

2018

Бизнес-план строительства домов из СИП-панелей



Оглавление

1.	Резюме бизнес-плана строительства домов из СИП-панелей	3
1.1.	Сущность и цели проекта	3
1.2.	Эффективность реализации проекта	3
1.3.	Источник финансирования	3
2.	Инициатор проекта	4
3.	Анализ рынка и концепция маркетинга.....	4
3.1.	Определение основной идеи и целей проекта	4
3.2.	Обзор рынка	5
3.3.	Маркетинг.....	9
3.3.1.	План продаж	9
3.3.2.	Маркетинговый план.....	9
4.	Материальные ресурсы.....	10
4.1.	Инвестиционные расходы.....	10
4.2.	Прямые расходы периода эксплуатации	10
4.3.	Косвенные расходы периода эксплуатации.....	10
5.	Организация.....	10
5.1.	Организационная структура	10
5.2.	Штатное расписание	10
6.	Финансовый анализ	10
6.1.	Бюджет доходов и расходов.....	10
6.2.	Бюджет движения денежных средств	11
6.3.	Прогнозный баланс	11
6.4.	Финансовые показатели.....	11
6.5.	Показатели эффективности	11
6.6.	Анализ безубыточности	12
7.	Анализ рисков.....	12
7.1.	Организационный и управленческий риск	12
7.2.	Риск материально-технического обеспечения.....	12
7.3.	Финансовые риски.....	12
7.4.	Экономические риски.....	12
7.5.	Экологические риски	12
7.6.	Технологические риски.....	13

На нашем сайте размещены другие [примеры разработанных нами бизнес-планов](#). Вы также можете ознакомиться с [отзывами наших заказчиков](#), описанием [процедуры заказа бизнес-планов и ТЭО](#). Узнайте как оптимизировать расходы на эту работу посмотрев видеопост ["Стоимость разработки бизнес-плана"](#) на нашем канале Youtube.

 Если вы [заполните этот вопросник для подготовки коммерческого предложения](#), мы пришлём вам КП, учитывающее возможности такой оптимизации.

1. Резюме бизнес-плана строительства домов из СИП-панелей

1.1. Сущность и цели проекта

В данном проекте рассматривается организация строительства жилых домов из СИП-панелей. Для производства СИП-панелей будет использоваться линия американского производителя, установленная в г. Санкт-Петербурге.

Для реализации проекта планируется создать новое предприятие.

Одним из главных преимуществ этой технологии является возможность строительства любых зданий различных форм и размеров (детские сады, школы, больницы, административные и промышленные здания, коттеджи, гостиницы и т.д.).

Анализ рынка (см. п. 3.2) приводит к выводу о том, что рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга и области продолжает расти. СИП-панели имеют значительные преимущества перед другими технологиями строительства среднеэтажек. Конкуренция на рынке строительства среднеэтажных многоквартирных (модульных) домов в Ленинградской области низкая, поэтому вероятность успеха рассматриваемого проекта высокая.

Инициатор проекта планирует

Данный бизнес-план разработан с целью привлечения инвестора.

Реализацию планируется осуществлять в течение, продав к этому моменту, Общая выручка проекта составит млрд. руб. Для достижения этой цели инициатор планирует

.....

В результате проведения запланированных в бизнес-плане мероприятий компания достигнет показателей, представленных в следующем разделе.

1.2. Эффективность реализации проекта

Таблица 1. Показатели результативности и эффективности на периоде планирования

.....

Анализируя показатели эффективности, можно сделать вывод о том, что предлагаемое вложение средств является эффективным. Об этом свидетельствуют:

- значительное положительное значение Чистого приведенного дохода к концу периода расчёта;
- проект окупается замесяцев;
- значение показателя средняя норма рентабельности превышает процентную ставку по долгосрочным кредитам.

1.3. Источник финансирования

Финансирование проекта планируется осуществить путём привлечения инвестора.

График привлечения и возврата инвестиций см. Таблица 2.

Таблица 2. Финансирование проекта, тыс. руб.

.....

2. Инициатор проекта

.....

3. Анализ рынка и концепция маркетинга

3.1. Определение основной идеи и целей проекта

В данном проекте рассматривается организация строительства жилых домов из СИП-панелей. Для производства СИП-панелей будет использоваться линия американского производителя, установленная в г. Санкт-Петербурге.

Для реализации проекта планируется создать новое предприятие.

Одним из главных преимуществ этой технологии является возможность строительства любых зданий различных форм и размеров (детские сады, школы, больницы, административные и промышленные здания, коттеджи, гостиницы и т.д.).

СИП панель состоит из двух ориентированных стружечных плит, от * до ** миллиметров толщиной каждая, между которыми под давлением, с помощью специального связующего раствора (уретановый клеевой состав на водной основе, совершенно безвредный в применении), крепится в качестве утеплителя пенополистирол, плотностью не менее ** килограммов на кубический метр.

При монтаже модульных элементов между собой, по их торцам вставляются доски, либо бруски различной толщины. Соединение осуществляется с помощью очень простых способов крепления типа "паз-шпонка" и саморезов длиной до ** сантиметров.

Новая технология строительства позволяет соединять все элементы модульного здания настолько плотно, что полностью исключается проникновение внутрь атмосферных осадков и сырости. Когда панели объединены в одну строительную систему, они создают очень прочную структуру, выдерживающую горизонтальную нагрузку до *** килограммов на квадратный метр и вертикальную до * тонн на метр длины

По теплосберегающим характеристикам ** сантиметровая стена из структурной теплоизоляционной панели превосходит *** сантиметровую стену из кирпича – см. Рисунок 1. Сэндвич дома с толщиной панелей в ** сантиметров, даже без отопления, не промерзают при самых сильных арктических морозах. Вес квадратного метра панели составляет в среднем всего ** килограммов. Модульные конструкции легко складываются и удобны в транспортировке до строительных площадок.

.....

Рисунок 1. Сравнение теплоотдачи стен из различных материалов

Плюсы технологии структурных теплоизоляционных панелей (SIP):

- Долговечность более *** лет
- Выдерживает перепад температур от -**С до +**С
- Быстро внедряемая технология
- Экономия энергии, материалов и рабочей силы

**** года в Ленинградской области введено в эксплуатацию на четверть больше жилой недвижимости, чем за тот же отрезок **** года. Такой результат, по мнению Михаила Москвина, является результатом активности девелоперов, которые начали реализацию жилищных проектов еще в ****-**** годах.

В Ленинградской области строители по итогам года сдали больше жилья на душу населения, чем в любом другом регионе России⁴. Отрыв от соперников получился солидный: в Подмосковье – около * кв. м., в Краснодарском крае (по предварительным данным) – *,** кв. м., в Петербурге – *,**. Про столицу и говорить нечего: жалкие *,** кв. м. на каждого жителя «нерезиновой» (вместе с Новой Москвой).

Да и в абсолютных цифрах результат позволяет Ленинградской области уверенно претендовать на место в ТОП-*

Михаил Москвин заявил, что в дальнейшем в Ленинградской области будет вводиться не менее целевого показателя — * кв. м в год на одного жителя, то есть не менее *,* млн кв. м жилой недвижимости в год.

На рынок жилой недвижимости Ленинградской области большое влияние оказывает регулирующая деятельность правительства этого субъекта РФ, поэтому этот вопрос нужно рассмотреть отдельно.

Активное освоение пригородных районов Ленобласти началось в конце ****-х годов⁵. Прежде всего застройщики устремились во Всеволожский район, в Кудрово, Мурино, Девяткино. Власти сначала принимали девелоперов с распростертыми объятиями. В то время как в Петербурге застройщиков нагружали строительством школ и детских садов, в области была введена программа «Соцобъекты в обмен на налоги».

В итоге с **** по **** год объемы жилого строительства выросли с *,* млн до *,* млн м², и власти области решили ужесточить требования к застройщикам. В **** году вступила в действие программа «Светофор». По ней в самых выгодных для застройки районах области, то есть тех, что граничат с Петербургом, сроки выкупа соцобъектов увеличили до * лет. Кроме того, застройщиков в этой «красной зоне» обязали прокладывать дороги от границ своих проектов до региональных дорог. С января **** года также планируется сократить объем затрат на выкуп социальных объектов до **%, а в дальнейшем отказаться от этой практики вовсе.

Комитет по градостроительству Ленобласти с * января **** года ужесточил нормативы градостроительного проектирования⁶. Теперь в городских поселениях нельзя будет строить дома выше ** этажей (ранее допускалось **), а в сельских — не выше девяти этажей (ранее — **). Кроме того, устанавливаются нормативы количества квадратных метров жилья на * га. Для численности жителей до ** тыс. человек это * тыс. м², от ** тыс. до ** тыс. человек — * тыс. м², от ** тыс. до ** тыс. человек — * тыс. м².

4****://***.*/****/15494-*****_**_*****

5****://*****.*/****_*****_**_*****_*****_*****_*****/

6****://***.*/2018/01/24/*****_*****_**_**

Также увеличивается показатель обеспеченности жилплощадью, сегодня он составляет ** м* на одного жителя Ленобласти, а к **** году вырастет до ** м*, показатель обеспеченности машино-местами вырос с *** до *** на * тыс. человек.

Отметим, что в Ленобласти пока ещё действует выкуп социальных объектов по программе "Социальные объекты в обмен на налоги" (правительство выкупает у застройщиков социальные объекты по цене Минстроя на сумму до **% от уплаченных ими налогов в казну региона), что делает область более привлекательной для строительного бизнеса, чем соседний Петербург. Однако, с запуском проектов строительства в Ленобласти стоит поторопиться, так как с января **** года выкуп социальных объектов в пригородной зоне у застройщиков будет

Ещё одним фактором, влияющим на рынок жилищного строительства, является ипотечное кредитование. **** год стал рекордным по выдаче ипотечных займов⁷.

Банки отчитываются о рекордных объемах выдачи ипотечных кредитов. Сбербанк и ВТБ** недавно заявили о более чем **% росте жилищного кредитования в этом году. Понятно, что этому способствует серьезное снижение ставок. Снижение ставки на *-**%, безусловно, делает ипотеку доступнее.

Сейчас, по данным участников рынка, доля проектов среднеэтажного строительства составляет около **% всех новостроек, возводимых в петербургской агломерации⁸. А через пять-шесть лет эта цифра может возрасти втрое.

Для начала попытаемся определиться с терминологией. Внятное определение находим лишь в одном документе – СП **.*****.**** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП *.**.*-**». По нему среднеэтажными жилыми домами считаются здания от пяти до восьми этажей, включая мансардный.

В последние два-три года среднеэтажное жилье стали возводить компании, которые ранее строили исключительно многоэтажные дома. А некоторые застройщики решили переориентироваться на среднеэтажку полностью.

По оценкам компании «Главстрой-СПб», доля среднеэтажной застройки в Петербурге и прилегающих районах Ленобласти в настоящее время не превышает **%. «К перспективным территориям, имеющим высокий потенциал развития для проектов среднеэтажной застройки в Петербурге, можно отнести Каменку, Лахту, Юнтолово. Наибольшее развитие такой формат застройки получит в проектах комплексного освоения территорий, реализуемых в Ленобласти», – уверен Петр Буслов. В «Балтросе» говорят, что в ближайшие несколько лет доля среднеэтажки может дойти до **% всего предложения на первичном рынке.

По затратам строительство среднеэтажного дома обходится примерно на треть дешевле возведения многоэтажки. «Чем выше здание, тем дороже

⁷****://*****.***.**/*****/****/*****_*_*****/*****_****_*****_*****_*_*****/
⁸****://*****.***.**/*****/2014/11/10/199589.****

технологии его возведения. Так что если брать в расчет исключительно себестоимость строительных работ, выяснится, что девелоперам выгодней строить именно среднеэтажные дома», – говорит заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов.

А самое важное отличие такого жилья от муравейников, которыми застраивается закадье, – это небольшая плотность застройки. Это обеспечивает большой комфорт для проживания. «За последние два-три года все больше покупателей жилья на первичном рынке стали понимать: чем ниже этажность дома, тем лучше в нем жить. Конечно, главным фактором при выборе жилья является его цена. Но при прочих равных условиях человек, скорее всего, предпочтет недвижимость именно в среднеэтажном комплексе», – говорит Олег Еремин.

В середине нулевых среди покупателей новостроек была своего рода мода на приобретение квартир в высотках. Жить на уровне облаков считалось престижно – на первичном рынке даже появилась определенная категория покупателей, которые соглашались приобретать квартиры лишь на верхних этажах. Но предпочтения меняются.

Судя по всему, в ближайшие несколько лет строительство домов «не выше деревьев» станет главным трендом развития первичного рынка пригородов Петербурга. Росту доли среднеэтажки будут способствовать по крайней мере три причины: ужесточение градостроительных нормативов, рост конкуренции на первичном рынке и изменение предпочтений покупателей. Скорее всего, они будут делать выбор не в пользу многоэтажек.

Среди технологий возведения срежнеэтажек СИП-технологии отличаются рядом преимуществ⁹

- уникальная теплозащита: дома из SIP панелей теплее каркасных в *,* раза и во много раз теплее кирпичных, деревянных, газосиликатных и т.п. домов
- энергосбережение: Вы экономите (в несколько раз!) на отоплении
- на **% больше полезных квадратных метров, а это большая комната на каждом этаже!
- доступность: расходы на строительство относительно невелики
- минимальные сроки строительства - теплая коробка дома за *-* недели!
- дома из SIP не дают усадки, поэтому сразу после сборки можно начинать отделочные работы
- малый вес SIP конструкций
- не нужен дорогой фундамент: винтовой фундамент устанавливается за * день!
- простота сборки, не нужна спецтехника
- заводское изготовление панелей: панельная технология строительства минимизирует брак недобросовестных или неопытных строителей

⁹ ****.//***.*****.*/*****.***

- строить можно круглый год
- минимум вреда ландшафту
- в доме из SIP комфортно и в стужу, и в жару
- помещения в доме из SIP быстро прогреваются и медленно остывают
- не нужна мощная система отопления и кондиционирования
- надежность и неприхотливость в обслуживании
- дом из SIP чрезвычайно прочный
- "зеленая технология" - строя из SIP, Вы защищаете окружающую среду

Конкурентов по строительству среднеэтажных многоквартирных (модульных) домов из СИП панелей на рынке нет. Большинство компаний строят частные коттеджи площадью ***-*** м² или малоэтажные дома не более * этажей.

Ближайшие конкуренты проекта - это

Если рассматривать строительный рынок в целом, то в качестве конкурентов можно указать компании строящие свои дома из бетона, такие как

Выводы:

1.

3.3. Маркетинг

3.3.1. План продаж

Инициатор планирует построить ** домов площадью по **** м² в * этажей каждый. В среднем за месяц собирается * дома (от фундамента до возведения крыши и подключения коммуникаций). Рыночная стоимость * м² в Ленинградской области – около ** тыс. руб., для Санкт-Петербурга – ** тыс. кв. м.

При самом пессимистическом варианте построенная жилплощадь может быть продана муниципальным властям Ленобласти по **-** тыс. руб. за м² для переселения нуждающихся семей.

Построенный на этих основания план продаж – см. **Таблица 3.**

Таблица 3. План продаж

.....

3.3.2. Маркетинговый план

Позиционирование

Инициатор проекта планирует позиционироваться, как надёжный продавец квартир, предоставляющий качественное жильё комфорт-класса по конкурентным ценам.

Конкурентные преимущества

Конкурентные преимущества

-

Каналы сбыта

Единственный канал сбыта – агентство недвижимости Комиссионные агентства – **%, учтены в расчёте.

Ценообразование

Ценообразование на рынке жилья конкурентное, ограничивается снизу себестоимостью, а сверху – платёжеспособностью населения. Диапазон цен на аналогичное жильё в ЛО – от до ...тыс. руб. за кв. м., в СПб -

4. Материальные ресурсы

4.1. Инвестиционные расходы

....

Рисунок 2. Инвестиционный план

4.2. Прямые расходы периода эксплуатации

В себестоимость квадратного метра войдут следующие расходы:

1.

Итого себестоимость квадратного метра составит ** *** руб.

4.3. Косвенные расходы периода эксплуатации

Таблица 4. Косвенные расходы, тыс. руб.

....

5. Организация

Форма собственности - общество с ограниченной ответственностью, система налогообложения общая.

5.1. Организационная структура

Организационная структура планируемой компании см. Рисунок 3.

.....

Рисунок 3. Организационная структура

5.2. Штатное расписание

Таблица 5. Штатное расписание

.....

6. Финансовый анализ

6.1. Бюджет доходов и расходов

Таблица 6. Бюджет доходов и расходов, тыс. руб.

.....

Как видно из таблицы, компания начинает показывать устойчивую операционную прибыль с **** года.

6.2. Бюджет движения денежных средств

Таблица 7. БДДС, тыс. руб.

.....

БДДС показывает, что при выбранном графике финансирования планируемая компания не испытывает трудностей с денежными средствами на всём периоде планирования. К концу периода планирования сумма свободных денежных средств составляет более *** млн. руб.

6.3. Прогнозный баланс

Таблица 8. Прогнозный баланс, тыс. руб.

.....

Нераспределённая прибыль планируемого бизнеса начинает накапливаться с **** года и превышает *** млн. руб. к концу периода планирования

6.4. Финансовые показатели

Таблица 9. Финансовые показатели

.....

Финансовые показатели в рабочем периоде проекта имеют хорошие значения.

Показатели ликвидности характеризуют способность компании удовлетворять претензии держателей краткосрочных долговых обязательств. Рекомендуемые значения коэффициента текущей ликвидности – ***%-***%. Как видно из таблицы, платёжеспособность компании не вызывает сомнения.

Чистый оборотный капитал к концу периода составляет более *** млн. руб.

Планируемый бизнес демонстрирует хорошую рентабельность по чистой прибыли и инвестициям к концу периода планирования.

6.5. Показатели эффективности

Таблица 10. Показатели результативности и эффективности на период планирования

.....

Анализируя показатели эффективности, можно сделать вывод о том, что предлагаемое вложение средств является эффективным. Об этом свидетельствуют:

- значительное положительное значение Чистого приведенного дохода к концу периода расчёта;
- проект окупается за ** месяцев;
- значение показателя средняя норма рентабельности превышает процентную ставку по долгосрочным кредитам.

6.6. Анализ безубыточности

Объёмы реализации, ниже которых деятельность компании перестаёт быть прибыльный см. **Таблица 11.**

Таблица 11. Точка безубыточности, м. кв.

.....

Запас финансовой прочности появляется в * кв. ***** года и достаточен в абсолютных значениях:

Таблица 12. Абсолютный запас финансовой прочности, тыс. руб.

.....

Запас финансовой прочности велик также в относительных значениях:

Таблица 13. Относительный запас финансовой прочности, %

6.7. Анализ чувствительности

.....

7. Анализ рисков

7.1. Организационный и управленческий риск

Основным организационно-управленческим риском является задержка продажи квартир относительно плана продаж.

Для предотвращения риска планируется:

-

7.2. Риск материально-технического обеспечения

Учитывая опыт инициатора проекта, существенных рисков материально-технического обеспечения не предвидится. Все материалы и оборудование представлены на рынке СПб и ЛО многочисленными поставщиками и производителями.

Тем не менее планируется

-

7.3. Финансовые риски

-

7.4. Экономические риски

Экономические риски проекта существуют и связаны они, в первую очередь, с тем, что

7.5. Экологические риски

В ходе проектирования и строительства планируется применять решения, предусмотренные в государственных стандартах и нормативах и исключающие экологические риски.

Все работы, связанные с утилизацией мусора и отходов, планируется производить в строгом соответствии с экологическими стандартами.

7.6. Технологические риски

К заслуживающим внимания технологическим рискам относится риск ошибок на стадиях проектирования и строительства.

.....