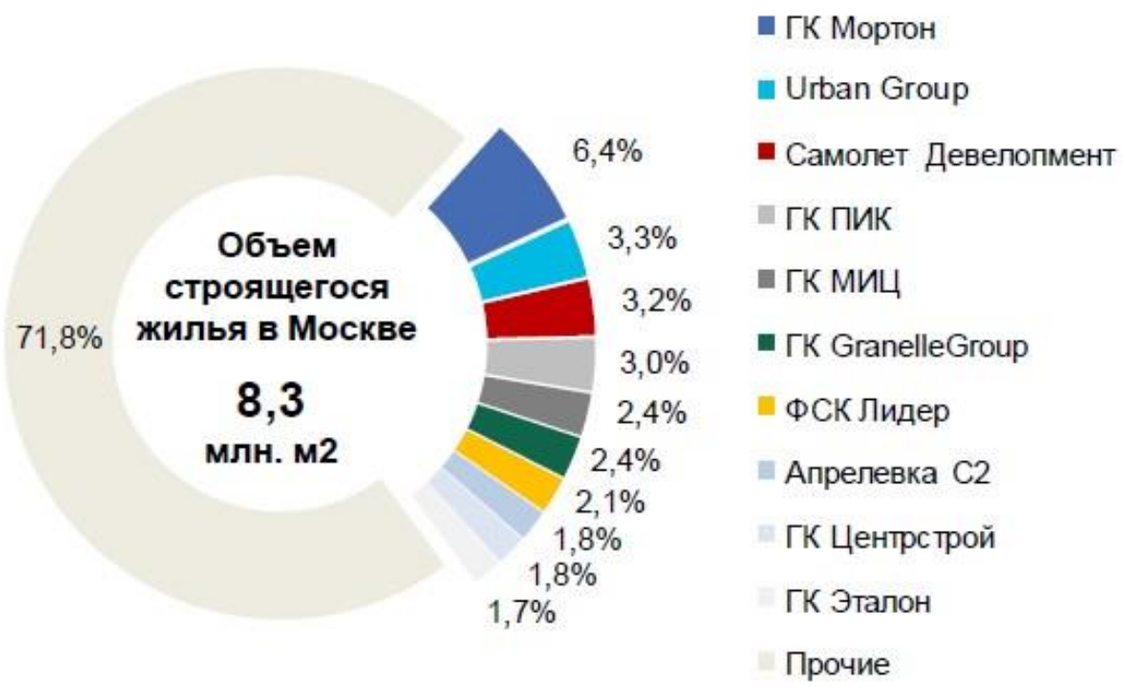


Источник: Росстат, Банк России, ГК ПИК, ВТБ Капитал

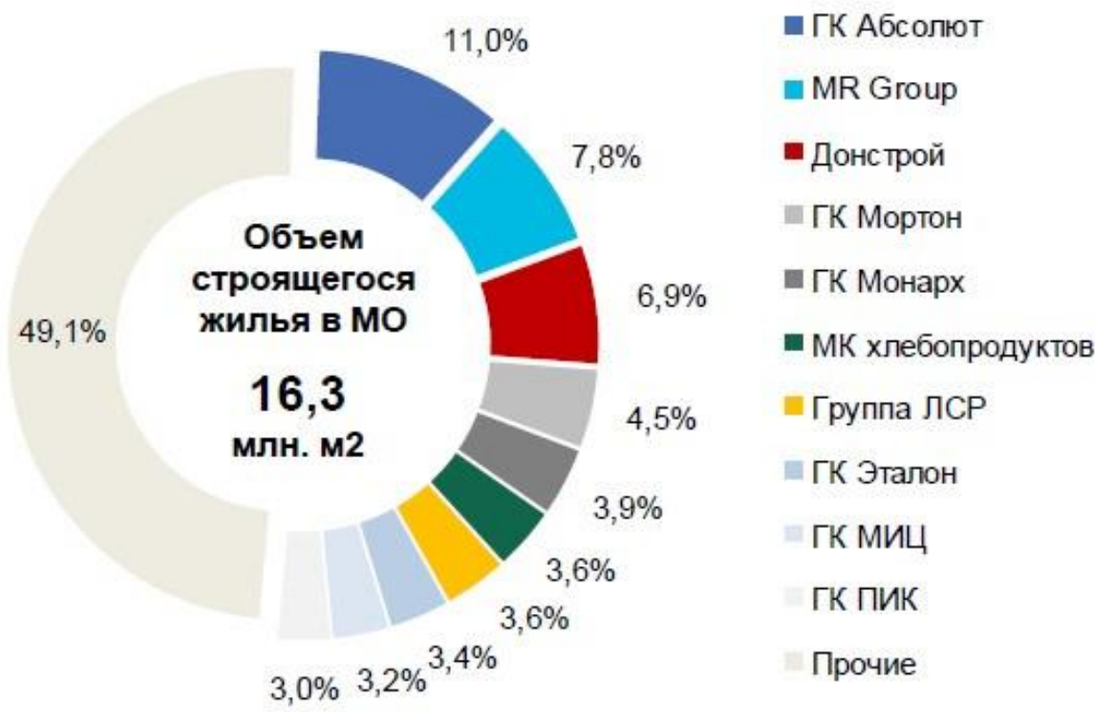
Ввод многоквартирного жилья девелоперами в МСК, МО, СПб и ЛО, тыс. м2

Доля крупнейших компаний строительного сектора Москвы и МО

Доля топ-10 девелоперов Москвы, март 2016



Доля топ-10 девелоперов МО, март 2016



Офисная недвижимость

- Объем предложения
- Арендная плата;
- Заполняемость;
- Глобальная тенденция перемещения офисных площадей из центра города в пригородные районы крупных городов (меньшая стоимость, ограниченное предложение качественных земельных участков, снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру, больше удобств).
- Ставки капитализации

Гостиничная недвижимость

- Отчет STR Global (Luxury+, Upscale+, Upper Midscale and Midscale).
- Average Daily Rate (ADR)
- Occupancy (Occ)
- Revenue (Room Revenue)
- RevPAR (Revenue Per Available Room)
- Supply (Rooms Available) and Demand (Rooms Sold)