

ГРУППА КОМПАНИЙ «XXXXX»



БИЗНЕС-ПЛАН

*ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСЕЛКА ТАУНХАУСОВ (КОТТЕДЖЕЙ)
В ВЫСОКОГОРСКОМ РАЙОНЕ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН*

Оглавление

Перечень приложений	3
Перечень таблиц.....	4
Перечень иллюстраций и диаграмм.....	5
1. Резюме проекта	6
2. Регион размещения площадки проекта	7
2.1. Общие характеристики	7
2.2. Экономика	8
2.3. Приоритетные направления инвестиций	13
2.4. Базовые индикаторы развития.....	14
2.5. Территориальное планирование Республики Татарстан.....	15
2.6. Транспортная инфраструктура	17
2.6.1. Автодороги	19
2.6.2. Железнодорожный транспорт.....	19
2.6.3. Гражданская авиация	20
2.7. Жилищная инфраструктура	20
2.8. Выводы	22
3. Описание г. Казань	23
3.1. География	23
3.2. Экономика	24
3.3. Промышленность	24
3.4. Потребительский рынок	25
3.5. Инвестиционный климат	25
3.6. Рынок труда.....	26
3.3. Строительный сектор	26
3.4. Транспорт	27
3.5. Выводы	27
4. Анализ рынка малоэтажного жилья	29
4.1. Активность и сегментация рынка жилой недвижимости Татарстана	29
4.2. Анализ цен на малоэтажное жилье.....	33
4.3. Обзор поселков коттеджей и таунхаусов в г. Казань и прилегающих районах.....	35
4.3.1. Объекты в черте г. Казань.....	36
4.3.2. Объекты в Зеленодольском районе Татарстана	38
4.3.3. Объекты в Верхнеуслонском районе Татарстана	40
4.3.4. Объекты в Пестречинском районе Татарстана.....	41
4.3.5. Объекты в Высокогорском районе Татарстана.....	42
4.3.6. Объекты в Лаишевском районе Татарстана	45
4.4. Конкурентный анализ.....	51
4.4.1. Конкурентный анализ местоположения площадки проекта	51
4.4.2. Конкурентный анализ поселков таунхаусов	52
4.5. Существующие тенденции и прогнозы.....	54
4.5.1. Тенденции размещения коттеджных поселков в окружении Казани.....	54
4.5.2. Расположение перспективных площадок.....	55
4.5.3. Особенности развития регионального рынка недвижимости.....	58
4.6. Выводы	59
5. Анализ размещения площадки проекта.....	61
5.1. Общие характеристики	61
5.2. Туристический и рекреационный потенциал.....	62
5.3. Промышленность	63
5.4. Инженерная инфраструктура	63
5.5. Жилищный фонд	66
5.6. Население.....	67
5.7. Социальная инфраструктура	67

5.7.1. Образовательные учреждения.....	67
5.7.2. Культурно - досуговые учреждения	68
5.7.3. Спортивные учреждения.....	69
5.7.4. Предприятия торговли и бытового обслуживания.....	69
5.8. Анализ транспортной доступности и инфраструктуры	70
5.9. Площадка проекта и непосредственное окружение.....	73
5.10. Выводы.....	74
6. Основы маркетинговой стратегии.....	76
6.1. Базовые элементы маркетинговой стратегии.....	76
6.2. Рекомендуемые места размещения наружных рекламных носителей.....	77
6.3. Предварительный бюджет маркетинговых мероприятий.....	78
6.4. Ценообразование	78
7. Концепция и варианты реализации проекта.....	79
7.1. Общая концепция поселка.....	79
7.2. Вариант реализации проекта №1.....	80
7.3. Вариант реализации проекта №2.....	81
7.4. Вариант реализации проекта №3.....	82
7.5. Вариант реализации проекта №4.....	84
7.6. Вариант реализации проекта №5.....	85
7.7. Вариант реализации проекта №6.....	85
8. Организационный план.....	86
8.1. Этапы реализации проекта для вариантов 1-4.....	86
8.2. Этапы реализации проекта для варианта 5.....	88
8.3. Персонал, заработная плата и обеспечение финансово-хозяйственной деятельности в рамках проекта	88
9. Финансовый план.....	89
9.1 Базовые предположения к расчетам	89
9.1.1. Налогообложение	89
9.1.2. Расчет ставки дисконтирования	90
9.2. Инвестиции и финансирование	91
9.2.1. Применяемые нормы инвестиционных издержек.....	91
9.2.2. Размеры инвестиций и источники финансирования.....	92
9.4. Показатели эффективности.....	93
10. Заключение	96

Перечень приложений

Расчетные таблицы финансово-экономических моделей для вариантов 1-4:

Приложение	Содержание
Приложение 1	СТРОИТЕЛЬСТВО: ЗАТРАТЫ НА ОБЪЕКТ
Приложение 2	ПРОДАЖА ПЛОЩАДЕЙ
Приложение 3	СТРОИТЕЛЬСТВО: БАЛАНС ПО ОБЪЕКТУ
Приложение 4	ОПЕРАЦИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
Приложение 5	ТЕКУЩИЕ ЗАТРАТЫ
Приложение 6	НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ В ФОНДЫ
Приложение 7	СВОДНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИНВЕСТИЦИЯХ В ПРОЕКТ
Приложение 8	ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
Приложение 9	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
Приложение 10	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Расчетные таблицы финансово-экономической модели для варианта 5:

Приложение	Содержание
Приложение 1	ОПЕРАЦИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
Приложение 2	ТЕКУЩИЕ ЗАТРАТЫ
Приложение 3	НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ В ФОНДЫ
Приложение 4	ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
Приложение 5	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
Приложение 6	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Перечень таблиц

Таблица 1. Некоторые показатели социально-экономического развития г. Казани за 2015 год	24
Таблица 2. Преимущества и недостатки конкурирующих объектов в окружении площадки проекта	51
Таблица 3. Преимущества и недостатки поселков таунхаусов	52
Таблица 4. Показатели социально-экономического развития г. Набережные Челны за 2015 год	56
Таблица 5. Показатели социально-экономического развития г. Елабуга и Елабужского района за 2015 год	57
Таблица 6. Прогнозы индивидуального жилищного строительства в Семиозерском сельском поселении до 2020 года	66
Таблица 7. Прогнозы индивидуального жилищного строительства в Семиозерском сельском поселении с 2021 по 2035 год	66
Таблица 8. Прогноз численности населения по Семиозерскому сельскому поселению	67
Таблица 9. Анализ транспортной доступности площадки проекта (автотранспорт)	71
Таблица 10. Предварительный маркетинговый бюджет	78
Таблица 11. Рекомендуемый уровень цен	78
Таблица 12. Техничко-экономические показатели варианта №1	80
Таблица 13. Техничко-экономические показатели варианта №2	81
Таблица 14. Техничко-экономические показатели таунхаусов варианта №3	83
Таблица 15. Техничко-экономические показатели коттеджей варианта №3	83
Таблица 16. Техничко-экономические показатели территорий общего пользования варианта №3	83
Таблица 17. Техничко-экономические показатели варианта №4	84
Таблица 18. Типовые риски проекта (р)	90
Таблица 19. Нормы инвестиционных издержек	91
Таблица 20. Размер и структура инвестиционных средств по источникам в различных вариантах реализации проекта	92
Таблица 21. Сопоставление показателей эффективности реализации проекта в различных вариантах	93

Перечень иллюстраций и диаграмм

Рисунок 1. Расположение Республики Татарстан на карте России	7
Рисунок 2. Структура промышленности Татарстана	8
Рисунок 3. Индексы производства промышленной продукции в 2014 году в РТ, % к 2013 году	9
Рисунок 4. Динамика ВРП в Республике Татарстан	10
Рисунок 5. Объемы ВРП на душу населения, тыс. руб.	10
Рисунок 6. Основные показатели строительной отрасли Татарстана	11
Рисунок 7. Валовой региональный продукт (в основных ценах), млрд. руб.	11
Рисунок 8. Индексы потребительских цен и промышленного производства	11
Рисунок 9. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников, млрд. руб.	12
Рисунок 10. Показатели по виду деятельности «Строительство»	12
Рисунок 11. Оборот розничной торговли, млрд. руб.	12
Рисунок 12. Численность безработных и доходы населения	13
Рисунок 13. Важнейшие города Республики Татарстан	16
Рисунок 14. Карта г. Казань и площадка проекта	23
Рисунок 15. Территориальная структура рынка жилой недвижимости	29
Рисунок 16. Сегментация рынка жилой недвижимости в целом	29
Рисунок 17. Сегментация рынка малоэтажной жилой недвижимости по объему предложений	30
Рисунок 18. Территориальная структура рынка малоэтажной жилой недвижимости по объему спроса	30
Рисунок 19. Направления основных транспортных магистралей г. Казань	31
Рисунок 20. Структура рынка малоэтажного жилья г. Казань по направлениям	31
Рисунок 21. Структура рынка коттеджей и таунхаусов по площадям	32
Рисунок 22. Динамика средних цен на малоэтажное жилье в крупнейших городах Татарстана, руб./кв.м.	33
Рисунок 23. Изменение цен малоэтажного жилья по отношению к аналогичному периоду предыдущего года	33
Рисунок 24. Поселки коттеджей и таунхаусов в окружении г. Казань	35
Рисунок 25. Рейтинг прилегающих к Казани районов по количеству поселков малоэтажного жилья	54
Рисунок 26. Перспективные площадки для строительства поселков малоэтажного жилья в Казани	55
Рисунок 27. Перспективные площадки для строительства поселков малоэтажного жилья в Татарстане	56
Рисунок 28. Расположение г. Елабуга и г. Набережные Челны	58
Рисунок 29. Высокогорский район и площадка проекта на карте Республики Татарстан	61
Рисунок 30. Площадка проекта на территории Семиозерского сельского поселения	62
Рисунок 31. Точки анализа транспортной доступности	71
Рисунок 32. Доступность площадки проекта для общественного транспорта	72
Рисунок 33. Непосредственное окружение площадки проекта	73
Рисунок 34. Рекомендуемые места размещения наружных рекламных носителей	77
Рисунок 35. Вариант схемы территориального планирования №1	80
Рисунок 36. Вариант схемы территориального планирования №2	81
Рисунок 37. Вариант схемы территориального планирования №3	82
Рисунок 38. Вариант схемы территориального планирования №4	84
Рисунок 39. Размер и структура инвестиционных средств по источникам в различных вариантах реализации проекта	92
Рисунок 40. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 1	94
Рисунок 41. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 2	94
Рисунок 42. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 3	95
Рисунок 43. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 4	95
Рисунок 44. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 5	95

1. Резюме проекта

Представленный бизнес-план выполнен в целях обоснования целесообразности реализации инвестиционного проекта строительства поселка коттеджей (таунхаусов) на земельном участке, расположенном в Высокогорском районе Республики Татарстан.

В настоящем документе выполнен обзор региона и места размещения площадки проекта в различных масштабах и разрезах сведений, а также рассмотрены существующие и планируемые к строительству поселки коттеджей и таунхаусов в окружении г. Казань.

Также выполнен сравнительный анализ эффективности различных вариантов застройки поселка малоэтажного жилья, которые рассматриваются Девелопером.

Основные
характеристики
исследуемого
участка

- Площадь: ... га¹ (..... смежный земельный участок);
- Расположение: Республика Татарстан, Высокогорский район, сельское поселение, с.;
- Расстояние по автодороге до центра г. Казань – 22 км;
- Транспортная доступность: имеется асфальтированная автодорога;
- Кадастровая стоимость: руб./кв.м.;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование участков: Для жилищного строительства;
- Территория свободна от застройки.

6

На рассматриваемой территории в рамках проекта предполагается осуществить строительство поселка коттеджей и/или таунхаусов (возможны варианты), с целью последующей продажи построенных объектов.

¹ - Подробное описание в разделе «Анализ размещения площадки проекта».

2. Регион размещения площадки проекта

2.1. Общие характеристики

Республика Татарстан находится в центральной части экономически развитого Приволжского федерального округа, между индустриальными регионами Центра и Урала, на пересечении ключевых авиалиний, железнодорожных, автомобильных и речных стратегически важных магистралей общероссийского значения.

На территории республики площадью 67,8 тыс. кв. км проживают по данным на 2016 год 3,84 млн. человек (2,7% общей численности населения Российской Федерации), из них городского населения 2,92 млн. человек, сельского – 0,92 млн. человек. Численность трудовых ресурсов составляет 2,38 млн. чел., численность занятого населения 1,812 млн. чел.

- Республика Татарстан расположена в 800 км к востоку от Москвы, в месте слияния рек Волги и Камы.
- Общая площадь: 67 836,2 кв. км.
- Протяженность территории: 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток

Столица Республики Татарстан, города Казань (площадь – 614,2 кв. км, население – 1,161 млн человек) является крупнейшим промышленным, научным и культурным центром России.



Рисунок 1. Расположение Республики Татарстан на карте России

К конкурентным преимуществам Татарстана можно отнести выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, квалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитую транспортную сеть, политическую стабильность.



В состав республики входят 2 городских округа, 43 муниципальных района, включая 38 городских поселений, 872 сельских поселения.

Республика Татарстан относится к числу важнейших минерально-сырьевых регионов РФ. Основным полезным ископаемым Татарстана является нефть, на базе разведанных запасов которой созданы и функционируют мощные нефтедобывающий и нефтехимический комплексы, формируется современное нефтеперерабатывающее производство, являющееся основным бюджетобразующим сектором экономики республики. На его долю приходится более четверти валового внутреннего продукта, с ним связаны основные денежные и валютные потоки, оказывающие важное влияние на социально-экономическое развитие республики.

2.2. Экономика

В связи с осложнением внешнеэкономической ситуации и введением санкционных ограничений в 2015 году в Татарстане, как и в России в целом, наблюдалась сдержанная динамика экономического роста.

Основное влияние на снижение темпов роста экономики оказало замедление динамики промышленного производства (с 101,7% в 2013 году до 100,6% в 2014 году) и потребительского рынка (с 103,8% до 102,3%).

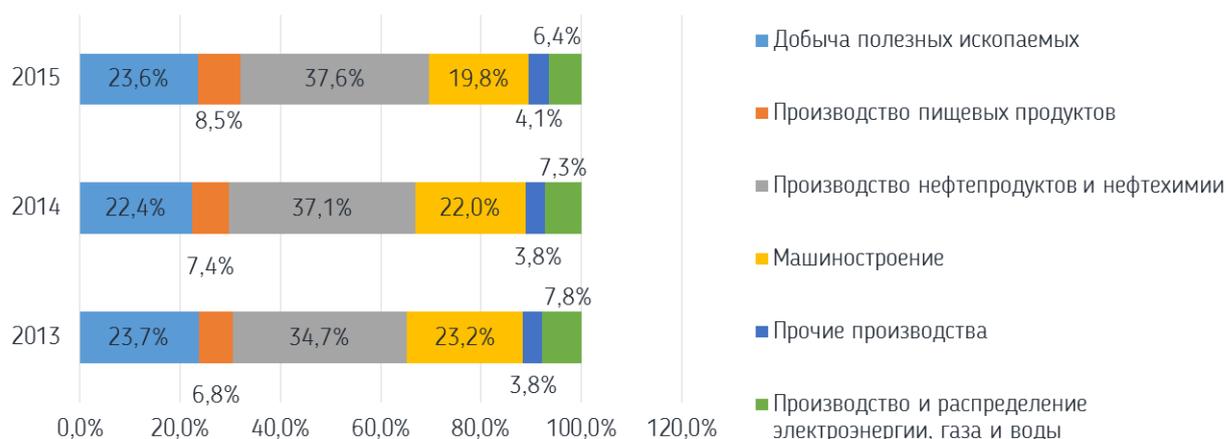


Рисунок 2. Структура промышленности Татарстана

К отраслям, определяющим промышленный профиль республики, относятся:

- Нефтегазохимический комплекс (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти);
- Крупные машиностроительные предприятия (продукция: тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте- и газоперекачивающее оборудование, речные и морские суда, коммерческие и легковые автомобили);
- Предприятия электро- и приборостроения.

Крупнейшими промышленными предприятиями республики являются:

- ОАО «Татнефть» (г.Альметьевск);
- ОАО «КАМАЗ» (г.Набережные Челны);
- ОАО «Нижнекамскнефтехим» (г.Нижнекамск);
- ОАО «Нижнекамскшина» (г.Нижнекамск);
- ОАО «ТАИФ-НК», (г.Казань);
- ОАО «Татэнерго», (г.Казань);
- ОАО «Казаньоргсинтез», (г.Казань);
- ОАО «Казан-ский вертолетный завод», (г.Казань);
- ОАО «Нэфис Косметикс» (г.Казань).

По итогам 2015 года объем отгруженной составил более 1,8 трлн. руб. Сохранился достаточно высокий уровень диверсификации промышленности.

В 2015 году в связи с сокращением спроса на продукцию машиностроения доля отрасли снизилась на 2,2 процентных пункта, при этом отмечен рост производства пищевых продуктов на 1,1%.

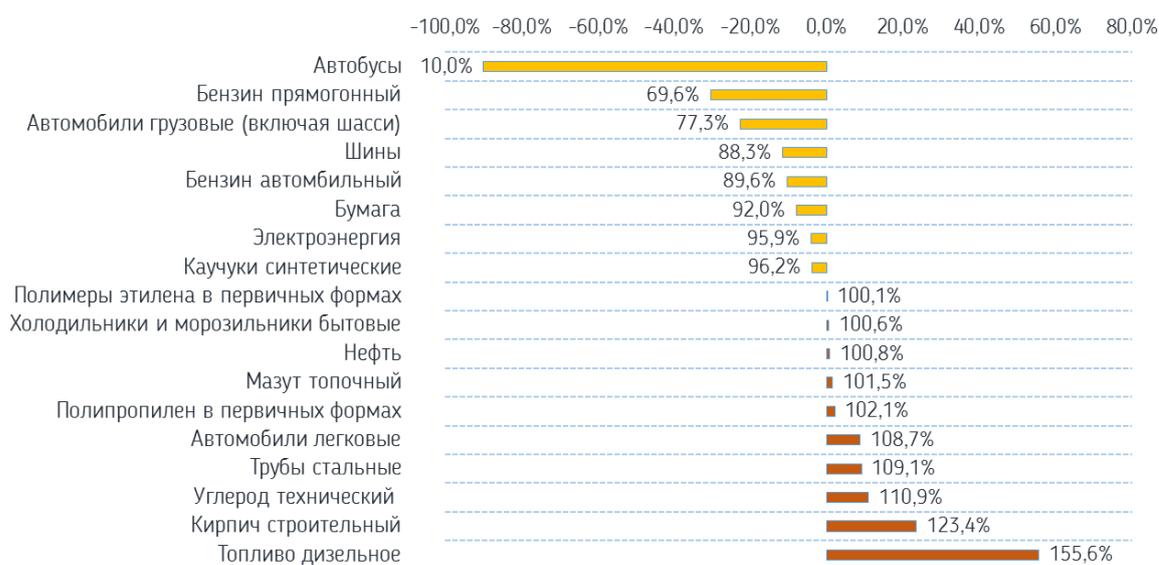
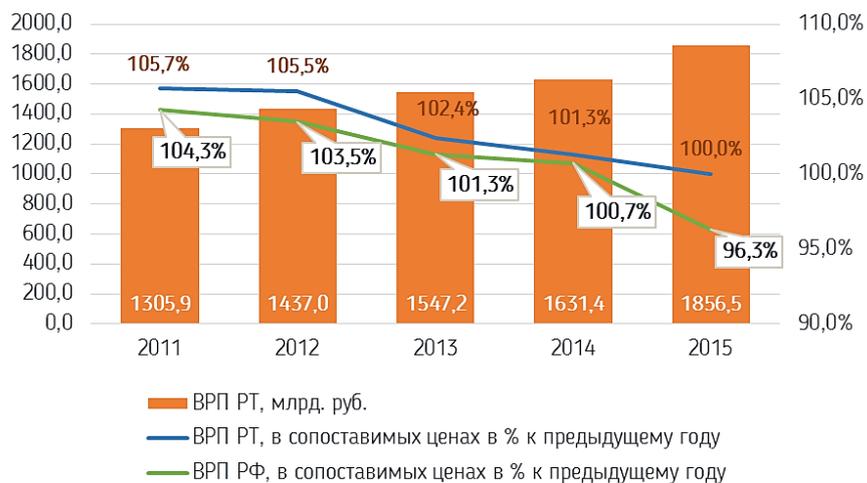


Рисунок 3. Индексы производства промышленной продукции в 2014 году в РТ, % к 2013 году

Темп изменения валового регионального продукта (ВРП) по итогам 2015 года составил оценочно 100,0% в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года (в 2014 году - 101,3%).



Показатели изменения ВРП республики Татарстан за 2015 год существенно лучше, чем показатели в целом по Российской Федерации, что свидетельствует о высокой экономической стабильности региона.

Рисунок 4. Динамика ВРП в Республике Татарстан

Показатели объемов валового регионального продукта в ценах текущего года на душу населения представлены далее на диаграмме.



ВРП на душу населения в Республике Татарстан отличается стабильным ростом.

Рисунок 5. Объемы ВРП на душу населения, тыс. руб.

Одним из приоритетных направлений развития экономики Республики Татарстан является строительство, включая следующие виды деятельности:

- Строительство жилых зданий;
- Строительство нежилых помещений;
- Инфраструктурное строительство.

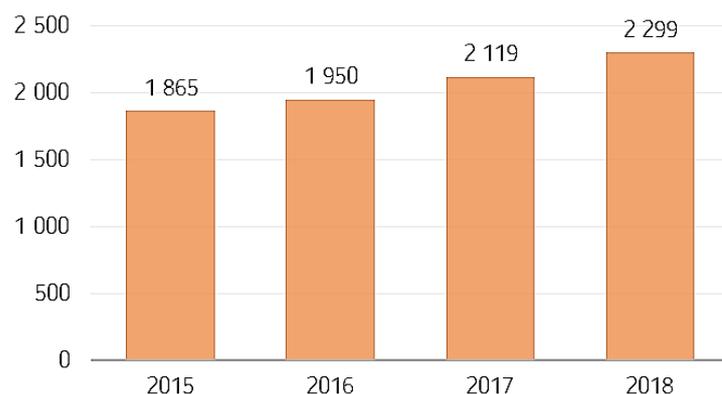
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2014 году составил 266,5 млрд рублей, или 100% в сопоставимых ценах к уровню 2013 года. Объем построенного жилья составил 2404,2 тыс. кв. м, в том числе по программе социальной ипотеки – 383,4 тыс. кв. м.



Объемы строительства в республике поддерживаются на стабильно высоком уровне, в том числе благодаря комплексу специально разработанных на республиканском уровне документов программного характера, стимулирующих данную отрасль.

Рисунок 6. Основные показатели строительной отрасли Татарстана

Министерством экономики Республики Татарстан с учетом общероссийских макроэкономических тенденций разработан прогноз основных показателей социально-экономического развития Республики Татарстан на 2016-2018 годы. Отдельные показатели прогноза приведены на диаграммах далее.



Прирост объемов ВРП с 2015 к 2018 году планируется в размере +23% в основных ценах.

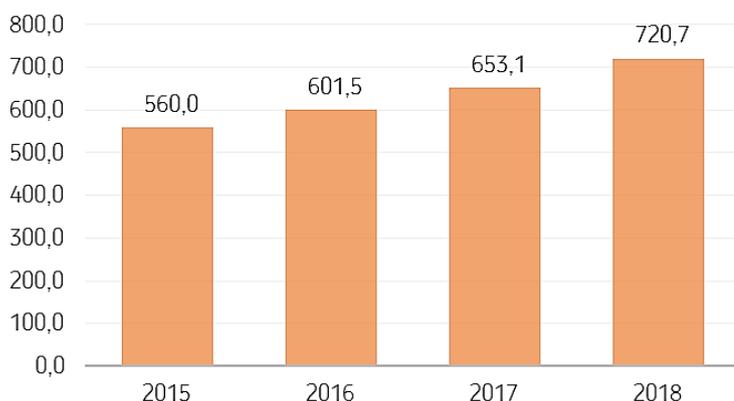
Республика Татарстан по показателям ВРП традиционно входит в число регионов-лидеров России.

Рисунок 7. Валовой региональный продукт (в основных ценах), млрд. руб.



Правительством Республики Татарстан принимаются успешные меры по контролю роста потребительских цен в условиях нестабильности.

Рисунок 8. Индексы потребительских цен и промышленного производства



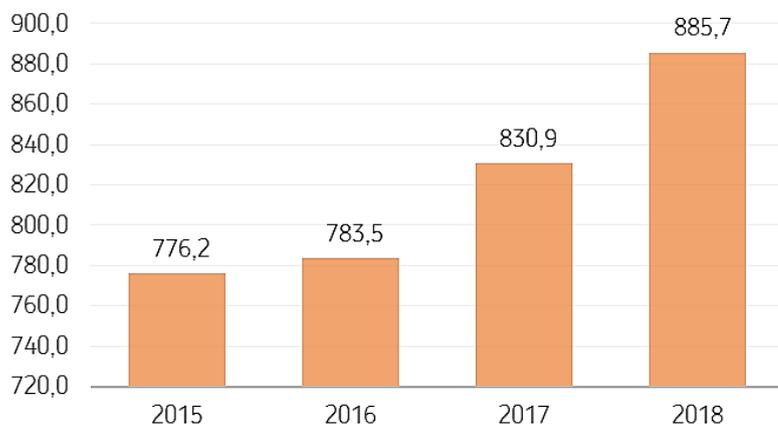
Республика Татарстан занимает 3 место в России по показателям объема инвестиций в основной капитал.

Рисунок 9. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников, млрд. руб.



Республика Татарстан занимает 5 место в России по показателям объемов строительства.

Рисунок 10. Показатели по виду деятельности «Строительство»



Оборот розничной торговли в 2015 году составил 776,2 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 12,8% ниже уровня 2014 года.

Рисунок 11. Оборот розничной торговли, млрд. руб.



На конец 2015 года в госучреждениях службы занятости состояли на учете 16,5 тыс. человек безработных граждан, или 0,8% экономически активного населения.

Рисунок 12. Численность безработных и доходы населения

Естественный прирост населения в 2015 году, по предварительным данным:

•• 10 416 чел.

Коэффициент естественного прироста:

•• 2,7 на 1000 человек населения (превышение рождаемости над уровнем смертности)

13

2.3. Приоритетные направления инвестиций

В Республике Татарстан на ближайшие годы поставлена задача по созданию инвестиционной инфраструктуры, способствующей привлечению как российских, так и зарубежных инвесторов. Для реализации этой задачи, а также для улучшения инвестиционного климата в Татарстане и обеспечения конкурентоспособного предложения инвесторам на международном рынке инвестиций в настоящее время обозначены следующие приоритетные направления развития экономики Республики Татарстан:

- Химическая и нефтехимическая промышленность;
- Машиностроение и автокомпоненты;
- Медицина и фармацевтика;
- Агропромышленный комплекс;
- Информационные технологии и телекоммуникации;
- Сфера услуг, туризм.
- Девелопмент, недвижимость, строительство и производство строительных материалов;

2.4. Базовые индикаторы развития

Базовые индикаторы развития Республики Татарстан демонстрировали стабильный рост, что обеспечило достаточно высокие позиции республики в межрегиональном сравнении в 2015 году:

- 7 место в России по объему ВРП;
- 4 место в России по объему продукции сельского хозяйства;
- 5 место в России по объему промышленного производства;
- 3 место в России по объему инвестиций в основной капитал;
- 5 место в России по объему строительных работ;
- 10 место в России по объему ввода жилья;
- 8 место в России по объему розничного товарооборота.

- В 2015 году Республика Татарстан заняла первое место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации, разработанного АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов».
- Эффективность проводимой Республикой Татарстан инвестиционной политики подтверждают исследования ведущих международных агентств и компаний. На протяжении последних лет Республика Татарстан по версии рейтингового агентства «Эксперт РА» стабильно занимает лидирующие позиции среди регионов ПФО по показателю «минимальный инвестиционный риск».
- По итогам VI Всероссийского конкурса муниципальных образований город Казань признан лучшим муниципалитетом Российской Федерации. Кроме того, Казань вошла в десятку рейтинга городов по удобству для ведения бизнеса по версии журнала «Forbes».
- С апреля 2009 года Казань имеет право официально именоваться «третьей столицей России».
- География внешнеэкономических партнеров республики насчитывает более 100 государств.

- В августе 2015 года Казань выиграла право на проведение мирового финала WorldSkills Competition 2019 году. WorldSkills Competition – соревнования профессионального мастерства для молодых людей в возрасте от 16 до 25 лет. Основными целями проведения чемпионата являются повышение качества подготовки рабочих и инженеров, популяризация рабочих профессий и распространение международных профессиональных стандартов по всей стране. В соревнованиях примут участие более 60 стран мира.
- В 2018 году Казань наряду с другими 10 российскими городами будет принимать 21-й чемпионат мира по футболу ФИФА. Концепция чемпионата включает проведение матчей на 12 футбольных стадионах, в число которых входит стадион «Казань Арена». По итогам ежегодной премии журнала «SportsFacilities» стадион Казань Арена» был признан лучшим стадионом 2014 года.

2.5. Территориальное планирование Республики Татарстан

Территориальное планирование Республики Татарстан принято рассматривать в разрезе экономических зон – территориальных образований, сконцентрированных вокруг узловых центров. Наиболее развитой является Казанская агломерация, включающая муниципальные районы и муниципальные образования:

- Атнинский;
- Верхнеуслонский;
- Высокогорский;
- Зеленодольский;
- Лаишевский;
- Пестречинский;
- г. Казань.

На данной территории сосредоточены предприятия химического и нефтехимического производства, предприятия оборонно-промышленного комплекса, лесопереработки, легкой и пищевой промышленности.

Казанская агломерация располагает ограниченным природно-ресурсным потенциалом, наибольшее экономическое значение имеют лишь строительные материалы (известняки, доломиты, глины, гравий, песок). В небольших размерах, в основном для нужд сельского хозяйства используется торф.

Основными отраслями специализации Казанской агломерации являются комплексы отраслей обрабатывающей промышленности и сфера услуг, то есть отрасли, использующие квалифицированные кадры и крупный потенциал, накопленный в военно-промышленном комплексе.

Усилению роли Казани на российском и международном уровнях во многом может способствовать создание в рамках национального проекта на базе ее крупнейших вузов Приволжского федерального университета, который позволит внедрить новые системы управления высшим образованием, а сами вузы будут являться интегрированными комплексами образования, науки и бизнеса, которые станут центрами инновационно-технологического развития и подготовки кадров международного уровня. Предполагается, что в течение ближайших лет высшие учебные заведения новой модели войдут в число 10 ведущих вузов России, а к 2020 году - в число 100 лучших университетов мира.

Развитие Свияжского логистического узла, международных и российских транспортных коридоров обеспечит снижение транспортных издержек и рост инвестиций в обрабатывающие производства, ориентированные на столичный рынок сбыта, повысит трудовую мобильность населения.

Пространственная составляющая сценария развития Республики Татарстан заключается в использовании потенциала, сконцентрированного в крупных городах республики и городах в составе Казанской, Набережночелнинской и Альметьевской агломераций. При этом важнейшее значение имеет инфраструктурный эффект развития и формирования городских агломераций, связанный с реализацией проектов строительства новых энергомоощностей, крупных транспортных комплексов, мультимодальных логистических центров и информационных узлов, образовательной и инновационной инфраструктур.

Развитие Казанской агломерации обусловлено стратегией развития столицы республики г. Казань и связано с расширением ее влияния как «точки роста» за пределы Казанской агломерации при максимальном использовании преимуществ емкого столичного рынка.

Набережночелнинская агломерация расположена в северо-восточной части Татарстана по обоим берегам реки Камы. Набережночелнинская агломерация занимает второе место после Казанской. Главными отраслями промышленности являются машиностроение, электротехническая промышленность, химическая и нефтехимическая промышленность.

Альметьевская агломерация входит в тройку лидеров Республики Татарстан и имеет ярко выраженную специализацию - нефтедобыча и производство нефтяного оборудования.



Рисунок 13. Важнейшие города Республики Татарстан

Приоритетные направления первоочередного развития республики:

- Казань – Набережные Челны;
- Казань – Чистополь – Альметьевск;
- Казань – Буинск;
- Чистополь – Нурлат.

Границы Набережночелнинской групповой системы расселения расширятся в западном, северном и восточном направлениях, в результате которого в состав системы войдут Мамадышская, Агрызская и Актанышская районные системы расселения.

Альметьевская групповая система сохраняет количество входящих в нее центров (Альметьевск, Бугульма, Лениногорск, Азнакаево, Бавлы). Перспективное хозяйственное развитие систем в сочетании с предлагаемым транспортным направлением Буинск – Альметьевск будет способствовать формированию Альметьевского транспортного узла и устойчивому развитию всей системы.

Центром единой республиканской системы расселения остается г.Казань, объединяющий все населенные пункты республики в экономическом, организационно-хозяйственном, административно-политическом и культурном развитии.

Согласно существующей схеме территориально планирования, границы расселения расширятся на север и на восток, вследствие совершенствования транспортной инфраструктуры, то есть в направлении Высокогорского района, где расположена площадка проекта.

2.6. Транспортная инфраструктура

Республика Татарстан расположена в центральной части европейской России, на ее территории расположены следующие инфраструктурные объекты:

- Система магистральных газопроводов и нефтепроводов;
- Автомобильные дороги;
- Федеральные магистральные железнодорожные пути;
- Элементы единой водной системы европейской части России с выходом к Каспийскому, Средиземноморскому и Балтийскому бассейнам;
- Воздушные трассы, которые обеспечивают перемещение потоков грузов и пассажиров с запада на восток и с севера на юг во многие континенты мира, регионы Российской Федерации.

Центром пересечений магистральных транспортных коммуникаций является Казанский транспортный узел, который, кроме железнодорожного узла, включает Казанский речной порт, автомобильные федеральные и республиканские дороги, аэропорт и строящийся Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр.

2.6.1. Автодороги

Федеральные автодороги являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении ФКУ «Волго-Вятскуправтодор». Существующей схемой территориального планирования предполагается, что в период 2015–2035 гг. будет осуществлена реконструкция всех основных автомобильных дорог федерального значения на территории республики:

- М-7 «Волга»
- Казань – Оренбург;
- Йошкар-Ола – Зеленодольск до магистрали М-7 «Волга»;
- Казань – Буинск – Ульяновск.

Сеть региональных автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием на конец 2013 года имеет протяженность 12560,3 км.

В ходе формирования транспортного каркаса предусматривается строительство магистральных автодорог по новым направлениям с максимальным использованием существующей транспортной сети. В числе важнейших мероприятий – строительство мостового перехода через р.Волгу около г.Тетюши (2020 – 2035 годы).

Одним из масштабных проектов, реализуемых на территории республики, является строительство участка международного транспортного коридора «Европа – Западный Китай». Данный коридор проходит по маршруту «Санкт-Петербург – Казань – Оренбург – Актюбинск – Алматы – Хоргос». Это оптимальный путь из Европы в Китай благодаря минимальному количеству стран-участниц и границ.

2.6.2. Железнодорожный транспорт

Основным мероприятием в области развития железнодорожного транспорта является проект строительства высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВСМ) «Москва – Казань». Основные параметры железнодорожной линии:

За период до 2035 года произойдут изменения в структуре региональных дорог за счет нового строительства дорог с усовершенствованным покрытием и реконструкции дорог с переходным и грунтовым покрытием.

Развитие региональной транспортной сети произойдет в основном за счет строительства дорог I-III технических категорий в обход городов и населенных пунктов, таких как г.Азнакаево, г.Заинск, г. Нижнекамск, г.Нурлат, г.Тетюши, г.Сарманово, н.п.Тюлячи, г.Буинск и т.д.

Реконструкцию автомобильных дорог регионального значения запланировано провести в основном в Закамье Республики Татарстан на подъездах к крупным промышленным центрам: г. Нижнекамск, г. Альметьевск, г. Бугульма, г. Чистополь, а также г. Казань.

- Максимальная скорость движения высокоскоростных пассажирских поездов – до 400 км/ч;
- Ширина колеи – 1520 мм;
- Весовая норма высокоскоростного поезда – 1000 т.
- Ожидаемое время в пути на пути Москва – Казань – 3 ч. 30 минут.

Новая станция Казань-2 ВСМ, предназначенная для обслуживания высокоскоростного движения, расположена на месте существующей станции ОАО «РЖД» Восстание-Грузовая (Казань 2) на территории г. Казань.

2.6.3. Гражданская авиация

Центром воздушных сообщений республики в перспективе остается аэропорт «Казань», принимающий суда высокого класса отечественного и иностранного производства. За последние годы наметилась твердая тенденция развития ОАО «Международный аэропорт Казань». «В связи с интенсивным развитием промышленного производства в Камском кластере, особую актуальность приобретают мероприятия по модернизации аэропорта «Бегишево». В ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)» предусмотрены мероприятия по реконструкции аэропортового комплекса «Бегишево».

2.7. Жилищная инфраструктура

В Республике Татарстан благодаря строительству нового и капитальному ремонту существующего жилья комплексно решается социальная задача повышения качества жилья, улучшаются жилищные условия населения. Ключевой проблемой при формировании и реализации жилищной политики является обеспечение доступности жилья для граждан. Обеспечение доступности жилья открывает возможность проведения эффективной миграционной политики, влияет на состояние демографических показателей, рост населения.

К 2035 г. планируется увеличение численности населения до 4,1 млн. человек. Жилищное строительство интегрирует в себе комплекс сопряженных отраслей промышленности – производство строительных материалов, оборудования и техники, создание транспортной инфраструктуры, сферу оказания жилищно-коммунальных услуг, развитие которых обеспечивает создание новых рабочих мест.

Основными направлениями развития строительства жилого фонда Республики Татарстан являются:

- Повышение обеспеченности населения жильем на 50,8%, до 36,5 м²/чел. в 2035 г.;
- Увеличение жилого фонда республики к 2035 г. на 57,6 млн. м²;
- Доведение объемов ежегодного жилищного строительства к 2020 г. до 2,6 млн. м², к 2035 г. до 2,8 млн. м²;

- Массовая реконструкция и капитальный ремонт существующего жилого фонда;
- Предоставление жилищного фонда для решения социальных задач;
- Снос жилых домов первого периода индустриального домостроения, а также ветхих и аварийных жилых домов, так как большая часть жилья в нынешнем состоянии не соответствует современным представлениям о комфортности.

Средняя обеспеченность жильем в Татарстане, согласно принятым планам правительства, должна составить:

2020 ГОД:

•• 27,7 кв.м./чел.

2035 ГОД:

•• 36,5 кв.м./чел.

В 2020 г. обеспеченность населения жильем, согласно принятым планам правительства, должна составить:

- В г. Набережные Челны, Арском, Елабужском, Менделеевском, Нижнекамском, Лениногорском районах •• 23,5 кв.м./чел.
- В г. Казани, Кайбицком, Зеленодольском, Спасском, Рыбно-Слободском, Тюлячинском, Сабинском, Нурлатском, Альметьевском, Мензелинском, Ютазинском, Бугульминском, Бавлинском районах •• 27,8 кв.м./чел.
- В Высокогорском, Буинском, Апастовском, Тетюшском, Камско-Устьинском, Пестречинском, Кукморском, Новошешминском, Черемшанском, Муслюмовском районах •• 30,2 кв.м./чел.

21

В республике действует ряд программ по обеспечению населению жильем, среди которых можно выделить следующие:

- Государственная программа “Обеспечение качественным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Татарстан на 2014-2020 годы”;
- Целевая программа «Обеспечение жильем молодых семей в г. Казани» на 2016-2020 годы;
- Программы ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК РТ), включая программы «Молодые ученые», «Молодые учителя», «Переезд», «Материнский капитал» и т.п.;
- Программа «Социальная ипотека»;
- Программа «Жилье горожанам на 2007-2027 годы».

2.8. Выводы

- Республика Татарстан обладает комплексом преимуществ по географическому положению, обеспеченности природными ресурсами и характеризуется высокой политической и экономической стабильностью.
- К приоритетным направлениям инвестиций, определенных Правительством республики, относятся, в том числе: девелопмент, недвижимость, строительство и производство строительных материалов.
- По ряду базовых индикаторов социально-экономического развития Республика Татарстан стабильно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации.
- Эффективность проводимой в Республике Татарстан инвестиционной политики подтверждают исследования ведущих международных агентств и компаний.
- Наиболее развитой экономической территорией в республике является Казанская агломерация, включающая в том числе г. Казань и прилегающий Высокогорский муниципальный район.
- Согласно существующей схеме территориально планирования, границы расселения г. Казань расширятся на север и на восток, вследствие совершенствования транспортной инфраструктуры, то есть в направлении Высокогорского района, где расположена площадка проекта.
- На территории республики приветствуются, активно развиваются и реализуются инвестиционные проекты в сфере строительства жилья, Правительством приняты и реализуются планы по увеличению обеспеченности населения жильем, а также действуют многочисленные программы содействия населению в приобретении жилья.

Резюмируя изложенное, Республику Татарстан можно с уверенностью считать достаточно привлекательным регионом для реализации проектов, связанных со строительством, в том числе малоэтажного жилья.

3. Описание г. Казань

3.1. География

Город Казань расположен на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Протяжённость города с севера на юг – 29 км, с запада на восток – 31 км. Климат Казани – умеренно-континентальный, снежный покров умеренный. Муниципальное образование город Казань подразделяется на 7 административных районов:

- Авиастроительный;
- Вахитовский;
- Кировский;
- Московский;
- Ново-Савиновский;
- Приволжский;
- Советский.

Площадка проекта

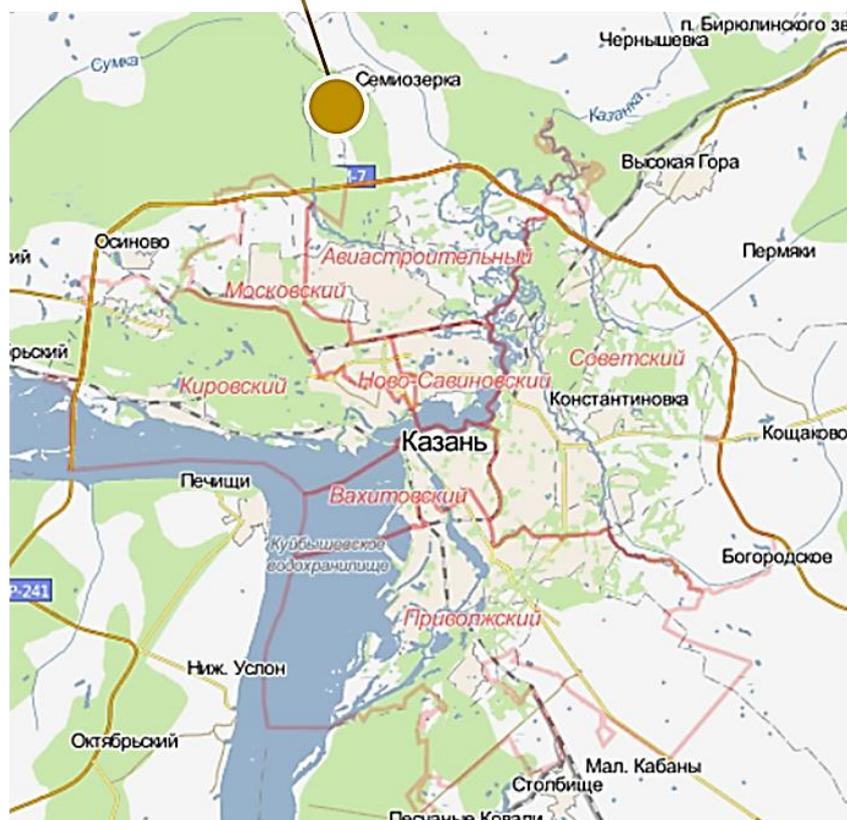


Рисунок 14. Карта г. Казань и площадка проекта

3.2. Экономика

Казань – один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. Изменение макроэкономической ситуации, затруднение доступа к заемному финансированию на мировых финансовых рынках, ограничения импорта и экспорта продукции, а также ускорение инфляции оказали влияние на экономику города в 2015 году. Темпы развития замедлились, а в отдельных секторах экономики даже снизились относительно уровня 2014 года.

Таблица 1. Некоторые показатели социально-экономического развития г. Казани за 2015 год

Показатели	2014г.	2015г.	2015г. к 2014г., %
Валовой территориальный продукт, млрд. руб.	565,7	604,3*	100,0*
Объем отгруженных товаров собственного производства, млрд. руб.	278,2	320,4	115,2
Индекс промышленного производства, %	104,1	95,6	
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	107,4	112,8	
Среднемесячная заработная плата, тыс. руб.	31,98	33,27*	104,0
Уровень безработицы, %	0,58	0,79	
Инвестиции в экономику города, млрд. руб.	161,0	169,7	92,8**
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	449,9	446,1	87,0**

Примечания: * - оценка; ** - в сопоставимых ценах.

3.3. Промышленность

Ведущее место в экономике города принадлежит промышленному производству, которое остается основным сектором для создания материальных благ, товарной и денежной массы, новых рабочих мест и инвестиционных источников. В промышленном производстве занято почти 15% от общей численности занятого населения в экономике города.

По итогам 2015 года в экономике города наблюдается рост производства топливно-энергетических ресурсов (105,5%) и снижение роста обрабатывающих производств (95,0%). В секторе промежуточного спроса стабильные темпы роста демонстрирует химическое производство. В секторе машиностроения наиболее высокими темпами развивается производство машин и оборудования.

Индекс промышленного производства по итогам 2015 года:

Крупными и средними промышленными предприятиями Казани в 2015 году отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг на сумму:

- 95,6% к уровню 2014 года
- 278,0 млрд. руб.

3.4. Потребительский рынок

Общее состояние потребительского рынка в Казани характеризуется высоким уровнем насыщенности продовольственными и непродовольственными товарами. Современные тенденции развития потребительского рынка основаны на оптимизации сети и качественном улучшении ее структуры за счет роста числа крупных торговых объектов, развитии сетевого принципа организации торговли.

В настоящее время на территории г. Казани функционирует:

- | | |
|---|------------------|
| •• Объектов оптово-розничной торговли | •• 3500 объектов |
| •• Заведений общественного питания | •• 1600 объектов |
| •• Объектов, оказывающих бытовые услуги | •• 1500 объектов |

В 2015 году оборот розничной торговли уменьшился на 3,8 млрд.руб. и составил 446,1 млрд.руб., что в сопоставимых ценах на 13,0% ниже уровня 2014 года.

В целом состояние потребительского рынка города характеризуется насыщенностью торговой сети основными товарами. В 2015 году введены в эксплуатацию такие крупные торговые центры, как «Леруа Мерлен» (ул. Оренбургский Тракт), «Атак» (ул. Оренбургский Тракт), появились на рынке города магазины сети «Светофор».

3.5. Инвестиционный климат

В 2015 году возросшая общая экономическая неуверенность инвесторов привела к сокращению инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах на 7,2%. По итогам года объем инвестиций составил 169,7 млрд. руб., что на 8,7 млрд. руб. больше уровня 2014 года. Основные направления инвестирования 2015 года - жилищное строительство, объекты образования, дорожно-транспортная инфраструктура.

Несмотря на негативную мировую политическую и экономическую ситуацию, международное рейтинговое агентство «Фитч Рейтингз СНГ ЛТД» в 2015 году трижды подтвердило повышенные в 2014 году долгосрочные рейтинги дефолта эмитента для города Казани в иностранной и национальной валюте на уровне «BB-», краткосрочный рейтинг дефолта эмитента на уровне «B», национальный долгосрочный рейтинг на уровне «A+ (rus)» и стабильный прогноз по долгосрочным рейтингам.

3.6. Рынок труда

В 2015 году ситуация на рынке труда характеризовалась как относительно стабильная. Если в начале года наблюдался рост безработицы, то в течение года в результате проводимых мероприятий, направленных на реализацию Программы содействия занятости, ситуация относительно стабилизировалась и по сравнению с рядом последних лет выглядит вполне благополучной.

За 2015 год среднемесячная заработная плата населения, занятого в экономике Казани составила:

Темп роста заработной платы в 2015 году:

Темп роста заработной платы на крупных и средних предприятиях в 2015 году:

- 33 271 руб.
- 104% к 2014 году
- 105,9% к 2014 году

3.3. Строительный сектор

26

В течение 2015 года подготовлено и выдано 743 разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, в том числе:

- 191 - на строительство объектов гражданского назначения;
- 132 - на строительство многоэтажных жилых домов;
- 420 - на строительство индивидуальных жилых домов.

Подготовлено 209 разрешений на ввод в эксплуатацию завершенных строительством объектов, из них 69 разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

В 2015 году введено 762,04 тыс. кв. м жилья, из них:

- Многоэтажного - 588,39 тыс. кв.м (в том числе коммерческого - 553,33 тыс. кв.м, и по соципотеке - 35,06 тыс. кв.м);
- Объектов индивидуального жилищного строительства - 173,65 тыс. кв.м.

3.4. Транспорт

На сегодняшний день жители г. Казани обслуживаются 4 видами внутригородского пассажирского транспорта: автобусами, трамваями, троллейбусами и метро. Состав транспортной сети представлен далее.

Автобусные маршруты, протяженностью 1,2 тыс. км.

- 61 маршрут, на которых эксплуатируются 801 единица подвижного состава, 7 специальных (сезонных) автобусных маршрутов на 13 единиц

Троллейбусные маршруты, протяженностью 271 км.

- 11 троллейбусных маршрутов на 153 троллейбуса

Трамвайные маршруты, протяженностью 154 км.

- 6 трамвайных маршрутов на 77 трамваев

Метро, протяженностью 17 км.

- Одна линия метрополитена из 10 станций, 14 составов электропоездов (47 вагонов).

27

Всего в 2015 году городским пассажирским транспортом Казани перевезено 252,4 млн. пассажиров, что на 1,5% меньше, чем в 2014 году.

3.5. Выводы

- Казань – один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых, культурных и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья.
- Изменение макроэкономической ситуации, ограничения импорта и экспорта продукции, а также ускорение инфляции оказали влияние на экономику города в 2015 году.
- Основные направления инвестирования в Казани – жилищное строительство, объекты образования, дорожно-транспортная инфраструктура.
- Несмотря на негативную мировую политическую и экономическую ситуацию, международное рейтинговое агентство «Фитч Рейтингз СНГ ЛТД» в 2015 году трижды подтвердило повышенные в 2014 году долгосрочные рейтинги города Казани.

- В городе ведется активное строительство и ввод в эксплуатацию жилья, от многоэтажного и многоквартирного, до малоэтажного и индивидуального.
- Следует отметить, что 23% объема жилья, введенного за 2015 год, представляют собой малоэтажные индивидуальные объекты, что однозначно свидетельствует о высоком интересе и достаточной покупательской способности населения в отношении объектов малоэтажного жилья, обусловленной стабильным экономическим состоянием города и региона в целом.

Учитывая тенденции и показатели социально-экономического развития города Казань, можно считать достаточно перспективным строительство в непосредственной близости от границ города поселков малоэтажного жилья.

Также можно отметить, что суммарный объем площадей, которые планируется реализовать (продать) в рамках проекта, является относительно небольшим и составляет² от 4,2 до 13,4 тыс. кв.м., что соответствует 2,5% - 7,7% годового объема нового (введенного в эксплуатацию) малоэтажного индивидуального жилья в Казани.

Можно с высокой степенью вероятности ожидать, что даже в наихудшем сценарии, такой объем площадей будет полностью реализован (продан) в течение не более 3-4 лет, а в оптимистичном сценарии - 2-х лет.

² - В различных вариантах схем территориального планирования площадки проекта.

4. Анализ рынка малоэтажного жилья

4.1. Активность и сегментация рынка жилой недвижимости Татарстана

Оценка активности и сегментация рынка жилой недвижимости выполнены посредством анализа существующих предложений объектов и площадей на региональном рынке недвижимости в количестве более 34,5 тысяч единиц.

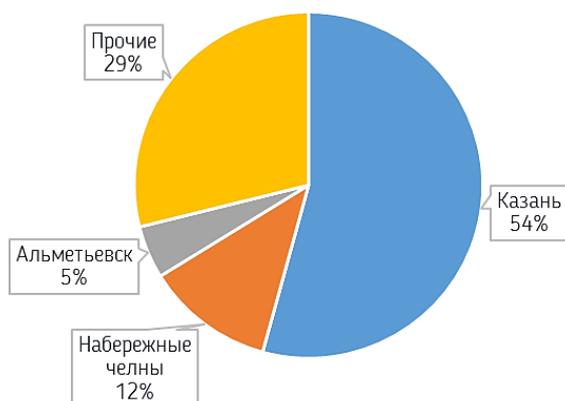


Рисунок 15. Территориальная структура рынка жилой недвижимости

На диаграмме отражена региональная структура рынка жилой недвижимости, включая квартиры, коттеджи, таунхаусы и индивидуальные дома.

Более 50% объемов рынка приходится на г. Казань.

Казань, Набережные челны и Альметьевск образуют 71% объема рынка.

29

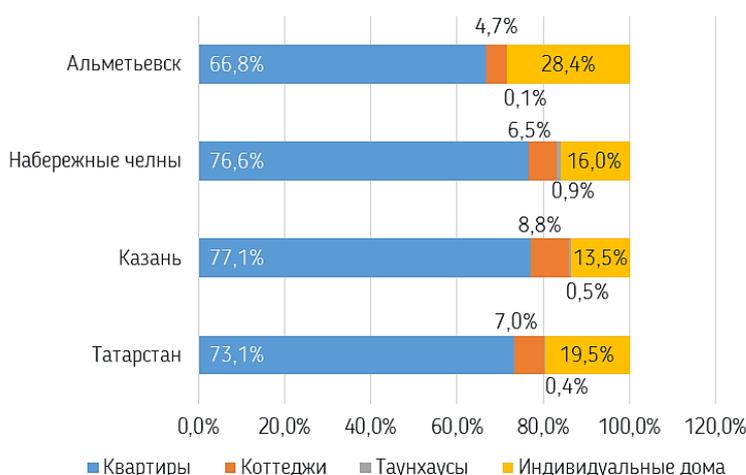


Рисунок 16. Сегментация рынка жилой недвижимости в целом

Основную долю рынка, около 73% в среднем по республике составляют квартиры.

Наиболее ярко выражена такая тенденция в Казани, что объясняется крупными размерами города.

Также в Казани наиболее высока доля коттеджей – 8,8%.

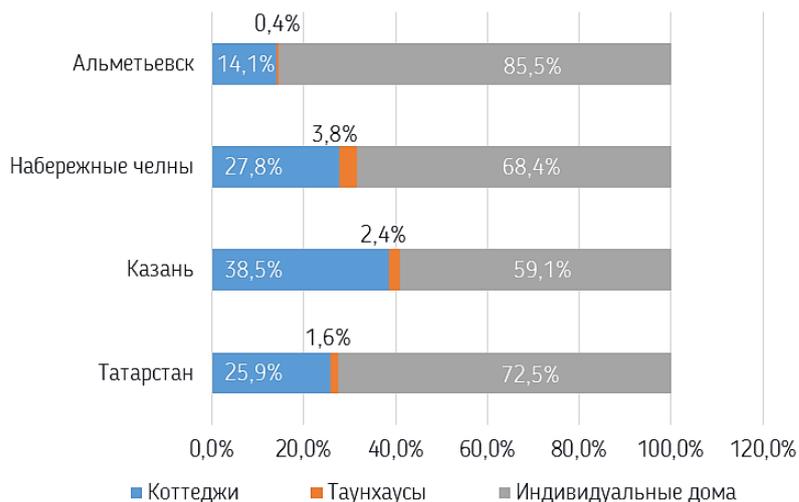


Рисунок 17. Сегментация рынка малоэтажной жилой недвижимости по объему предложений

Максимальная доля коттеджей на рынке малоэтажного жилья характерна для г. Казань, выше чем в среднем по республике.

Наиболее низкий показатель – в Альметьевске.

При этом наиболее высокая доля таунхаусов наблюдается в Набережных челнах.

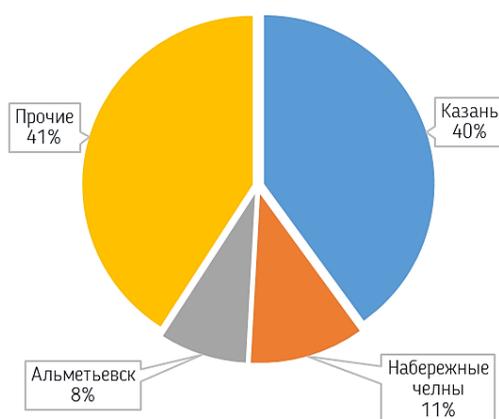


Рисунок 18. Территориальная структура рынка малоэтажной жилой недвижимости по объему спроса

Спрос на малоэтажное жилье сосредоточен на 40% в г. Казань.

Набережные челны и Альметьевск, соответственно занимают второе и третье места.

Объем спроса в остальных районах Татарстана составляет около 40% от республиканского объема.

Анализируя рынок малоэтажного жилья в г. Казань следует рассмотреть его структуру по основным направлениям транспортных магистралей, в числе которых следующие:

- Горьковское шоссе (западное, северо-западное направление);
- Мамадышский тракт (восточное направление);
- Оренбургский тракт (южное, юго-восточное направление).

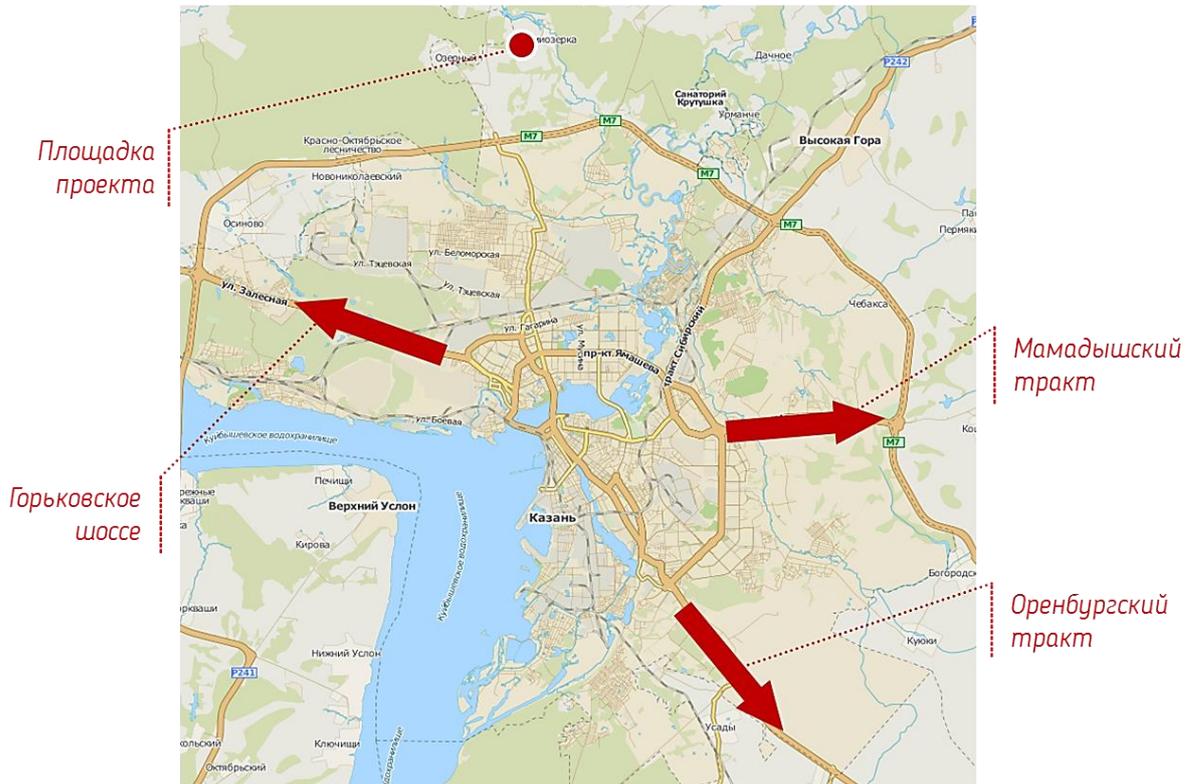
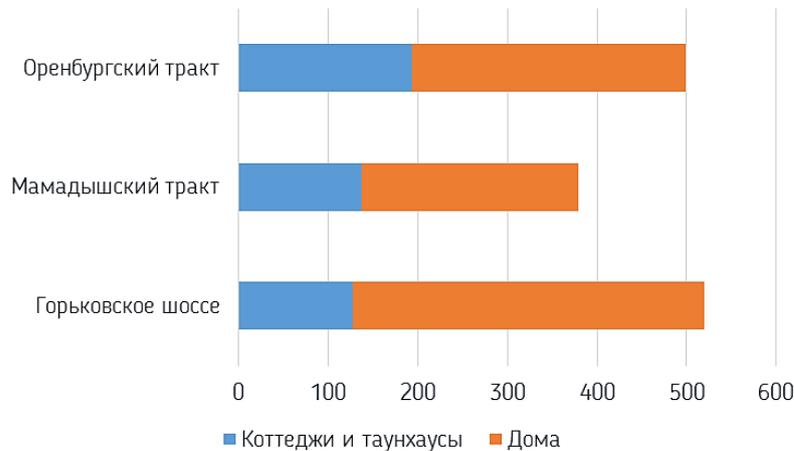


Рисунок 19. Направления основных транспортных магистралей г. Казань

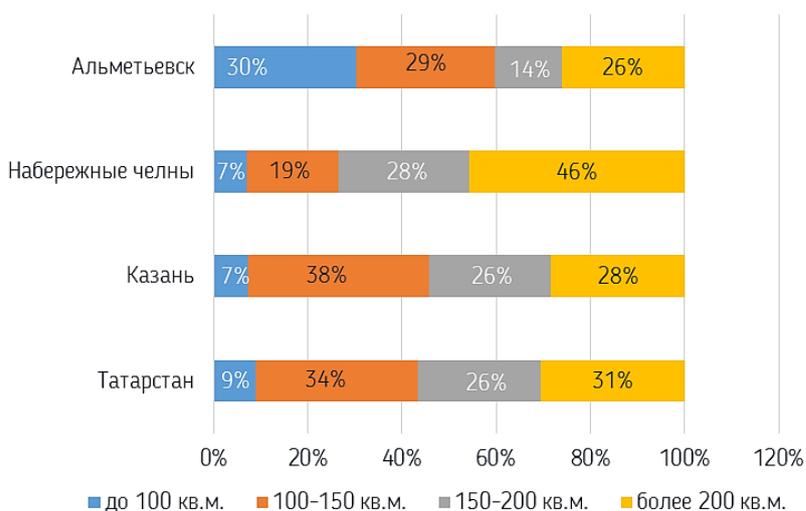


Наибольшая концентрация объектов наблюдается в направлении горьковского шоссе, что обусловлено историческим развитием города. Именно по этой причине в данном направлении наблюдается наибольшая доля индивидуальных домов.

Наиболее высокая доля коттеджей отмечается в направлении оренбургского тракта.

Рисунок 20. Структура рынка малоэтажного жилья г. Казань по направлениям (2016 г, кол-во объектов для продажи)

Анализ структуры рынка коттеджей и таунхаусов в разрезе ведений о площадях объектов характеризуется диаграммой ниже.



Наименьшую долю имеют объекты, площадью до 100 кв.м. в Казани, Набережных челнах и в среднем по республике.

В Альметьевске доля объектов малой площади существенно выше.

Наиболее распространены объекты, площадью 100-150 кв.м.

В Набережных челнах много крупных объектов, площадью более 200 кв.м.

Рисунок 21. Структура рынка коттеджей и таунхаусов по площадям

Результаты анализа подтверждают наибольшую концентрацию объектов рынка жилой недвижимости, в том числе малоэтажного жилья, в городах: Казань, Набережные челны и Альметьевск. Доля малоэтажного жилья по количеству объектов составляет около 20%-30% от всех объектов жилой недвижимости.

В структуре рынка малоэтажного жилья наибольшей долей (60%-85%) характеризуются индивидуальные дома (малоэтажное жилье старой постройки). Наиболее высокая доля коттеджей и таунхаусов – в Казани (около 40%), наименьшая доля, среди крупных городов Татарстана, – в Альметьевске (около 15%).

Рассматривая город Казань, можно отметить как наиболее популярное направление – Горьковское шоссе (Зеленодольский и Высокогорский районы), наименее популярное – Мамадышский тракт (Пестречинский район).

Площадка проекта расположена в непосредственной близости от г. Казань – города с наиболее развитым рынком малоэтажного жилья в республике, в структуре которого высока доля коттеджей и таунхаусов, что позволяет считать выбранное место реализации проекта достаточно привлекательным.

4.2. Анализ цен на малоэтажное жилье

По данным анализа, в 2015 году в Татарстане цены на квартиры в многоэтажных домах незначительно снизились, при этом подорожала малоэтажная недвижимость³. В течение 2015 года коттеджи и таунхаусы прибавили в цене до +5%.



Рисунок 22. Динамика средних цен на малоэтажное жилье в крупнейших городах Татарстана, 2016 г., руб./кв.м.

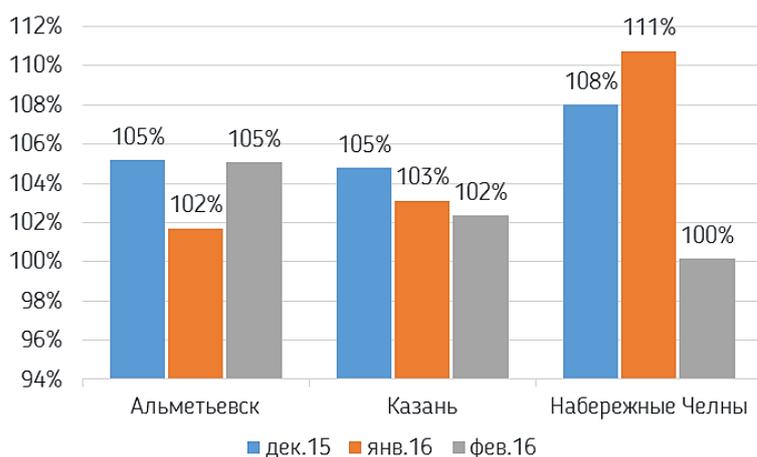


Рисунок 23. Изменение цен малоэтажного жилья по отношению к аналогичному периоду предыдущего года

В крупных городах Татарстана прирост цен на малоэтажное жилье не равномерен.

Наиболее высокий прирост – в Альметьевске.

В Набережных челнах цены в феврале 2016 года соответствуют ценам в феврале 2015 года.

По сравнению с IV кварталом 2014 года в IV квартале 2015 коттеджи и таунхаусы подорожали в большинстве городов Татарстана. Цена изменилась не равномерно, максимальный прирост в Набережных челнах +8% за год.

³ - Источник: аналитические данные портала Domofond.ru – официального партнера портала АВИТО.

Если в IV квартале 2014 квадратный метр в среднем стоил 30,9 тыс. руб., то в аналогичном периоде 2015 – 32,4 тыс. руб. Больше всего – на 10,3% выросла стоимость домов площадью менее 75 кв. м. Дома площадью от 75 до 150 кв. м подорожали в среднем на 3,8%, а дома площадью более 150 кв. м. снизились в цене на 0,4%.

В качестве вывода следует отметить, что несмотря на негативные макроэкономические тенденции, на рынке малоэтажного жилья в Татарстане, в отличие от рынка квартир, по итогам 2015 года наблюдается лишь незначительный спад цен на недвижимость.

4.3. Обзор поселков коттеджей и таунхаусов в г. Казань и прилегающих районах

В черте г. Казань и на территории прилегающих районов расположены более ста поселков малоэтажного жилья. Подавляющее большинство из них не являются организованными объектами, то есть концепция застройки отсутствует, функции владельца территории включают лишь продажу размежеванных участков и (в отдельных случаях) строительство инженерных сетей на территории поселка, при этом строительство объектов жилья ведется индивидуально каждым собственником участка.

В настоящем разделе рассмотрены только высокоорганизованные коттеджные поселки, концепция которых подразумевает централизованно управляемую реализацию проекта как единого комплекса, включая типовые архитектурные решения расположенных на территории поселка коттеджей (таунхаусов) и централизованное строительство инженерно-транспортной инфраструктуры. Зона обзора – г. Казань и прилегающие районы.

Следует обратить внимание, что большинство девелоперов, реализующих на рынке Татарстана инвестиционные проекты в секторе малоэтажного жилья, осуществляют фактические продажи по ценам до 15%-20% ниже декларируемых в рекламно-информационных материалах.

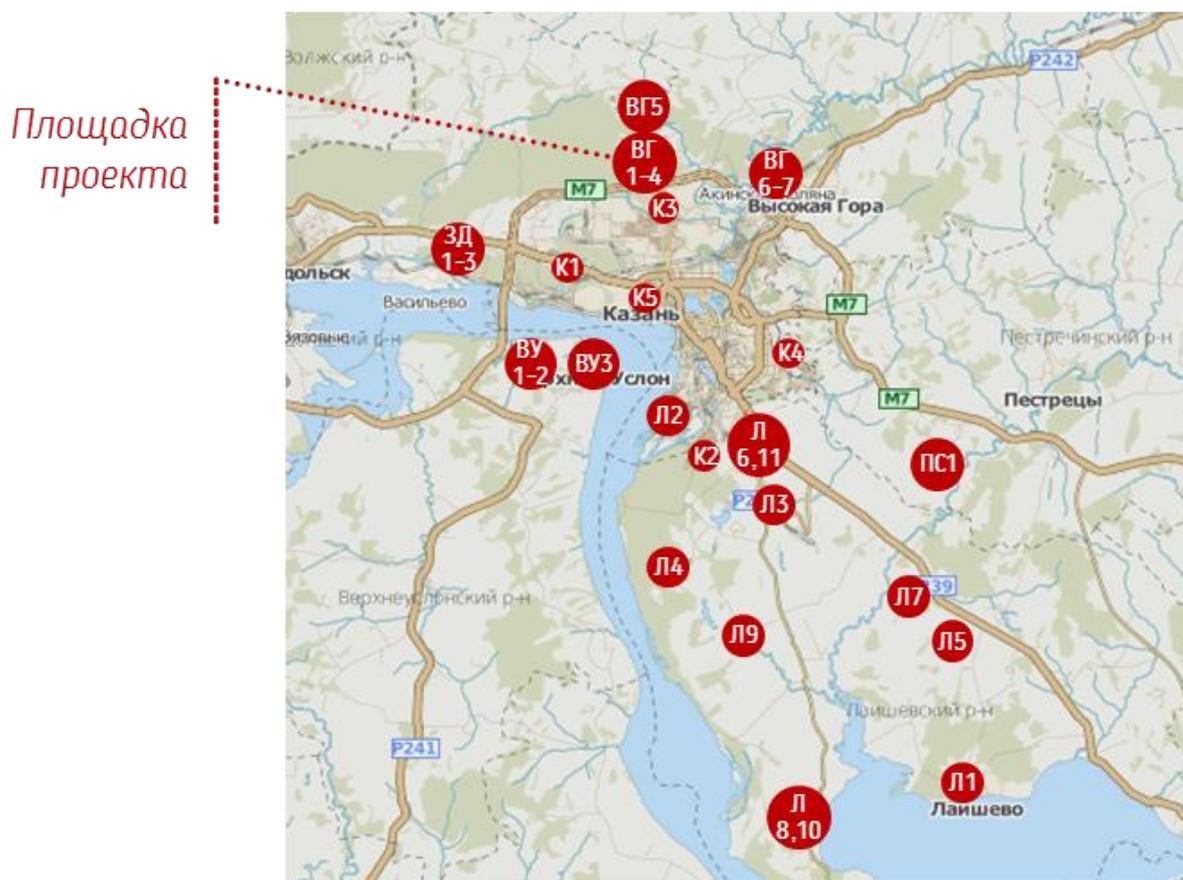


Рисунок 24. Поселки коттеджей и таунхаусов в окружении г. Казань

4.3.1. Объекты в черте г. Казань

Волжская Гавань

На карте: К1



- Адрес: г. Казань, ул. Приволжская, 245
- Территория: около 100 га
- Удаленность от центра Казани: 12 км.
- Уровень цен: 30 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 254
- Площади домов: 150-250 кв.м.
- Стадия реализации: ведется строительство
- В составе поселка проектом предусмотрены детский сад, фитнес-клуб, супермаркет, набережная, пляж и яхт-клуб.

36

Казанская усадьба

На карте: К2



- Адрес: г. Казань, Профессора Альтшулера, 51
- Территория: 40 га
- Удаленность от центра Казани: 12 км.
- Уровень цен: 35-40 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 129
- Площади домов: 175-350 кв.м.
- Стадия реализации: введена и заселена I очередь (111 домов) в 2010 году, реализуется II очередь.

Голубое озеро

На карте: К3



- Расположение: г. Казань, рядом с пос. Кадышево
- Территория: н/д
- Удаленность от центра Казани: 14 км.
- Уровень цен: 32-43 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 300
- Площади коттеджей и таунхаусов: 80-220 кв.м.
- Стадия реализации: освоены несколько участков, эксплуатируется и заселены несколько домов.

37

Green House комплекс таунхаусов

На карте: К4



- Расположение: г. Казань, пос. Салмачи.
- Территория: 6 га (первая очередь)
- Удаленность от центра Казани: 9 км.
- Уровень цен: от 35 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 435 (согласно генплану)
- Площади квартир в таунхаусах: 200-420 кв.м.
- Стадия реализации: построено несколько домов, сведения о заселенных домах отсутствуют.

ЖК Гривский комплекс таунхаусов

На карте: К5



- Расположение: г. Казань, ул. Поперечно-Гривская 15, ул. Односторонка Гривки 38.
- Территория: н/д
- Удаленность от центра Казани: 3 км.
- Уровень цен: от 67 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 18
- Площади квартир в таунхаусах: 114–150 кв.м.
- Стадия реализации: Первая очередь введена в эксплуатацию, вторая очередь вводится в 2016 году. Значительная часть таунхаусов заселена.

4.3.2. Объекты в Зеленодольском районе Татарстана

Золотые ключи

На карте: ЗД1



- Адрес: Зеленодольский район, трасса Казань–Зеленодольск
- Территория: 17 га
- Удаленность от центра Казани: 26 км.
- Уровень цен: 32–37 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 136
- Площади домов: 120–250 кв.м.
- Стадия реализации: возведена инженерно-транспортная инфраструктура, заселены несколько десятков домов.

Ореховка
(Восточная,
Центральная,
Западная
Ореховка)

На карте: ЗД2



- Адрес: Зеленодольский район, трасса Казань-Зеленодольск
- Территория: 69 га
- Удаленность от центра Казани: 26 км.
- Уровень цен: 37-50 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 343
- Площади домов: 100-250 кв.м.
- Стадия реализации: с 2006 года введена в эксплуатацию I очередь, большая часть территории освоена и заселена, поселок активно развивается.

39

Загородный клуб

На карте: ЗД3



- Адрес: Зеленодольский район, трасса Казань-Зеленодольск
- Территория: 66,7 га
- Удаленность от центра Казани: 26 км.
- Уровень цен: 35-50 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 398
- Площади домов: 100-420 кв.м.
- Стадия реализации: большая часть территории освоена и заселена.

4.3.3. Объекты в Верхнеуслонском районе Татарстана

Моркваши Village

На карте: ВУ1



- Адрес: Верхнеуслонский район, с. Лесные Моркваши
- Территория: 1,1 га
- Удаленность от центра Казани: 31 км.
- Уровень цен: 25-27 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 8
- Площади домов: 160-200 кв.м.
- Стадия реализации: возведена инженерно-транспортная инфраструктура и дома. 75% домов не проданы с 2013 года.

40

Пятидворье

На карте: ВУ2



- Адрес: Верхнеуслонский район, с. Набережные Моркваши
- Территория: 39 га
- Удаленность от центра Казани: 32 км.
- Уровень цен: 25-27 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 245
- Площади домов: 100-350 кв.м.
- Стадия реализации: возведена инженерно-транспортная инфраструктура и дома. Большинство домов заселены и эксплуатируются.

Новый

На карте: ВУ3



- Адрес: Верхнеуслонский район, с. Верхний Услон
- Территория: 81 га
- Удаленность от центра Казани: 52 км.
- Уровень цен: от 25-27 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 468
- Площади домов: 100-350 кв.м.
- Стадия реализации: возведена инженерно-транспортная инфраструктура и несколько десятков домов. Дома не заселены и не эксплуатируются.

4.3.4. Объекты в Пестречинском районе Татарстана

Мешинские усадыбы

На карте: ПС1



- Адрес: Пестречинский район, Мамадышский тракт, 28-й км. (с. Карповка)
- Территория: 42 га
- Удаленность от центра Казани: 50 км.
- Уровень цен: 25-27 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 296
- Площади домов: 160-200 кв.м.
- Стадия реализации: возведена инженерно-транспортная инфраструктура, объекты благоустройства и несколько домов. 1 дом заселен.

4.3.5. Объекты в Высокогорском районе Татарстана

Палландия

На карте: ВГ1



- Адрес: Высокогорский район, с. Семиозерка
- Территория: 14 га
- Удаленность от центра Казани: 20 км.
- Уровень цен: 35-40 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 80
- Площади домов: н/д
- Стадия реализации: освоена большая часть территории. Большинство домов заселены.

42

Барвиха

На карте: ВГ2



- Адрес: Высокогорский район, с. Семиозерка
- Территория: 12 га
- Удаленность от центра Казани: 18 км.
- Уровень цен: н/д.
- Количество домовладений: 97
- Площади домов: н/д.
- Стадия реализации: построена инженерная инфраструктура, возводятся дома.

Семиозерская усадьба

На карте: ВГ3



- Адрес: Высокогорский район, с. Семиозерка
- Территория: 20 га
- Удаленность от центра Казани: 18 км.
- Уровень цен: н/д.
- Количество домовладений: н/д
- Площади домов: н/д.
- Стадия реализации: Старт проекта, строительство инженерных сетей.

43

Семь озер

На карте: ВГ4



- Адрес: Высокогорский район, с. Семиозерка
- Территория: 18 га
- Удаленность от центра Казани: 19 км.
- Уровень цен: от 30 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 150
- Площади домов: 120-250 кв.м.
- Стадия реализации: построена инженерная инфраструктура, и несколько десятков домов в рамках первой очереди. Многие дома заселены.

Шигали.рф

На карте: ВГ5



- Адрес: Высокогорский район, с. Шигали
- Территория: 25 га (первая очередь), всего 680 га
- Удаленность от центра Казани: 22 км.
- Уровень цен: н/д.
- Количество домовладений: 86 (первая очередь)
- Площади домов: н/д
- Стадия реализации: частично построена инженерная инфраструктура, осваиваются участки.

44

Удачный

На карте: ВГ6



- Адрес: Высокогорский район, с. Усады
- Территория: н/д
- Удаленность от центра Казани: 24 км.
- Уровень цен: от 17 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 900
- Площади домов: 120-350 кв.м.
- Стадия реализации: построена инженерная инфраструктура, и несколько десятков домов. Несколько домов заселены.

Белые росы комплекс таунхаусов

На карте: ВГ7



- Расположение: Высокогорский район, д. Чернышевка
- Территория: 6 га
- Удаленность от центра Казани: 24 км.
- Уровень цен: от 29 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 300 (10 домов 10-квартирных, 20 домов 8-квартирных, 10 домов 4-квартирных)
- Площади квартир в таунхаусах: 75-150 кв.м.
- Стадия реализации: ведется строительство, плановый срок ввода в эксплуатацию - 2016 год.

45

4.3.6. Объекты в Лаишевском районе Татарстана

Белые горы

На карте: Л1



- Адрес: Лаишевский район, с. Лаишево
- Территория: 12 га
- Удаленность от центра Казани: 60 км.
- Уровень цен: от 27 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 62
- Площади домов: 120-280 кв.м.
- Стадия реализации: освоена большая часть территории, построены инженерные сети и дома. Несколько домов заселены.

Орловское

На карте: Л2



- Адрес: Лаишевский район, с. Орел
- Территория: н/д
- Удаленность от центра Казани: 36 км.
- Уровень цен: от 20 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 170
- Площади домов: 120–300 кв.м.
- Стадия реализации: освоена большая часть территории, построены инженерные сети и дома. Многие дома заселены.

46

Тетеево

На карте: Л3



- Адрес: Лаишевский район, с. Тетеево
- Территория: 142 га
- Удаленность от центра Казани: 50 км.
- Уровень цен: от 28 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 606
- Площади домов: 120–300 кв.м.
- Стадия реализации: построены инженерные сети и несколько домов. Есть заселенные дома.

Ясная поляна

На карте: Л4



- Расположение: Лаишевский район, с. Габишево, с Чистое озеро
- Территория: 300 га
- Удаленность от центра Казани: 30 км.
- Уровень цен: от 30 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 400
- Площади домов и таунхаусов: 100-360 кв.м.
- Стадия реализации: Старт проекта, строительство жилых объектов и инженерных сетей.

47

Зеленый берег

На карте: Л5



- Расположение: Лаишевский район, с. Каипы, с Зимняя горка
- Территория: 27 га
- Удаленность от центра Казани: 36 км.
- Уровень цен: н/д
- Количество домовладений: 226
- Площади домов: н/д
- Стадия реализации: Старт проекта, строительство инженерных сетей.

Примавера

На карте: Л6



- Расположение: трасса Казань-Оренбург, 11-й км.
- Территория: 24 га
- Удаленность от центра Казани: 14 км.
- Уровень цен: от 55 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 152
- Площади домов и таунхаусов: 120-380 кв.м.
- Стадия реализации: Большая часть территории освоена, многие дома заселены.

48

Тургай

На карте: Л7



- Расположение: Лаишевский район, с. Зимняя горка.
- Территория: 50 га
- Удаленность от центра Казани: 32 км.
- Уровень цен: н/д.
- Количество домовладений: 356
- Площади домов и таунхаусов: н/д.
- Стадия реализации: Старт проекта, строительство инженерных сетей.

Новые Тангачи

На карте: Л8



- Расположение: Лаишевский район, с. Тангачи.
- Территория: 10 га
- Удаленность от центра Казани: 52 км.
- Уровень цен: от 29 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 400
- Площади домов и таунхаусов: от 100 кв.м.
- Стадия реализации: Часть территории освоена, возведены несколько домов, заселен 1 дом.

49

Добрый

На карте: Л9



- Расположение: Лаишевский район, с. Травкино, с. Сапуголи.
- Территория: н/д
- Удаленность от центра Казани: 37 км.
- Уровень цен: 32-41 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 66
- Площади домов и таунхаусов: 110-200 кв.м.
- Стадия реализации: Часть территории освоена, возведены несколько домов, заселенных домов нет.

Умырзая

На карте: Л110



- Расположение: Лаишевский район, с. Тангачи.
- Территория: 103 га
- Удаленность от центра Казани: 52 км.
- Уровень цен: от 35 тыс. руб./кв.м.
- Количество домовладений: 688
- Площади домов и таунхаусов: 90–240 кв.м.
- Стадия реализации: Построены инженерные сети, возведены несколько десятков домов, есть заселенные дома.

50

Лесной городок жилой комплекс многоэтажных домов и таунхаусов

На карте: Л111



- Расположение: Оренбургский тракт, 11-й км.
- Территория: 17,5 га
- Удаленность от центра Казани: 14 км.
- Уровень цен: от 40 тыс. руб./кв.м.
- Количество таунхаусов: 132 (I очередь)
- Площади домов и таунхаусов: 90–240 кв.м.
- Стадия реализации: Возведена и эксплуатируется I очередь, есть заселенные квартиры таунхаусы.

4.4. Конкурентный анализ

В настоящем разделе сопоставление планируемого объекта с объектами, способными представлять конкуренцию, проведено в двух разрезах – с позиций местоположения площадки проекта и с позиций типа планируемого жилья (таунхаусы).

4.4.1. Конкурентный анализ местоположения площадки проекта

С позиций расположения площадки проекта, в качестве объектов-конкурентов целесообразно рассмотреть объекты ближайшего окружения:

- КП Палландия, с. Семиозерка, Высокогорский район;
- КП Барвиха, с. Семиозерка, Высокогорский район;
- КП Семь озер, с. Семиозерка, Высокогорский район;
- Поселок Шигали.рф, с. Шигали, Высокогорский район.

Таблица 2. Преимущества и недостатки конкурирующих объектов в окружении площадки проекта

Объект	Преимущества	Недостатки
КП Палландия	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Наличие существующей действующей инфраструктуры и большого количества заселенных домов. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Организационно-правовая форма поселка: Дачное некоммерческое товарищество. ▪ Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения ▪ Вид разрешенного использования земель: Для ведения гражданами садоводства и огородничества ▪ Недостаточная обеспеченность газоснабжением ▪ Существующие технические условия на инженерную инфраструктуру не охватывают всю территорию поселка.
КП Барвиха	<ul style="list-style-type: none"> ▪ По сравнению с планируемым объектом преимуществ нет. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Организационно-правовая форма поселка: Дачное некоммерческое товарищество. ▪ Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения ▪ Вид разрешенного использования земель: Для дачного строительства ▪ Недостаточная обеспеченность газоснабжением ▪ Существующие технические условия на инженерную инфраструктуру не охватывают всю территорию поселка.
КП Семь озер	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Наличие существующей действующей инфраструктуры и заселенных домов. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Имеются сведения о фактическом отсутствии действующего газоснабжения ▪ Технические условия по газоснабжению представляют значительные технические сложности и существенные издержки при их исполнении
Поселок Шигали.рф	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В поселке планируется создание развитой социальной инфраструктуры и разнообразных типов жилых объектов. ▪ Высокий уровень административного ресурса девелопера. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Масштабы поселка предполагают длительные сроки строительства не только жилых объектов, но и инженерной инфраструктуры ▪ Удаленность от центра г. Казани на 10-15% больше, чем у площадки проекта.

4.4.2. Конкурентный анализ поселков таунхаусов

С позиций типа малоэтажного жилья (поселки таунхаусов), в качестве объектов-конкурентов целесообразно рассмотреть следующие:

- ЖК Лесной городок, Лаишевский район;
- ЖК Гривский, г. Казань;
- ЖК Green House, г. Казань;
- ЖК Белые росы, Высокогорский район;
- Объекты, расположенные в пос. Константиновка, Салмачи, Вознесение (в непосредственной близости от г. Казань), и с. Усады (Лаишевского района).

Таблица 3. Преимущества и недостатки поселков таунхаусов

Объект	Преимущества	Недостатки
ЖК Лесной городок, Лаишевский район	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Объект расположен в 11 км. от центра г. Казань, вдвое ближе чем площадка проекта. ▪ Наличие существующей действующей инфраструктуры и заселенных домов. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Экологические характеристики объекта (качество атмосферного воздуха и уровень шума) невысоки, ввиду расположения в непосредственной близости от высоконагруженной автотрассы Казань-Оренбург. ▪ Уровень цен достаточно высок, что обусловлено близостью к г. Казань
ЖК Гривский, г. Казань	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Объект расположен в 3 км. от центра г. Казань. ▪ Наличие существующей действующей инфраструктуры и заселенных домов. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Экологические характеристики объекта не отличаются от характеристик для обычных многоквартирных домов в г. Казань. ▪ Уровень цен очень высок, что обусловлено расположением объекта.
ЖК Green House, г. Казань	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Объект расположен в 9 км. от центра г. Казань, вдвое ближе чем площадка проекта. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Уровень цен достаточно высок, что обусловлено близостью к г. Казань. ▪ Девелопер не осуществляет продажи жилья поквартирно. Реализуются только дома (таунхаусы) целиком. ▪ Есть основания полагать, что проект заморожен или его реализация отложена на неопределенный срок.
ЖК Белые росы, Высокогорский район	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Застройка ведется достаточно крупным, известным на региональном рынке девелопером - Строительная компания ООО «Финдом». ▪ Проектом предусмотрены разнообразные типы таунхаусов (10-, 8-, 4- квартирные) ▪ Ввод в эксплуатацию планируется в 2016 году ▪ Уровень цен сопоставим с планируемыми уровнем цен в проекте.. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Удаленность от центра Казани на 25% больше, чем у площадки проекта.
Прочие объекты	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Расположение объектов в пос. Константиновка, Салмачи, Вознесение (в непосредственной близости от г. Казань), и с. Усады (Лаишевского района) как минимум не уступает, а иногда лучше по характеристикам, чем у площадки проекта. ▪ Уровень цен сопоставим с планируемыми уровнем цен в проекте. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Объекты не являются организованными поселками, а представляют собой один или несколько домов, расположенных на территориях указанных населенных пунктов. ▪ Отсутствует концепция застройки. ▪ Отсутствует управляющая компания, ТСЖ, вопросы обеспечения коммунальными услугами решаются собственниками самостоятельно. ▪ В отдельных объектах возможны правовые риски, при приобретении и эксплуатации объектов.

Таким образом при реализации проекта, наибольшую конкуренцию могут составить такие объекты:

- Поселок Шигали.рф, с. Шигали, Высокогорский район;
- ЖК Белые росы, д. Чернышевка, Высокогорский район;

Поселки Шигали.рф и ЖК Белые росы, строящиеся на территории Высокогорского района, являются основными конкурентами планируемого объекта. Их основные характеристики по большинству параметров не хуже, чем у планируемого объекта, это следует учитывать в дальнейшей разработке маркетинговой стратегии.

4.5. Существующие тенденции и прогнозы

4.5.1. Тенденции размещения коттеджных поселков в окружении Казани

Рассматривая ближайшее окружение г. Казань, условный рейтинг наиболее популярных в настоящее время районов для строительства коттеджных поселков можно представить на диаграмме.

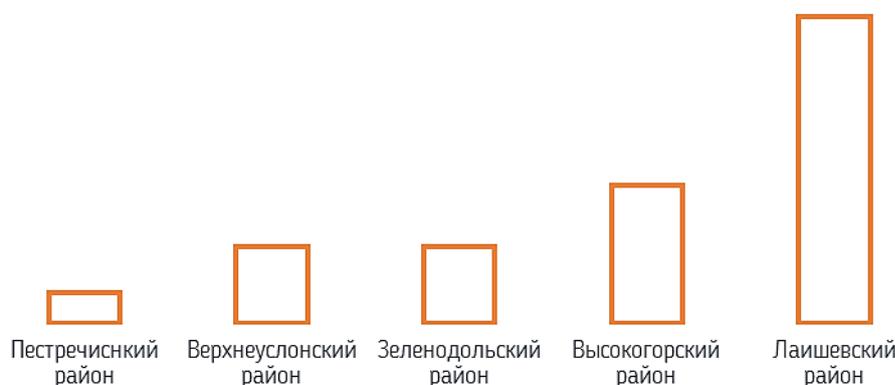


Рисунок 25. Рейтинг прилегающих к Казани районов по количеству поселков малоэтажного жилья

Наиболее популярным направлением является Лаишевский район, на его территории наиболее активно развивается строительство поселков малоэтажного жилья. Среди всех поселков, расположенных на территории района, около 40% являются частично или полностью эксплуатируемыми, то есть в поселках имеются инженерные сети и заселенные дома, некоторые поселки заселены практически полностью. Большая часть поселков на территории района в настоящее время пока находится в стадии строительства.

Второй по популярности – Высокогорский район. Около половины поселков на его территории также являются полностью или частично эксплуатируемыми и заселенными.

Зеленодольский район занимает третье место по количеству коттеджных поселков, однако подавляющее большинство поселков на территории района почти полностью заселены и активно развиваются.

В Верхнеуслонском районе, занимающем также третье место, количество действующих, заселенных поселков значительно меньше, чем в Зеленодольском.

Таким образом, Высокогорский район следует считать достаточно популярным направлением коттеджного строительства.

4.5.2. Расположение перспективных площадок

Перспективные площадки в городе Казань

На территории г. Казань и в ближайшем окружении можно выделить несколько районов, особенно перспективных для размещения поселков малоэтажного жилья:

- пос. Салмачи;
- пос. Вознесение;
- пос. Вишневка.

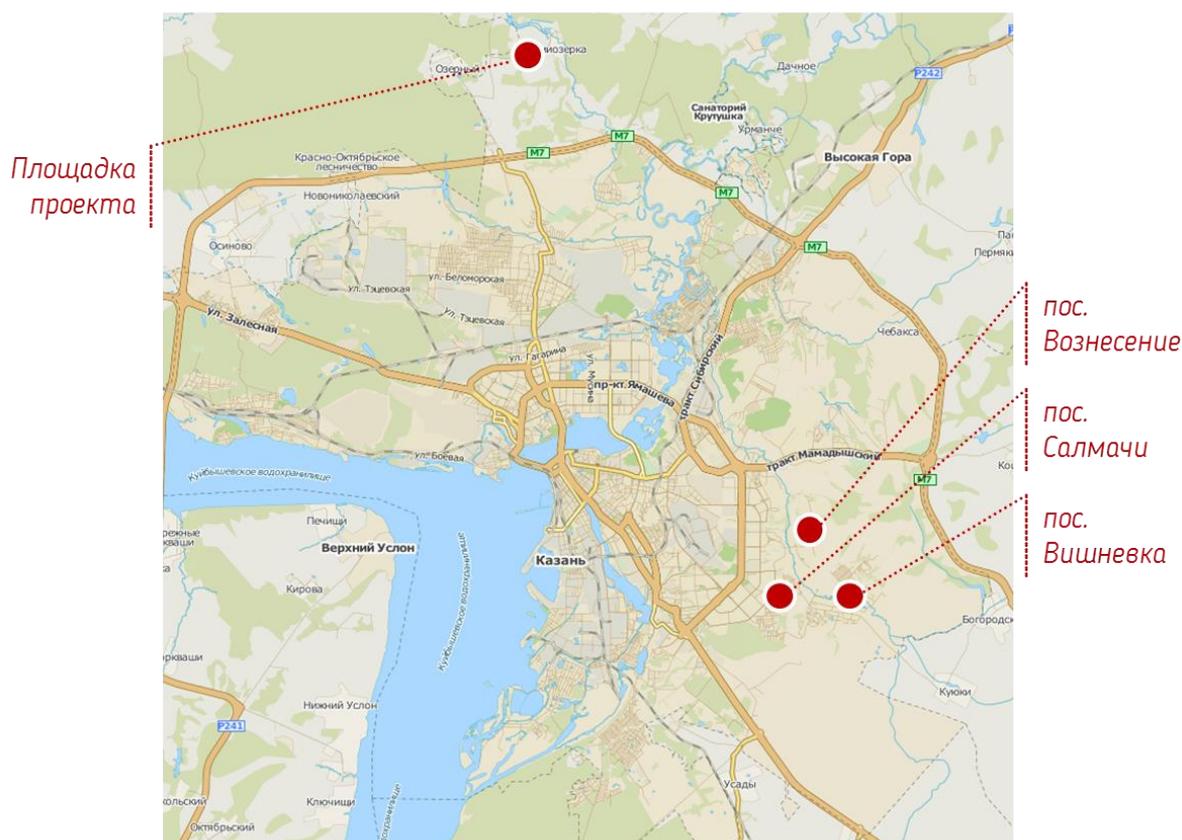


Рисунок 26. Перспективные площадки для строительства поселков малоэтажного жилья в Казани

Указанные районы расположены с юго-восточной стороны г. Казань и в настоящее время представляют собой развитые, исторически сложившиеся поселки малоэтажного жилья, где находятся не только коттеджи, но и индивидуальные дома старой постройки.

На территориях указанных поселков имеются необходимые инженерные сети, объекты торговли и сервиса, действует регулярное сообщение городскими автобусными маршрутами города Казань.

Целесообразным является строительство на данных территориях организованных поселков малоэтажного жилья, при этом рекомендуемая площадь одного поселка должна составлять не менее 3 га. По результатам обзора незастроенных земель в вышеперечисленных районах можно сделать вывод о наличии необходимых участков, правила застройки и землепользования и виды разрешенного использования которых позволяют осуществить там строительство поселков таунхаусов с минимальными затратами ресурсов на решение землеустроительных вопросов.

Перспективные площадки в Республике Татарстан

Анализируя территорию Республики Татарстан на предмет строительства организованных поселков малоэтажного жилья можно в качестве перспективных районов отметить следующие:

- г. Набережные Челны;
- г. Елабуга.

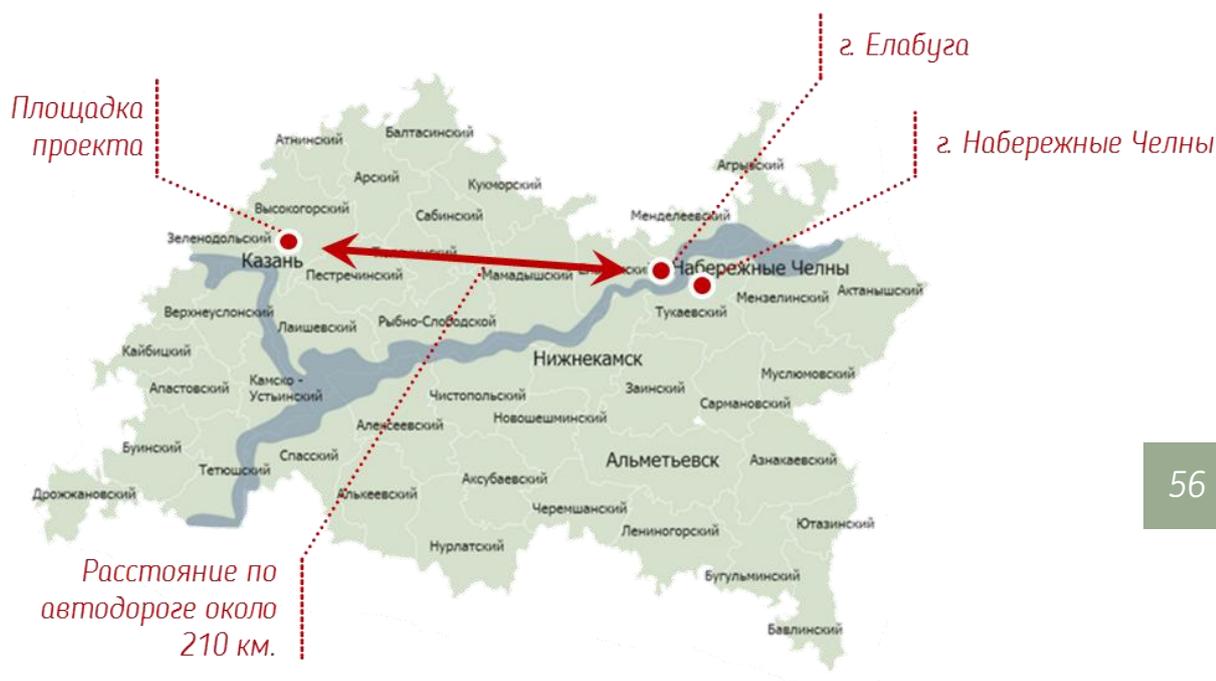


Рисунок 27. Перспективные площадки для строительства поселков малоэтажного жилья в Татарстане

Набережные Челны является вторым по величине и уровню развития муниципальным образованием Республики Татарстан, и некоторая информация о городе приведена в разделе «Регион размещения площадки проекта». Градообразующим предприятием является ОАО «КАМАЗ».

Таблица 4. Показатели социально-экономического развития г. Набережные Челны за 2015 год

Показатели	Значения
Численность населения	524,4 тыс. чел.
Прирост численности населения за год	+0,5%
Среднемесячная заработная плата одного работающего	28,8 тыс. руб.
Уровень безработицы от экономически активного населения	0,98%
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» с досчетом на малое предпринимательство и неформальную экономику в действующих ценах	35 399,7 млн. руб +8% за год в сопоставимых ценах
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. метров на одного человека в год	22,4 кв.м.
в том числе введенная в действие за один год, кв. метров на одного человека в год	0,7 кв.м.

Дополнительным фактором инвестиционной привлекательности г. Набережные Челны является решение Минэкономразвития РФ об организации в городе территории

опережающего развития (ТОР), которая в свою очередь станет альтернативной движущей силой развития экономики.

Наиболее перспективным районом для строительства организованных поселков малоэтажного жилья в Набережных Челнах является юго-восточное направление города.

Несмотря на то, что Альметьевская агломерация и г. Альметьевск занимает третье место в Республике Татарстан по уровню экономического развития, рассматривать данный район для строительства поселков малоэтажного жилья не целесообразно, что связано с существующей внутри республики и особенно в ее отдаленных районах политикой. На территории Альметьевского района девелоперские проекты в большинстве случаев реализуются компаниями, аффилированными с ОАО «Татнефть». По данной причине, имеет смысл рассмотреть в качестве дополнительной площадки город Елабугу.

Город Елабуга можно отметить благодаря развитой промышленности и наличию в непосредственной близости Особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Алабуга», действующей с 2005 года. На сегодняшний день зарегистрированными резидентами особой экономической зоны являются в том числе: ЗАО «Северстальавто-ИСУЗУ», ЗАО «П-Д Татнефть-Алабуга Стекловолокно», ООО «Роквул-Волга», ООО «Северстальавто-Елабуга».

Промышленный потенциал города представлен также предприятиями пищевой промышленности, в их числе ЗАО «Эссен Продакшн АГ», с торговыми марками «Махеев», «На всякий случай», «Еда без труда», «Янтарь».

Таблица 5. Показатели социально-экономического развития г. Елабуга и Елабужского района за 2015 год

Показатели	Значения
Численность населения города Елабуга	85,3 тыс. чел.
Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям Елабужского района	31,0 тыс. руб. (+8% за год)
Уровень безработицы от экономически активного населения по Елабужскому району	1,43%
Численность населения, занятого на ОЭЗ «Алабуга»	2600 чел.
Ввод жилья	45 тыс. кв.м.

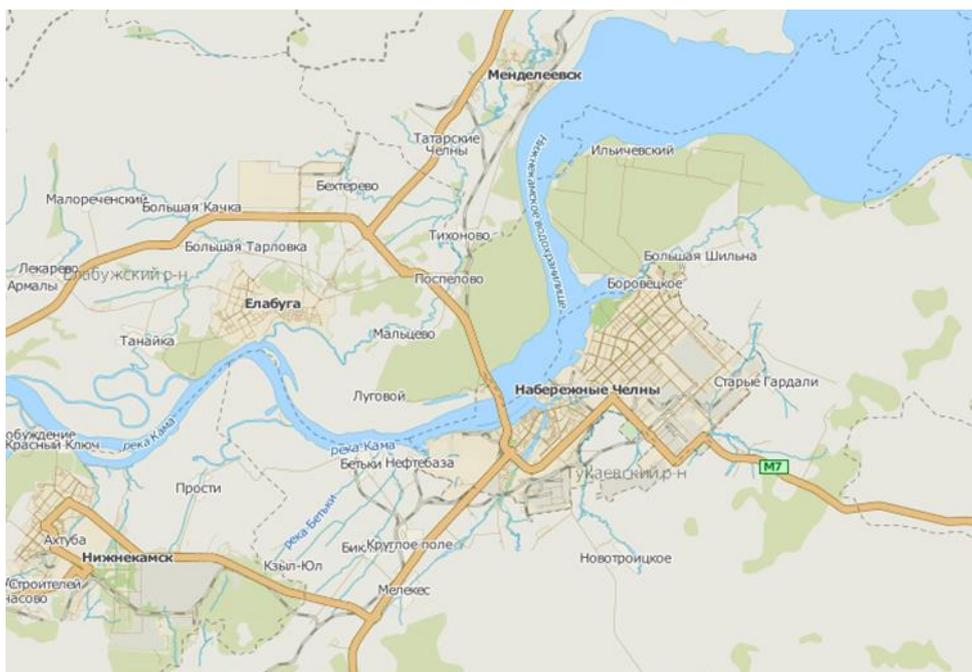


Рисунок 28. Расположение г. Елабуга и г. Набережные Челны.

В качестве резюме, следует перечислить территории в г. Казань, наиболее перспективные для размещения поселков коттеджей и таунхаусов: пос. Салмачи, пос. Вознесение, пос. Вишневка.

По результатам обзора незастроенных земель в вышеперечисленных районах можно сделать вывод о наличии необходимых участков, правила застройки и землепользования и виды разрешенного использования которых позволяют осуществить там строительство поселков таунхаусов с минимальными затратами ресурсов на решение землеустроительных вопросов.

На территории Республики Татарстан инвестиционные проекты создания организованных поселков коттеджей и таунхаусов целесообразно реализовывать с юго-восточной стороны города Набережные Челны и в городе Елабуга.

4.5.3. Особенности развития регионального рынка недвижимости

В 2015 году в Татарстане объем ввода жилья составил 2,4 млн кв. м., таким образом показатель оказался равен объемам жилищного строительства в республике в 2014 году. При этом, количество девелоперов, желающих строить новые проекты, сократилось вдвое. Чтобы избежать снижения темпов ввода жилья, Госжилфонд при президенте РТ существенно увеличил план по строительству соципотежного жилья. Ввод коммерческого

жилья сократился на 20% и предпосылок для его увеличения в последующие годы нет. На фоне сложных обстоятельств мелкие строительные компании постепенно покидают рынок.

Рассматривая таунхаусы в качестве самостоятельного сегмента малоэтажного жилья, можно отметить ряд преимуществ. Наиболее важным преимуществом является цена таких объектов по сравнению с индивидуальными коттеджами.

Для таунхауса требуется меньшая, по сравнению с индивидуальным коттеджем, площадь земельного участка. Благодаря общим стенам, уменьшается количество требуемых материалов. Общая прокладка коммуникаций снижает не только стоимость строительства, но и дальнейшие затраты на обслуживание жилья.

Таким образом, удельный размер затрат на 1 кв.м. площади при строительстве таунхаусов существенно ниже, что позволяет реализовывать их по более низкой цене, по сравнению с коттеджами, при этом большинство качественных характеристик, присущих коттеджам, имеется и у таунхаусов.

В целом, таунхаусы, как сегмент малоэтажного жилья, следует отнести к высокоперспективному направлению.

Однако, следует отдельно отметить прошедшую в Казани в 2013-2014 годах мощную волну негативного PR, связанного с таунхаусами. В 2013 году органами муниципальной власти Казани был инициирован ряд громких судебных процессов по незаконно построенным многоквартирным домам, которые документально оформлялись в качестве таунхаусов. В возбужденных уголовных делах числились десятки потерпевших как из Татарстана, так и из других регионов. В поле зрения Исполнительного комитета МО г. Казань попало 87 строящихся объектов, эксплуатируется еще 40. Исполнительное производство Казани возбуждено в отношении 32 объектов, 2 объекта были снесены. Таким образом в настоящее время смысл термина «таунхаус» для жителей Казани дискредитирован, данный термин может вызывать предвзятое негативное отношение.

4.6. Выводы

- Площадка проекта расположена в непосредственной близости от г. Казань – города с наиболее развитым рынком малоэтажного жилья в республике, в структуре которого высока доля коттеджей и таунхаусов, что позволяет считать выбранное место реализации проекта достаточно привлекательным;
- Несмотря на негативные макроэкономические тенденции, на рынке малоэтажного жилья г. Казани, в отличие от рынка квартир, по итогам 2015 года наблюдается незначительное снижение цен.
- В рейтинге направлений размещения коттеджных поселков г. Казани, Высокогорский район можно считать достаточно популярным направлением для малоэтажного строительства;

- Главными конкурентами планируемого объекта являются поселки Шигали.рф и ЖК Белые росы, строящиеся на территории Высокогорского района. Их основные характеристики по большинству параметров не хуже, чем у планируемого объекта, это следует учитывать в дальнейшей разработке маркетинговой стратегии.
- Территории в г. Казань, наиболее перспективные для размещения поселков коттеджей и таунхаусов: пос. Салмачи, пос. Вознесение, пос. Вишневка.
- На территории Республики Татарстан инвестиционные проекты создания организованных поселков коттеджей и таунхаусов целесообразно реализовывать с юго-восточной стороны города Набережные Челны и в городе Елабуга.
- При реализации проекта следует уделить особое внимание подбору банков-партнеров проекта, так как наличие широкого ассортимента ипотечных программ является в настоящее время одним из необходимых условий для ведения массовых продаж объектов недвижимости.
- В числе важных условий необходимо отметить наличие на объекте (в будущем поселке) специализированной управляющей компании, функции которой будут заключаться в содержании и эксплуатации объектов и территорий общего пользования, оказании различных коммунальных услуг и т.п.

5. Анализ размещения площадки проекта

5.1. Общие характеристики

Площадка проекта находится вблизи села Семиозерка, Семиозерского сельского поселения, на территории Высокогорского района Республики Татарстан, который расположен в северо-западной части республики и является структурной единицей Казанской агломерации.

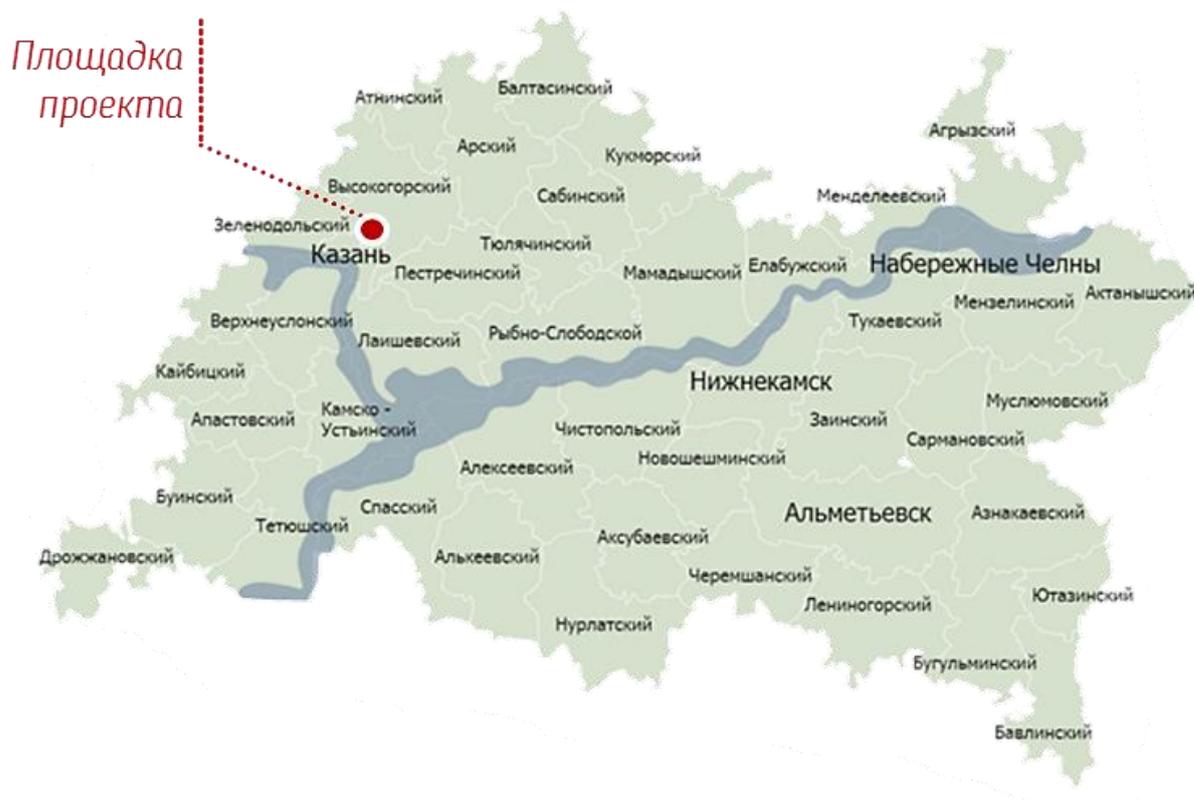


Рисунок 29. Высокогорский район и площадка проекта на карте Республики Татарстан

По основным макроэкономическим показателям Высокогорский район в сравнении с другими муниципальными образованиями, входящими в состав Казанской агломерации, занимает четвертое место, уступая: МО г. Казань, Лаишевскому и Зеленодольскому районам.

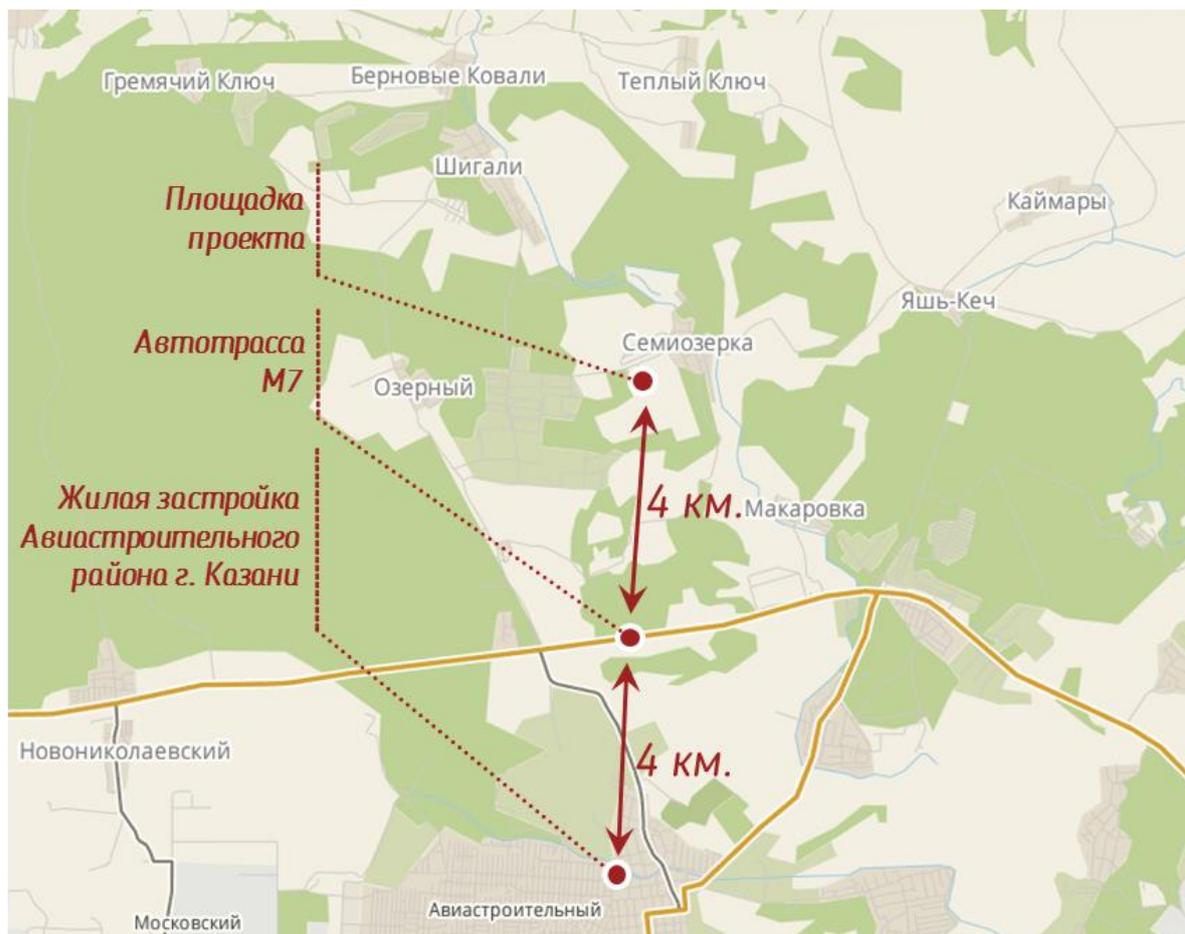


Рисунок 30. Площадка проекта на территории Семиозерского сельского поселения

В соответствии с комплексной оценкой территории Высокогорского муниципального района по всем видам хозяйственного использования, территория Семиозерского сельского поселения относится к бифункциональным территориям, особо благоприятным для градостроительства и рекреации и благоприятным для сельского хозяйства.

5.2. Туристический и рекреационный потенциал

К природным территориям и особо охраняемым природным объектам на территории Семиозерского сельского поселения относится памятник природы регионального значения «Семиозерский лес» (площадь территории – 118,92 га).

На территории Семиозерского сельского поселения, в с.Семиозерка имеется религиозный объект «Семиозерная Богородицкая пустынь», Семиозерский Богородицкий мужской монастырь.

К лечебно-оздоровительным и рекреационным объектам в поселении можно отнести детский оздоровительный лагерь «Чайка» (230 посещений в смену) и детский оздоровительный лагерь «им.Гайдара» (не действует), расположенные в с.Семиозерка.

Из объектов сервиса в поселении находится отель «Жемчужина» (ООО «Сафар»), расположенный на автодороге М-7 «Волга» 801+300.

5.3. Промышленность

Из объектов промышленного производства на территории Семиозерского сельского поселения в 2 км южнее д. Макаровка функционирует предприятие ООО «САФ Пласт» по производству сотового и монолитного поликарбонатного листа.

В южной части поселения, вдоль автодороги «Казань-Уфа», расположены предприятия ЗАО «Логопарк Биек Тау», ООО «Сафар», Международная Коммерческая Компания «Нью Старт Корпорейшн». В западной и восточной части поселения находятся предприятия по производству бутилированной воды.

Так же на территории поселения находятся действующие промышленные склады, в с. Шигали расположена строительная база ООО «Айгуль», западнее с. Семиозерка на землях лесного фонда находятся производственные склады ООО «Гертек», ООО «Паланд», ООО «Палант».

5.4. Инженерная инфраструктура

Основные сведения об инженерной инфраструктуре с. Семиозерка приведены в настоящем разделе:

Водоснабжение

- Источники водоснабжения – подземные воды (артезианские скважины, родники)
- Существующие системы водоснабжения являются самостоятельными (не связаны друг с другом)
- Количество скважин – 4
- Количество башен – 1х25
- Мощность водозабора – 120 куб.м./сутки
- Протяженность сетей – 8 км.

Вода по химическому составу гидрокарбонатная магниево-кальциевая и соответствует требованиям СанПин 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода».

Противопожарный запас воды хранится в водонапорной башне. Водонапорная башня регулирует водопотребление поселка, создает необходимый напор в сети, а также хранит 10-ти минутный противопожарный запас воды.

В рамках развития инфраструктуры водоснабжения планируется:

- Провести поисково-оценочные работы в отношении нового источника хозяйственно-питьевого водоснабжения в связи с дефицитом воды в с.Семиозерка и других населенных пунктах;
- Обеспечить населенные пункты централизованной системой водоснабжения (кольцевая водопроводная сеть вдоль улиц с установкой пожарных гидрантов и подводом воды непосредственно в жилые дома и предприятия по обслуживанию населения);
- Осуществить строительство сетей водоснабжения с применением труб из современных материалов на основе современных технологий с.Семиозерка и других населенных пунктах.

Канализация

- Централизованная система водоотведения отсутствует.
- Используются накопительные резервуары, септики и т.п. сооружения, с последующим вывозом на районные очистные сооружения канализации.

Утилизация ТБО

- Существующая застройка территории поселения является источником образования твердых бытовых отходов 4-го и 5-го класса опасности.
- Твердые бытовые отходы от жилых домов и объектов инфраструктуры вывозятся на существующий полигон ТБО расположенный в 1,2 км от н.п. Бирюлинский зверосовхоз.
- Вывоз ТБО осуществляет предприятие ООО «Полигон».

Газоснабжение

- Газоснабжение поселения осуществляется от магистрального газопровода высокого давления, через распределительные газопроводы и газораспределительную станцию АГРС до газораспределительных пунктов (ГРП, ШРП) и далее по сетям низкого давления непосредственно к потребителю.

Существующие ГРП по производительности обеспечивают газоснабжение жилищно-коммунального сектора с расчетными показателями прогнозного потребления до 2035 года, согласно Генеральному плану поселения. Замена ГРП не требуется.

В связи с существенным увеличением жилого фонда за счет строительства новых коттеджных поселков, до 2035 года предусматривается установка газорегуляторных пунктов, а также строительство газопровода высокого и низкого давления в с.Семиозерка, д. Макаровка, с.Шигали, п.Озерный.

Электроснабжение

- Источником электроснабжения является ПС «Макаровка», от которой запитаны потребители с. Семиозерка и других населенных пунктов.
- Количество трансформаторов ПС «Макаровка» – 2
- Номинальная мощность кВА – 4000/5600
- Максимальная нагрузка, кВА – 7147

Электроснабжение ТП и КТП населенных пунктов Семиозерского сельского поселения выполнено воздушными линиями ВЛ-10 кВ. Для обеспечения электроэнергией новых застраиваемых территорий (в том числе коттеджных поселков) Генеральным планом предусмотрена установка 1 распределительной подстанции и 29 блокированных трансформаторных подстанций (БКТП) 10/0,4 кВ.

Оценивая инженерную инфраструктуру в окружении площадки проекта, следует отметить, что важнейшими являются сети водо- газо- и электроснабжения, так как остальные инженерные сети (водоотведение, теплоснабжение) в коттеджных поселках могут проектироваться автономными.

Мощности основных и важнейших для будущего коттеджного поселка инженерных сетей (газо- и электроснабжения) с большой вероятностью позволяют обеспечить потребности населения поселка, однако необходимо официальное подтверждение достаточности мощностей.

Существующей нормативной документацией предусмотрено развитие инженерной инфраструктуры с. Семиозерка и строительство дополнительных инженерных объектов газо- и электроснабжения.

В отношении сетей водоснабжения, в настоящее время имеет место дефицит воды в с. Семиозерка, однако, согласно информации, предоставленной девелопером КП «Семиозерская усадьба», на территории которого расположена площадка проекта – «..... ..», проектируемые инженерные сети водоснабжения позволят полностью обеспечить потребности водоснабжения.

Сети канализации в будущем поселке следует проектировать автономными.

5.5. Жилищный фонд

На начало 2013 года объем жилищного фонда Семиозерского сельского поселения составлял 61 500 кв.м общей площади жилья, при численности постоянного населения 855 человек. Столь высокие показатели жилищной обеспеченности в Семиозерском сельском поселении связаны с тем, что на балансе РГУП БТИ находится весь жилой фонд, тогда как большая часть жилых домов в данном поселении используется под второе жилье (коттеджи жителей с казанским адресом регистрации).

В 2014 году под индивидуальное жилищное строительство в Семиозерском сельском поселении было предусмотрено 168,1 га территории. Расчетные прогнозы по изменению жилищного фонда⁴ в Семиозерском поселении, а также предполагаемые показатели территорий поселков малоэтажного жилья приведены в таблицах.

Таблица 6. Прогнозы индивидуального жилищного строительства в Семиозерском сельском поселении до 2020 года

Населенный пункт	Площадь территории, га	Прогнозная площадь жилья, кв.м.	Предполагаемое кол-во участков, ед.
с. Семиозерка	17,8 га	15,47 кв.м.	119
д. Макаровка	5,9 га	5,11 кв.м.	39
п. Озерный	21,5 га	18,63 кв.м.	143
с. Шигали	122,9 га	106,47 кв.м.	819

Таблица 7. Прогнозы индивидуального жилищного строительства в Семиозерском сельском поселении с 2021 по 2035 год

Населенный пункт	Площадь территории, га	Прогнозная площадь жилья, кв.м.	Предполагаемое кол-во участков, ед.
с. Семиозерка	38,2 га	33,15 кв.м.	255
д. Макаровка	12,6 га	10,92 кв.м.	84
п. Озерный	46,1 га	39,95 кв.м.	307
с. Шигали	263,6 га	228,54 кв.м.	1757

Представленные данные свидетельствуют, что на территории Семиозерского сельского поселения в предстоящие 20 лет на муниципальном уровне планируется активное развитие малоэтажного строительства, что позволяет сделать вывод о намерениях руководства Высокогорского района по совершенствованию соответствующей социальной инфраструктуры.

⁴ - Источник: материалы ГУП РТ «Головная территориальная проектно-изыскательская, научно-производственная фирма Татинвестгражданпроект», 2014 год.

5.6. Население

В связи с планируемым активным малоэтажным строительством на территории Семиозерского сельского поселения, сведения о прогнозной численности населения указаны далее в таблице⁴.

Таблица 8. Прогноз численности населения по Семиозерскому сельскому поселению

	2020 год		2035 год	
	Постоянное население	Население коттеджных поселков	Постоянное население	Население коттеджных поселков
с. Семиозерка	159	368	177	1152
д. Макаровка	47	91	50	284
п. Озерный	560	354	600	1113
п. Светлое Озеро	1	-	3	-
д. Теплый Ключ	2	-	5	-
с. Шигали	144	2853	153	8964
Итого	913	3666	988	11513

Изложенная информация позволяет сделать вывод, о том, что вопросы увеличения численности населения в районе площадки проекта принимаются во внимание Администрацией Высокогорского района и Семиозерского сельского поселения.

5.7. Социальная инфраструктура

В Семиозерском сельском поселении в настоящее время имеются следующие общественные объекты: средняя школа, два фельдшерско-акушерских пункта, сельский дом культуры, две библиотеки и объекты торговли.

Объекты социально-культурного и бытового обслуживания, действующие в настоящее время и предполагаемые к размещению на территории Семиозерского поселения, предусмотрены с учетом обслуживания не только постоянного населения, но и населения коттеджных поселков, согласно существующему Генеральному плану Семиозерского сельского поселения.

5.7.1. Образовательные учреждения

На территории Семиозерского поселения запланировано до 2020 года:

- Строительство детского сада на 105 места в с.Семиозерка;
- Строительство детского сада на 50 мест в п.Озерный;
- Строительство детского сада на 40 мест в п.Озерный;
- Строительство детского сада в составе начальной школы на 50 мест и 108 учащихся в д.Макаровка;
- Строительство общеобразовательной школы на 193 учащихся в с.Семиозерка;
- Строительство общеобразовательной школы на 392 учащихся в п.Озерный;

До 2035 года предполагается осуществить дополнительно:

- Строительство детского сада на 260 мест в с.Шигали;
- Строительство детского сада на 80 мест в с.Семиозерка;
- Строительство детского сада на 190 мест в п.Озерный;
- Строительство двух общеобразовательных школ на 550 и 350 учащихся в с.Шигали.
- Строительство детского сада на 120 мест в с.Шигали;
- Строительство общеобразовательной школы на 132 учащихся в с.Шигали.

Перечисленные объекты должны обеспечить расчетные потребности населения:

Потребность в детских дошкольных учреждениях к 2020 г.:

- Для постоянного населения -73
- Для населения коттеджных поселков - 292

Потребность в общеобразовательных школах к 2020 г.:

- Для постоянного населения -116
- Для населения коттеджных поселков - 468

Потребность в детских дошкольных учреждениях к 2035 г.:

- Для постоянного населения -71
- Для населения коттеджных поселков - 822

Потребность в общеобразовательных школах к 2035 г.:

- Для постоянного населения -148
- Для населения коттеджных поселков - 1727

Кроме того, предусмотрена до 2020 года организация учреждений дополнительного образования при общеобразовательных школах и общественных центров (с.Семиозерка, с.Шигали и п.Озерный) на 729 мест, и дополнительно до 2035 года на 1625 мест.

5.7.2. Культурно - досуговые учреждения

Существующими проектами планировки, схемами территориального планирования и генеральными планами поселений предусмотрено строительство до 2020 года:

- Зрительного зала в составе проектируемого общественного центра на 280 мест с.Шигали;
- Зрительного зала в составе проектируемого общественного центра на 180 мест с.Семиозерка;
- Зрительного зала в составе проектируемого общественного центра на 180 мест п.Озерный;
- Увеличение мощности библиотеки в п.Озерный до 9,9 тыс. экземпляров книжного фонда;
- Размещение библиотеки в составе проектируемого общественного центра с.Шигали мощностью 60,0 тыс. экземпляров книжного фонда.

Дополнительно в срок до 2035 года предполагается:

- Размещение зрительного зала в составе проектируемого общественного центра на 320 мест с.Шигали;
- Размещение библиотеки в составе проектируемого общественного центра с.Семиозерка мощностью 15,1 тыс. экземпляров книжного фонда;
- Размещение библиотеки в составе проектируемого общественного центра п.Озерный мощностью 15,0 тыс. экземпляров книжного фонда.

5.7.3. Спортивные учреждения

Существующими проектами планировки, схемами территориального планирования и генеральными планами поселений предусмотрено строительство до 2020 года:

- Спортивных залов в составе проектируемого общественного центра с.Семиозерка общей площадью 400 кв.м;
- Строительство спортивных залов в составе проектируемых общеобразовательных школ с.Семиозерка, с.Шигали и п.Озерный общей площадью 486 кв.м.
- Строительство спортивных залов в составе проектируемого общественного центра п.Озерный общей площадью 600 кв.м;
- Строительство спортивных залов в составе проектируемого общественного центра с.Шигали общей площадью 400 кв.м;

5.7.4. Предприятия торговли и бытового обслуживания

Существующей нормативной документацией предусмотрены мероприятия по развитию инфраструктуры обслуживания населения Высокогорского района, включая Семиозерское сельское поселение, со следующими планами:

- Размещение предприятий бытового обслуживания на 6 рабочих мест в составе проектируемого общественного центра с.Семиозерка;
- Размещение предприятий бытового обслуживания на 6 рабочих мест в составе проектируемого общественного центра п.Озерный;
- Строительство в с.Семиозерка предприятия торговли на 201 кв.м торговой площади до 2020 года и 353 кв.м торговой площади до 2035 года;
- Строительство в с.Шигали предприятия торговли до 2020 года на 600 кв.м торговой площади и 1400 кв.м торговой площади до 2035 года;
- Строительство в п.Озерный предприятия торговли на 350 кв.м торговой площади до 2020 года и 650 кв.м торговой площади до 2035 года;
- Строительство в д.Макаровка предприятия торговли на 120 кв.м торговой площади до 2020 года.

Представленная информация свидетельствует о масштабных планах Администрации Высокогорского района по всестороннему развитию социальной инфраструктуры Семиозерского сельского поселения, включая строительство школ, детских садов, культурно-досуговых и спортивных объектов, предприятий торговли и бытового обслуживания, в том числе в с. Семиозерка (в непосредственной близости от площадки проекта) для обслуживания как населения с. Семиозерка, так и коттеджных поселков.

5.8. Анализ транспортной доступности и инфраструктуры

Транспортная связь Семиозерского сельского поселения с другими поселениями и районами Республики Татарстан в настоящее время осуществляется через автодороги федерального, регионального и местного значения. По территории поселения проходят:

70

- Автомобильная дорога федерального значения «М-7 «Волга» проходит вдоль южной границы поселения, протяженностью 5,7 км с асфальтобетонным покрытием;
- Автомобильные дороги регионального значения:
 - М7 – Берновые Ковали – Семиозерка, проходит по границе площадки проекта к с. Семиозерка в широтном направлении протяженностью 2,5 км с асфальтобетонным покрытием;
 - М7 – Альдермеш – Макаровка;
 - М7 – Берновые Ковали;
 - Подъезд к н.п.Озерный;
- Автомобильные дороги местного значения:
 - Подъезд к д.Макаровка;
 - Теплый Ключ – Светлое Озеро;
 - Подъезд к п.Озерный;
 - М7 – Берновые Ковали.

Анализ транспортной доступности выполнен для 7 точек, расположенных в разных частях г. Казань, расположение которых приведено на схеме далее⁵.

⁵ - Анализ выполнен с использованием онлайн-сервисов Яндекс.

Таблица 9. Анализ транспортной доступности площадки проекта (автотранспорт)

Точка	Время в пути, с пробками мин. / км.	Время в пути, без пробок мин. / км.
1	39 мин. / 21 км.	38 мин. / 19 км.
2	52 мин. / 23 км.	44 мин. / 37 км.
3	31 мин. / 15 км.	29 мин. / 15 км.
4	42 мин. / 22 км.	40 мин. / 22 км.
5	39 мин. / 27 км.	39 мин. / 27 км.
6	56 мин. / 29 км.	49 мин. / 36 км.
7	62 мин. / 32 км.	61 мин. / 43 км.

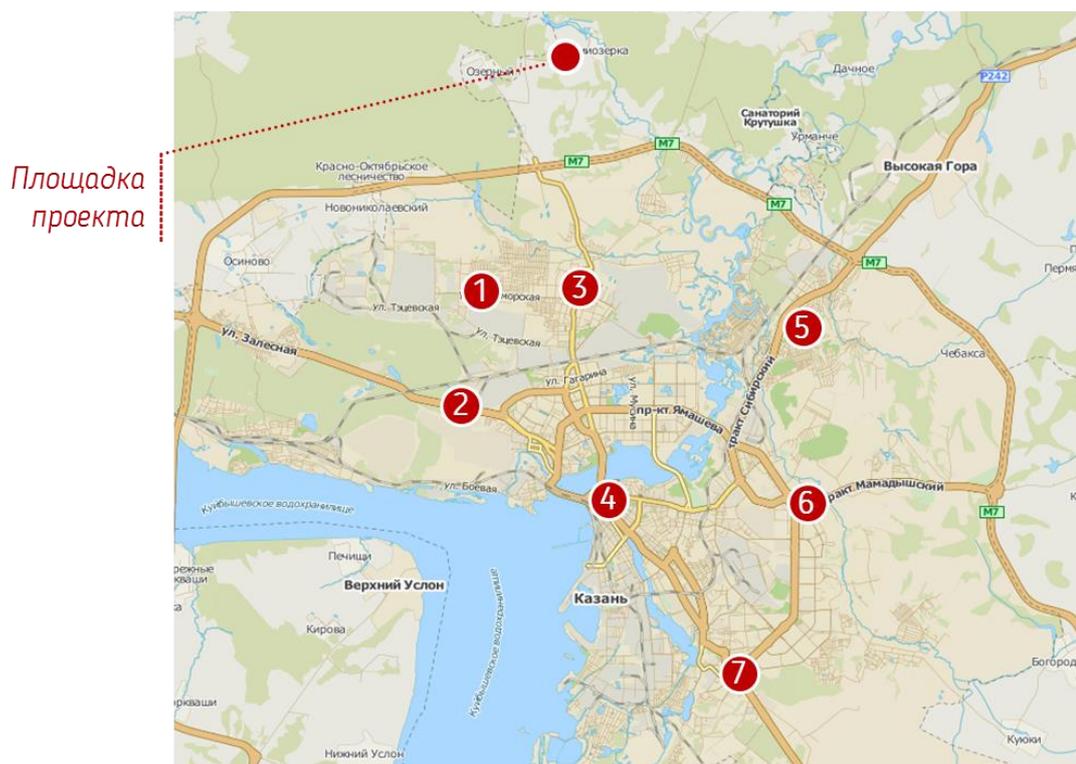


Рисунок 31. Точки анализа транспортной доступности

По результатам анализа, можно установить, что время в пути от площадки проекта до центра города Казань составляет около 40 минут (22 км. по автодороге), при этом затраты времени в пути для максимально удаленных точек соответствуют приблизительно 1 часу, что вполне приемлемо для крупного города с населением свыше 1 млн. чел.

Анализ доступности площадки проекта для общественного транспорта приведен на схеме ниже.



Рисунок 32. Доступность площадки проекта для городского общественного транспорта

Таким образом, прямая доступность площадки проекта для городского общественного транспорта отсутствует и ближайшая остановка (Автобус маршрута №93) находится на расстоянии 1,5 км от площадки проекта. При этом существует сообщение между с. Семиозерка и г. Казань пригородным маршрутом автобуса, проходящим в непосредственной близости от площадки проекта.

Учитывая, что анализируемая площадка предназначена для строительства коттеджного поселка, справедливо полагать, что фактор наличия общественного или пригородного транспорта не имеет существенной значимости, так как население поселка будет осуществлять транспортное сообщение с г. Казань посредством личного автотранспорта.

Резюмируя, можно оценить транспортную доступность площадки проекта как вполне удовлетворительную для масштабов города с населением свыше 1 млн. чел.

Время в пути от площадки проекта до центра города Казань составляет около 40 минут (22 км. по автодороге), при этом время в пути для максимально удаленных точек Казани составляет около 1 часа.

Фактор наличия общественного транспорта не имеет существенной значимости для коттеджного поселка.

5.9. Площадка проекта и непосредственное окружение

Непосредственное окружение площадки проекта приведено на следующей карте-схеме.



Рисунок 33. Непосредственное окружение площадки проекта

Площадка проекта, площадью 2 га, представляет собой 21 смежный земельный участок земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования для жилищного строительства.

Каждый из участков в составе площадки проекта имеет приблизительно одинаковую площадь – около 10 соток.

Территория площадки проекта входит в состав строящегося коттеджного поселка «Семиозерская усадьба». КП «Семиозерская усадьба» находится на начальной стадии строительства, в настоящее время осуществляется строительство инженерных сетей.

Далее приведены описания объектов в окружении площадки проекта по сторонам света.

Западное направление

- Массив садоводческих товариществ

Северное направление

- Коттеджные поселки Барвиха и Палландия

Восточное направление

- Коттеджный поселок Семь озер и, далее с. Семиозерка

Южное направление

- Лесные массивы, поля

С экологической точки зрения площадку проекта следует оценить как благополучную, источники загрязнений или шумов в непосредственной близости отсутствуют.

Район, в котором располагается площадка проекта представляет собой территорию, активно развивающуюся в первую очередь как комплекс коттеджных поселков. При этом со стороны органов местной исполнительной власти разработаны и реализуются планы по развитию данной территории в части инженерной и социальной инфраструктуры.

5.10. Выводы

- На территории Семиозерского сельского поселения в предстоящие 20 лет на муниципальном уровне планируется активное развитие малоэтажного строительства;
- Администрацией Высокогорского района приняты масштабные планы по всестороннему развитию социальной инфраструктуры Семиозерского сельского поселения, включая строительство школ, детских садов, культурно-досуговых и спортивных объектов, предприятий торговли и бытового обслуживания, в том числе в с. Семиозерка (в непосредственной близости от площадки проекта) для обслуживания как населения с. Семиозерка, так и коттеджных поселков;

- Мощности основных и важнейших для будущего коттеджного поселка инженерных сетей (газо- и электроснабжения) с большой вероятностью позволяют обеспечить потребности населения поселка, однако необходимо официальное подтверждение достаточности мощностей.
- Существующей нормативной документацией предусмотрено развитие инженерной инфраструктуры с. Семиозерка и строительство дополнительных инженерных объектов газо- и электроснабжения, однако точные сроки строительства и ввода в эксплуатацию установить не удастся.
- Сети водоснабжения следует проектировать на базе источников водоснабжения КП «Семиозерская усадьба», сети канализации следует проектировать автономными или связанными с инженерной инфраструктурой КП «Семиозерская усадьба»;
- Можно оценить транспортную доступность площадки проекта как вполне удовлетворительную для масштабов города с населением свыше 1 млн. чел. Время в пути от площадки проекта до центра города Казань составляет около 40 минут (22 км. по автодороге), при этом время в пути для максимально удаленных точек Казани составляет около 1 часа. Фактор наличия общественного транспорта не имеет существенной значимости для коттеджного поселка;
- С экологической точки зрения площадку проекта следует оценить как благополучную, источники загрязнений или шумов в непосредственной близости отсутствуют.

6. Основы маркетинговой стратегии

6.1. Базовые элементы маркетинговой стратегии

Для успешной реализации проекта целесообразно разработать маркетинговую стратегию и медиаплан, базирующиеся на основных элементах, изложенных в настоящем разделе.

Целевой сегмент потребителей

- Типовой потребитель (покупатель жилых объектов): Семья экономически и социально активных жителей Казани, в возрасте 25-40 лет с уровнем дохода выше среднего
- Типовой потребитель имеет квартиру в г. Казани, которая в ряде случаев будет продана в целях оплаты стоимости нового жилья
- Типовой потребитель в большинстве случаев будет привлекать заемные средства для оплаты стоимости нового жилья (пользоваться ипотечными программами)
- Большая часть типовых потребителей имеют в составе семьи детей
- Большая часть типовых потребителей имеют 1-2 автомашины в семье

76

Учитывая информацию о рынке малоэтажного жилья в г. Казань и ближайшем окружении, а также принимая во внимание характеристики места размещения площадки проекта и результаты конкурентного анализа, основные элементы маркетинговой стратегии заключаются в следующих тезисах:

- Объект (будущий поселок коттеджей/таунхаусов) не должен позиционироваться как премиум или элитный, ввиду особенностей расположения (в первую очередь – отсутствие возможности обеспечить обособленность территории);
- Цена недвижимости в объекте должна соответствовать рыночному уровню в соответствующем классе объектов и районе расположения;
- Необходимо обеспечить широкий выбор ипотечных программ для потребителей и наличие нескольких банков-партнеров;

- В числе каналов маркетинговых коммуникаций следует активно использовать средства наружной рекламы, интернет-ресурсы, публикации в печатных СМИ, возможно использование FM-радиоканалов и местных телеканалов.
- Следует осуществлять текущий мониторинг основных конкурентов (поселки Шигали.рф и ЖК Белые росы, на территории Высокогорского района) на предмет уровня цен, проводимых акций, условий приобретения недвижимости и т.п., в целях проведения своевременных тактических мероприятий.

6.2. Рекомендуемые места размещения наружных рекламных носителей

Рекомендуемые места размещения наружных рекламных носителей представлены на схеме:

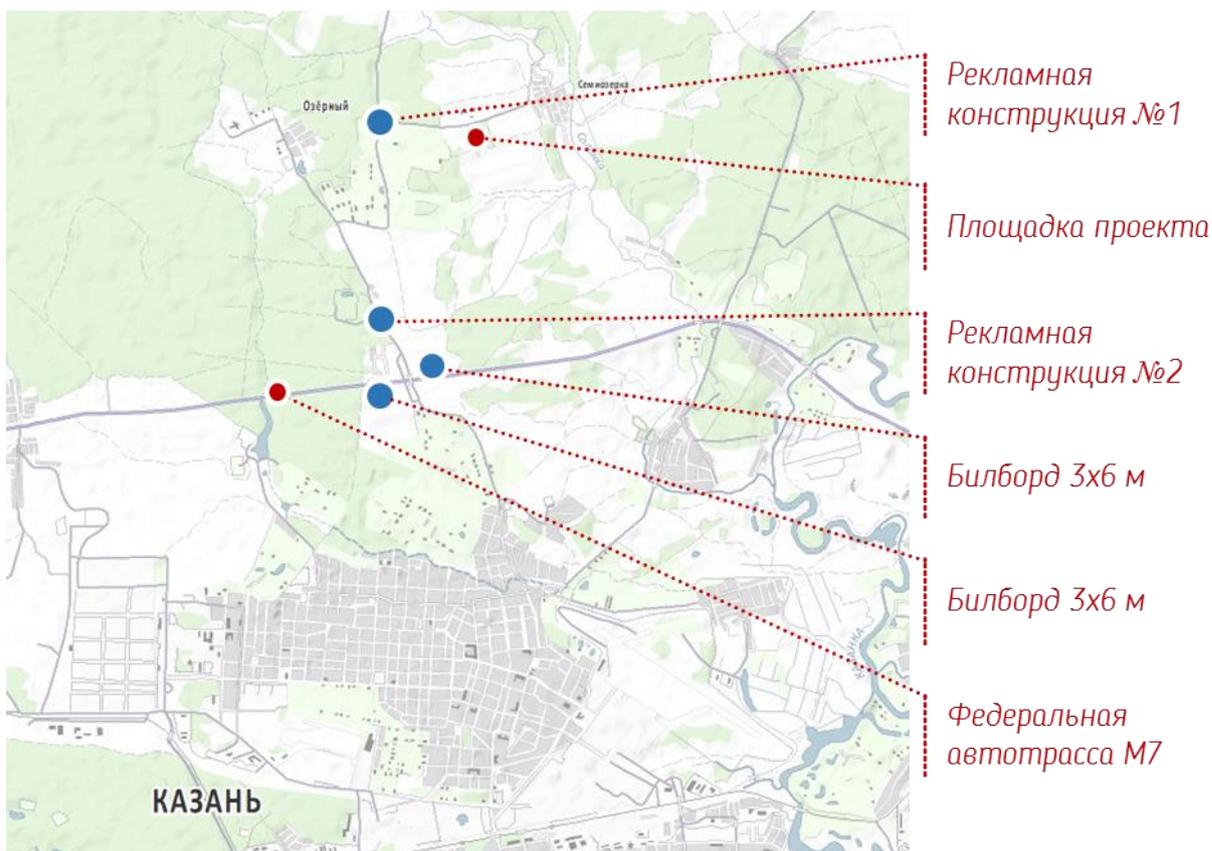


Рисунок 34. Рекомендуемые места размещения наружных рекламных носителей

В качестве рекламных конструкций №1 и №2 следует предусмотреть сооружение и размещение (включая оформление необходимых согласований) временных, некапитальных рекламных щитов размером менее стандартного билборда.

6.3. Предварительный бюджет маркетинговых мероприятий

Предварительный бюджет маркетинговых мероприятий приведен в таблице далее:

Таблица 10. Предварительный маркетинговый бюджет

Мероприятия	Бюджет
Разработка интернет-сайта объекта	..... тыс. руб.
Сопровождение интернет-сайта	..... тыс. руб. в год
Размещение контекстной рекламы, выполнение SEO-продвижения, использование социальных сетей и участие в тематических форумах	
Размещение рекламных блоков в местных печатных СМИ	..... тыс. руб в год
Использование наружных рекламных носителей ⁶	..... тыс. руб. в год
Кросс-промоушен ⁷	до тыс. руб. в год
Итого	.... тыс. руб. одновременно, не менее тыс. руб. ежегодно

6.4. Ценообразование

78

Рекомендуемый уровень цен на коттеджи и таунхаусы в планируемом поселке сформирован с учетом экспертных мнений и результатов анализа рынка малоэтажного жилья в г. Казань и окружении площадки проекта.

Таблица 11. Рекомендуемый уровень цен

Объект	Цена
Квартира в таунхаусе, с приусадебным участком, площадью 100-200 кв.м.	28 тыс. руб./кв.м. общей площади квартиры
Коттедж, площадью 150 кв.м., с приусадебным участком, площадью до 1000 кв.м.	5 500 тыс. руб. за объект (36,7 тыс. руб./кв.м.)
Коттедж, площадью 250 кв.м., с приусадебным участком, площадью до 1000 кв.м.	8 500 тыс. руб. за объект (34,0 тыс. руб./кв.м.)
Квартира в коттедже-дуплекс, площадью 150 кв.м., с приусадебным участком, площадью до 500 кв.м.	5 000 тыс. руб. за объект (33,3 тыс. руб./кв.м.)
Участок под строительство коттеджа (незастроенный), площадью около 1000 кв.м.	1,2 тыс. руб./кв.м.

⁶ - Предположительная стоимость размещения постоянной наружной рекламы на билбордах рассчитана с использованием интернет-сервиса: All-billboards.ru

⁷ - Размещение флаеров, буклетов и т.п. рекламной продукции в магазинах, АЗС, фитнес-клубах, салонах красоты и т.п. объектах

7. Концепция и варианты реализации проекта

7.1. Общая концепция поселка

Рассматриваемый объект – «.....» площадью около га, (..... смежный земельный участок). «.....» представляет собой часть крупного коттеджного поселка «.....» (общая территория га). Предполагается создание поселка, соответствующего всем современным требованиям, предъявляемым к организованным поселкам малоэтажного жилья.

Основные требования

- Наличие управляющей компании, ответственной за эксплуатацию и содержание общих территорий и объектов инфраструктуры;
- Единая архитектурная концепция застройки и территориального планирования;
- Наличие охраны территории и систем контроля доступа.

Применяемые технологии

- Использование строительного 3D принтера;
- Применение технологий неразборной опалубки;
- Использование элементов новой архитектуры – «пассивный дом⁸», возможно «солнечный дом⁹», «зеленое строительство»¹⁰.

Дополнительные требования и возможности

- Реализация таунхаусов и/или коттеджей планируется в состоянии чистовой отделки;
- В качестве дополнительной возможности (опционально) возможно предложение и реализация жилых объектов (таунхаусов и/или коттеджей), полностью оснащенных и оборудованных необходимой бытовой техникой, мебелью, предметами интерьера и т.п., подобранных с учетом специально-разработанных дизайн-проектов.

⁸ – Технологии обеспечения пониженного энергопотребления при отоплении объекта

⁹ – Технологии, обеспечивающие использование солнечной энергии для энергоснабжения объекта

¹⁰ – Технологии, обеспечивающие строительство и эксплуатацию зданий, воздействие которых на окружающую среду минимально

7.2. Вариант реализации проекта №1

Основные параметры

- На застраиваемом участке предусмотрено 6 секций таунхаусов и две благоустроенные площадки общего пользования.
- Каждая секция состоит из 12 таунхаусов переменной этажности.
- Переменная этажность секции позволяет обеспечить необходимые условия инсоляции (количество естественного освещения, проникающего в помещения через окна).
- Количество домохозяйств – 72, из них:
50% объектов площадью 120 кв.м.
50% объектов площадью 180 кв.м.
- Предполагаемый срок строительства – 10 месяцев;
- Предполагаемый срок продаж – до 3 лет после завершения строительства.

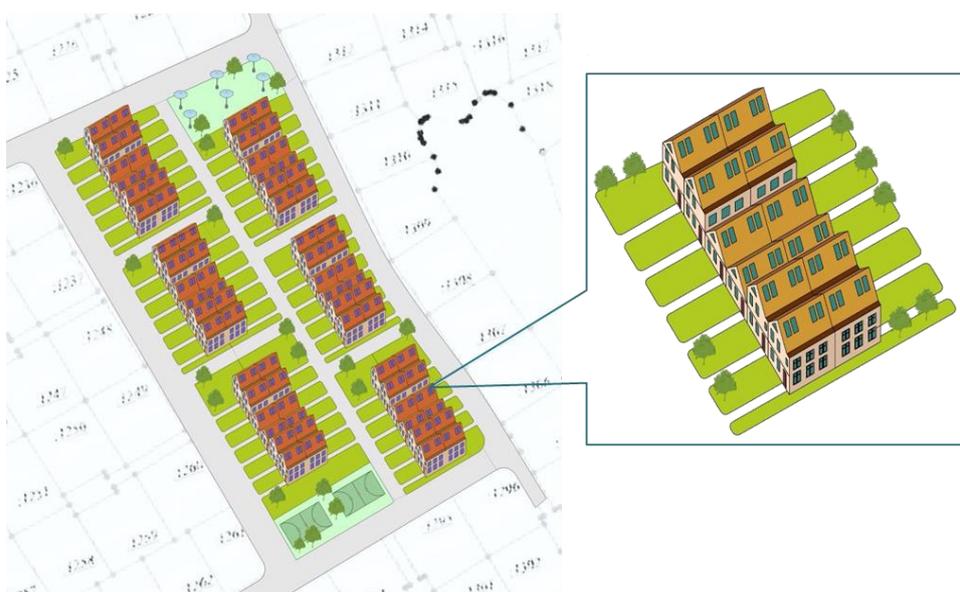


Рисунок 35. Вариант схемы территориального планирования №1

Таблица 12. Техничко-экономические показатели варианта №1

Характеристика	Значение
Суммарная полезная площадь таунхаусов в одной секции	1920 кв.м.
Площадь застройки секции (пятно застройки)	912 кв.м.
Площадь земельного участка под каждой секцией включая площадь застройки и прилегающую территорию	2600 кв.м.
Площадь приусадебного участка для одного домохозяйства	114 кв.м.
Площадь благоустроенных территорий общего пользования (не включая дороги, проезды и тех. площадки)	2100 кв.м.
Площадь дорог, проездов, тех. площадок	2300 кв.м.

7.3. Вариант реализации проекта №2

Основные параметры

- На застраиваемом участке предусмотрено 2 секции таунхаусов и две благоустроенные площадки общего пользования.
- Каждая секция состоит из 44 таунхаусов переменной этажности.
- Переменная этажность секции позволяет обеспечить необходимые условия инсоляции (количество естественного освещения, проникающего в помещения через окна).
- Количество домохозяйств – 88, из них:
45% объектов площадью 120 кв.м.
55% объектов площадью 180 кв.м
- Предполагаемый срок строительства – 10 месяцев;
- Предполагаемый срок продаж – до 3 лет после завершения строительства.

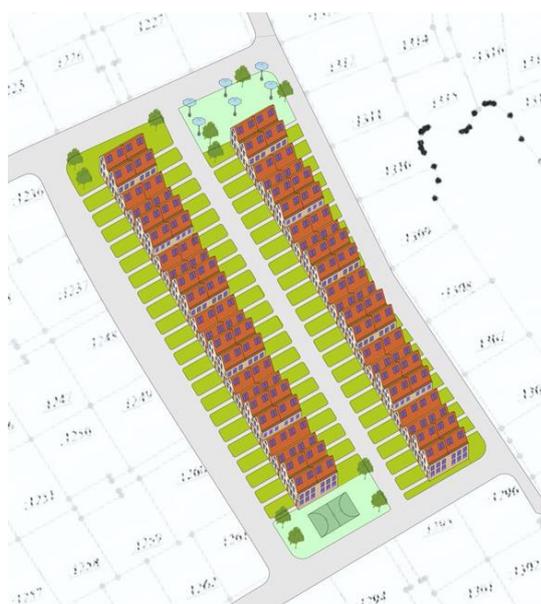


Рисунок 36. Вариант схемы территориального планирования №2

Таблица 13. Техничко-экономические показатели варианта №2

Характеристика	Значение
Суммарная полезная площадь таунхаусов в одной секции	6720 кв.м.
Площадь застройки секции (пятно застройки)	3344 кв.м.
Площадь земельного участка под каждой секцией включая площадь застройки и прилегающую территорию	8650 кв.м.
Площадь приусадебного участка для одного домохозяйства	114 кв.м.
Площадь благоустроенных территорий общего пользования (не включая дороги, проезды и тех. площадки)	1500 кв.м.
Площадь дорог, проездов, тех. площадок	1200 кв.м.

7.4. Вариант реализации проекта №3

Основные параметры

- На застраиваемом участке предусмотрено 6 секций таунхаусов, 6 коттеджей и две благоустроенные площадки общего пользования.
- Каждая секция состоит из 6 таунхаусов.
- Указанная планировка позволяет проектировать все таунхаусы в секции до трех этажей.
- Количество коттеджей 6, в том числе 2 коттеджа типа «дуплекс».
- Количество домохозяйств – 44.
- Предполагаемый срок строительства – 10 месяцев;
- Предполагаемый срок продаж – до 2 лет после завершения строительства.



Рисунок 37. Вариант схемы территориального планирования №3

Таблица 14. Техничко-экономические показатели таунхаусов варианта №3

Характеристика	Значение
Суммарная полезная площадь таунхаусов в одной секции	1080 кв.м.
Предполагаемые полезные площади каждого таунхауса в секции	120 - 240 кв.м.
Площадь застройки секции (пятно застройки)	456 кв.м.
Площадь земельного участка под каждой секцией включая площадь застройки и прилегающую территорию	1480 кв.м.
Площадь приусадебного участка для одного домохозяйства	140 кв.м.

Таблица 15. Техничко-экономические показатели коттеджей варианта №3

Характеристика	Значение
Полезная площадь коттеджа	150-250 кв.м.
Полезная площадь коттеджа дуплекс	300 кв.м.
Суммарная полезная площадь всех коттеджей	1400 кв.м.
Площадь застройки (пятно застройки), в среднем	120 кв.м.
Площадь земельного участка под коттеджем, включая площадь застройки и прилегающую территорию	1000 кв.м.
Площадь приусадебного участка для одного коттеджа	880 кв.м.

Таблица 16. Техничко-экономические показатели территорий общего пользования варианта №3

Характеристика	Значение
Площадь благоустроенных территорий общего пользования (не включая дороги, проезды)	2300 кв.м.
Площадь дорог, проездов, тех. площадок	2800 кв.м.

7.5. Вариант реализации проекта №4

Основные параметры

- Количество участков для размещения коттеджей – 21, что соответствует фактическому состоянию рассматриваемой территории на сегодняшний день (существующая схема территориального планирования).
- Рассматриваемый вариант предполагает строительство исключительно коттеджей (без таунхаусов).
- Имеется возможность осуществлять непрерывный цикл строительство – продажа, что позволяет предположительно в течение 3 лет застроить весь участок и реализовать все объекты (коттеджи);

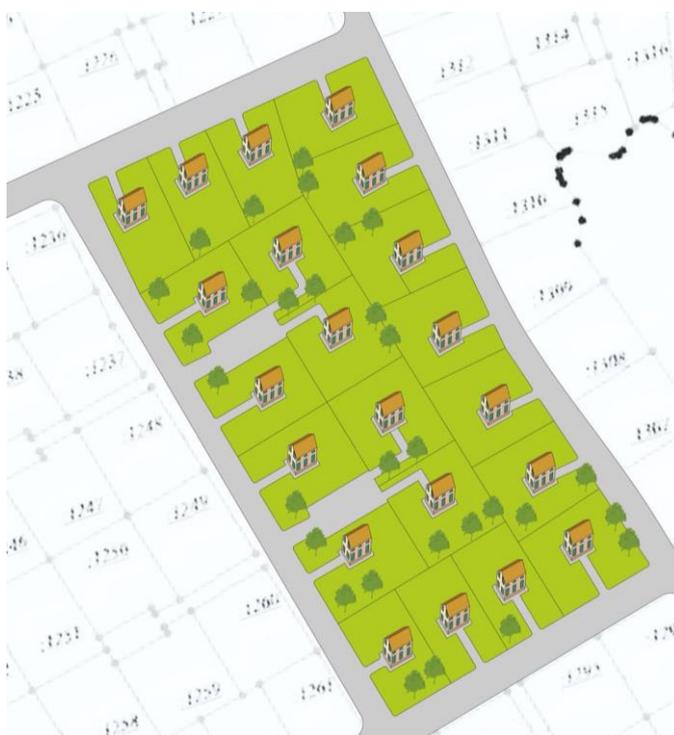


Рисунок 38. Вариант схемы территориального планирования №4

Таблица 17. Техничко-экономические показатели варианта №4

Характеристика	Значение
Полезная площадь коттеджа	150-250 кв.м. (средняя 200 кв.м.)
Общая полезная площадь коттеджей	4250 кв.м.
Площадь благоустроенных территорий общего пользования (не включая дороги, проезды)	Не требуется выделения из состава земель «..... ..», т.к. предусмотрена в составе КП «Семиозерская усадьба»
Площадь дорог, проездов, тех. площадок	Не требуется выделения из состава земель «..... ..», т.к. уже предусмотрена существующей планировкой территории, около 800 кв.м.

7.6. Вариант реализации проекта №5

Основные параметры

- Количество участков для размещения коттеджей – 21, что соответствует фактическому состоянию рассматриваемой территории на сегодняшний день (существующая схема территориального планирования).
- Рассматриваемый вариант предполагает продажу незастроенных земельных участков.
- Срок продажи всех участков предположительно составит не более 3 лет;

7.7. Вариант реализации проекта №6

Основные параметры

- Рассматриваемый вариант предполагает строительство жилого комплекса из многоквартирных домов, этажностью не более 3 этажей.
- Формат жилого комплекса – «Эко-поселок для семейной жизни»¹¹
- Учитывая концепцию варианта «Эко-поселка», принимая во внимание действующие нормативы в строительстве и опыт реализации аналогичных проектов на территории Республики Татарстан, следует отметить, что на территории поселков данного типа предусматривается наличие соответствующей социальной инфраструктуры, в случае отсутствия которой, потребительские преимущества такого жилья полностью теряются.
- Имеющийся земельный участок не может быть пригодным для реализации данного варианта, так как площадь территории должна составлять ориентировочно не менее 15 га. По указанной причине расчеты финансово-экономической модели для данного варианта не выполнялись.

¹¹ – Аналогичный проект реализуется вблизи г. Казань компанией «Унистрой». <http://tsarevodom.ru>

8. Организационный план

8.1. Этапы реализации проекта для вариантов 1-4

Укрупненная схема основных этапов реализации проекта для вариантов 1-4 представлена далее:

Подготовительная стадия (реализована)

- Анализ правовых вопросов реализации проекта, в том числе юридический аудит земельных участков проекта;
- Предварительная оценка обеспеченности инженерной инфраструктурой;
- Маркетинговый анализ рынка малоэтажного жилья в окружении площадки проекта;
- Разработка вариантов освоения площадки проекта (схем территориального планирования)
- Технико-экономическое обоснование вариантов освоения площадки проекта;
- Приобретение земельного участка.

Подготовка документации на земельные участки

предполагаемый
срок реализации:

6 месяцев

- Объединение участков, в соответствии с выбранной схемой территориального планирования;
- Постановка на кадастровый учет, оформление свидетельств о праве собственности;
- Прохождение процедуры внесения изменений в правила землепользования и застройки с последующим изменением вида разрешенного использования на соответствующее целям проекта;
- Внесение изменений в кадастровые планы, оформление свидетельств о праве собственности;
- Оформление ГПЗУ;

Проектирование

предполагаемый
срок реализации:

3 месяца

- Разработка архитектурной концепции и эскизного проекта;
- Разработка проектно-сметной документации;
- Оформление исходно-разрешительной документации на строительство;
- Получение положительного экспертного заключения¹²;
- Оформление технических условий на присоединение к инженерным сетям;
- Получение Разрешения на строительство.

Строительство

предполагаемый
срок реализации:

10 месяцев¹³

- Строительство инженерных сетей;
- Строительство коттеджей и таунхаусов;
- Благоустройство территории;
- Старт постоянной рекламной кампании.

Продажа объектов

предполагаемый
срок реализации:

Для вариантов №1,2:
3 года после окончания
строительства

Для варианта №3:
2 года после окончания
строительства

Для варианта №4:
3 года после начала
строительства

- Реализация построенных объектов;
- Выполнение предусмотренных маркетинговой стратегией мероприятий;
- Продажа объектов (коттеджей и таунхаусов) в вариантах 1,2 и 3 возможна только после сдачи в эксплуатацию поселка «..... ..», так как учитывая применяемые технологии строительства и оборудование, весь строительный объем целесообразно выполнить полностью в рамках одного этапа работ;
- Продажа объектов (коттеджей) в варианте №4 возможна в течение всего срока строительства, так как оба процесса (строительство новых и продажа готовых объектов) могут вестись одновременно.

¹² - В случае если в таунхаусе более 10-ти подъездов

¹³ - Указан срок для вариантов реализации проекта 1-3. Для варианта №4 строительство и продажа объектов могут осуществляться одновременно.

8.2. Этапы реализации проекта для варианта 5

Этапы реализации

- В рассматриваемом варианте предполагается продажа незастроенных земельных участков;
- Продажи могут быть открыты незамедлительно;
- Какие-либо предварительные мероприятия по подготовке участков к продаже не требуются;
- Срок продажи всех участков предположительно составит не более 3 лет.
- Фактически вариант реализуется в два этапа – приобретение участков и их продажа.

8.3. Персонал, заработная плата и обеспечение финансово-хозяйственной деятельности в рамках проекта

88

В реализации проекта может быть задействован штатный персонал компании-девелопера, в составе которого имеются сотрудники всех необходимых специальностей и компетенций. Наем дополнительного персонала в расчетах финансово-экономической модели не предусмотрен, за исключением должности менеджера по работе с клиентами, в обязанности которого следует включить демонстрацию объектов, прием входящих звонков, оформление сделок по приобретению объектов и другую текущую работу с потенциальными покупателями.

Условия для менеджеров по работе с клиентами

- Зарботная плата сдельно-премиальная, на уровне около 35 тыс. руб./мес.¹⁴
- Компенсация затрат на мобильную связь и ГСМ, в размере до 5 тыс. руб./мес.

¹⁴ – В расчетах финансово-экономической модели учтена окладная система оплаты 35 тыс. руб./мес.

9. Финансовый план

9.1 Базовые предположения к расчетам

- Расчеты финансовой модели проекта выполнены на период 4 лет в поквартальном формате;
- Стартовой точкой расчетов является начало строительства;
- Расчеты выполнены в постоянных среднегодовых ценах года на момент формирования Бизнес-плана, без учета инфляции;
- В расчетах финансовой модели проекта учтена общая система налогообложения;
- Ставка дисконтирования, применяемая для расчета показателей эффективности, составляет 16%¹⁵.
- Показатели и исходные данные, положенные в основу или применяемые в расчетах финансовой модели, выражены в рублях РФ.

9.1.1. Налогообложение

Параметры налогообложения

- Налог на добавленную стоимость 18%, при этом согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагается НДС;
- Налог на прибыль 20%;
- Отчисления с ФЗП во внебюджетные фонды 30%;
- Налог на имущество 2,2%
- Земельный налог 0,3% от кадастровой стоимости в год в отношении земель, предназначенных для размещения объектов индивидуального жилищного строительства в Высокогорском районе Республики Татарстан.

¹⁵ – Обоснование ставки дисконтирования приведено далее.

9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

В соответствии с распространенным положением теории инвестиционного анализа предполагается, что ставка дисконтирования должна содержать темп инфляции, минимальную норму прибыли инвестора и поправку, учитывающую степень риска конкретного проекта.

При расчете проекта в постоянных ценах следует выполнить переход от номинальной ставки дисконтирования к реальной ставке. Величина реальной ставки дисконтирования без учета поправки на риск может быть рассчитана по формуле:

$$R \text{ реал.} = ((1+R \text{ баз.}) / (1+Uр.инфл.)) - 1$$

R реал. – реальная ставка дисконтирования
R баз. – базовая безрисковая ставка
Ур. инфл. – уровень инфляции

- В качестве базовой безрисковой ставки (r) применено значение ключевой ставки в размере 11%, установленное ЦБ РФ 3 августа 2015 года.
- Значение среднего темпа инфляции (Ур. инфл.), прогнозируемого на период расчетов финансово-экономической модели, составляет 5,6%¹⁶.

Поправка на риск (p) определяется, исходя из типовых и специфических рисков проекта. Интервал значений типовых рисков проекта определяется по данным следующей таблицы:

90

Таблица 18. Типовые риски проекта (p)

Величина типового риска	Суть проекта	Поправка на риск, p (%)
Низкий	Снижение себестоимости продукции	6 - 10
Средний	Увеличение объема продаж существующей продукции	8 - 12
Высокий	Производство и продвижение на рынок нового продукта	11 - 15
Очень высокий	Вложения в исследования и инновации	16 - 20

Обоснованным является принятие в качестве поправки на риск значения, соответствующего высокому уровню типовых рисков – 11%, исходя из чего, значение реальной ставки дисконтирования принимается в размере:

$$R \text{ диск.} = R \text{ реал.} + p = (1+11\%) / (1 + 5,6\%) - 1 + 11\% = 16\%$$

При оценке эффективности финансово-экономических показателей проекта применяется

Ставка дисконтирования в размере 16% годовых.

¹⁶ – Источник: документы Министерства экономического развития Российской Федерации – Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года (в консервативном сценарии), Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 год.

9.2. Инвестиции и финансирование

9.2.1. Применяемые нормы инвестиционных издержек

В расчетах финансово-экономических моделей реализации инвестиционного проекта приняты нормы инвестиционных издержек, указанные в таблице (предварительный сметный расчет по объектам, инженерным сетям, транспортной инфраструктуре и благоустройству территории, выполненный по укрупненным нормативам прилагается дополнительно).

Таблица 19. Нормы инвестиционных издержек

Статья инвестиционных издержек	Норматив, принимаемый для расчетов
Затраты девелопера на строительство таунхаусов, без учета стоимости строительства инженерных сетей	..... тыс. руб. на 1 кв.м. площади квартир в таунхаусах, в т.ч. НДС 18%
Затраты девелопера на строительство коттеджей, без учета стоимости строительства инженерных сетей	..... тыс. руб. на 1 кв.м. площади коттеджей, в т.ч. НДС 18%
Затраты девелопера на строительство инженерных сетей для таунхаусов	..... тыс. руб. на 1 кв.м. площади квартир в таунхаусах, в т.ч. НДС 18%
Затраты девелопера на строительство инженерных сетей для коттеджей	..... тыс. руб. на 1 кв.м. площади коттеджей, в т.ч. НДС 18%
Затраты девелопера на строительство дорог и проездов	..... тыс. руб. на 1 кв.м. площади дорог и проездов, в т.ч. НДС 18%
Затраты девелопера на благоустройство территории	..... тыс. руб. на 1 кв.м. площади благоустраиваемой территории, в т.ч. НДС 18%
Затраты девелопера на приобретение земельного участка «..... ..»	..... млн. руб., НДС н/о

При расчетах использованы суммарные (агрегированные) показатели стоимости 1 кв.м. таунхаусов и коттеджей, сформированные на основе показателей, указанных в таблице выше. Агрегированные показатели стоимости строительства 1 кв.м. площадей включают затраты на строительство инженерных сетей для данных объектов, а также включают стоимость строительства дорог, проездов и благоустройства территории.

9.2.2. Размеры инвестиций и источники финансирования

В процессе реализации проекта возникает потребность в инвестировании собственных средств на цели строительства и приобретения земельного участка, однако часть инвестиционных средств образуется из выручки, поступающей от реализации (продажи) площадей в рамках проекта.

В расчетах рассмотрено два источника финансирования:

- Собственные средства инициатора проекта (девелопера), инвестируемые в проект;
- Часть выручки от реализации (продажи) площадей, инвестируемая в проект.



Рисунок 39. Размер и структура инвестиционных средств по источникам в различных вариантах реализации проекта

Наиболее капиталоемким является Вариант 2, предусматривающий более 300 млн. руб. инвестиций. Наименее капиталоемкий – Вариант 5.

Таблица 20. Размер и структура инвестиционных средств по источникам в различных вариантах реализации проекта

	Инвестиции в строительство и приобретение земельного участка, тыс. руб.	В том числе собственные средства, тыс. руб.	В том числе оборотные средства, образующиеся из выручки, тыс. руб.
Вариант 1
Вариант 2
Вариант 3
Вариант 4
Вариант 5

9.4. Показатели эффективности

По результатам расчетов финансово-экономических моделей проекта, исчислены следующие показатели эффективности.

Таблица 21. Сопоставление показателей эффективности реализации проекта в различных вариантах

	NPV ¹⁷ , тыс. руб.	IRR ¹⁸ , %	Простой срок окупаемости, лет	Чистая прибыль, тыс. руб.	ЕБИТДА ¹⁹ , тыс. руб.
Вариант 1
Вариант 2
Вариант 3
Вариант 4
Вариант 5

В соответствии с основами инвестиционного анализа, экономически обоснованным и целесообразным для реализации является Вариант 4 (строительство коттеджей в соответствии с существующей схемой территориального планирования земельного участка), ввиду положительного значения NPV, несмотря на то, что наиболее высокие показатели чистой прибыли и ЕБИТДА соответствуют Варианту 2.

93

Такие результаты обусловлены прежде всего тем, что в Вариантах 1-3 продажа готовых площадей возможна лишь после завершения строительства поселка «..... ..», то есть через 9-10 месяцев после начала строительства, так как параллельные процессы строительства и продажи площадей исключены в силу технологии строительства.

В отличие от Вариантов 1-3, в Варианте 4 возможно пообъектное строительство и продажа коттеджей, что в свою очередь требует относительно небольших собственных инвестиций, так как в дальнейшем инвестиции можно осуществлять за счет выручки от реализованных объектов.

¹⁷ - NPV - принятое в международной практике анализа инвестиционных проектов сокращение, сумма дисконтированных значений денежных потоков проекта, приведённых к сегодняшнему дню. Показатель NPV представляет собой сальдо всех денежных притоков и оттоков, приведенных посредством коэффициента (ставки) дисконтирования к текущему моменту времени (моменту оценки инвестиционного проекта). Он показывает величину денежных средств, которую инвестор может получить от проекта, после того, как денежные притоки окупят его первоначальные инвестиционные затраты и периодические денежные оттоки, связанные с осуществлением проекта с учетом дисконта будущих денежных потоков по ставке дисконтирования. Поскольку денежные потоки оцениваются с учетом их стоимости во времени и рисков, NPV можно интерпретировать, как стоимость, добавляемую проектом, учитывающую риски проекта и стоимость денег во времени.

¹⁸ - IRR - принятое в международной практике анализа инвестиционных проектов сокращение, внутренняя норма доходности (рентабельности) проекта. Экономический смысл данного показателя - усредненная годовая доходность от реализации проекта в период расчетов.

¹⁹ - ЕБИТДА - принятое в международной практике финансового анализа сокращение, аналитический показатель, равный объёму прибыли до вычета расходов по уплате процентов, налогов и начисленной амортизации.

Вариант 5 также характеризуется негативным экономическим эффектом, так как 20% наценка при продаже участков фактически лишь покрывает расходы, связанные с рекламными издержками.

Графики денежных потоков (не дисконтированных), накопительным итогом представлены далее для Вариантов 1-5.



Рисунок 40. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 1



Рисунок 41. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 2

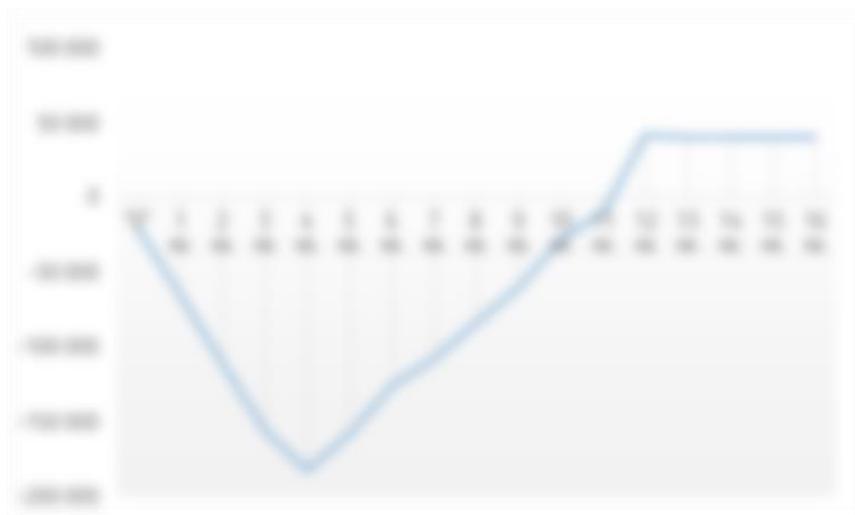


Рисунок 42. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 3



Рисунок 43. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 4



Рисунок 44. Денежный поток накопительным итогом (не дисконтированный) в Варианте 5

10. Заключение

- Из представленных данных следует, что Республика Татарстан является достаточно привлекательным регионом для реализации проектов, связанных со строительством, в том числе малоэтажного жилья;
- Учитывая изложенные в настоящем Бизнес-плане отчетные показатели, можно с высокой степенью вероятности ожидать, что даже в наихудшем сценарии, объем площадей, планируемых к строительству в проекте, будет полностью реализован (продан) в течение не более 3-4 лет, а в оптимистичном сценарии – 2-х лет, при условии соответствия цен на созданные объекты рыночному уровню;
- Площадка проекта расположена в непосредственной близости от г. Казань – города с наиболее развитым рынком малоэтажного жилья в республике, в структуре которого высока доля коттеджей и таунхаусов, что позволяет считать выбранное место реализации проекта достаточно привлекательным;
- В рейтинге направлений размещения коттеджных поселков г. Казани, Высокогорский район, где расположена площадка проекта, можно считать достаточно популярным направлением для малоэтажного строительства;
- Инвестиционные проекты создания организованных поселков коттеджей и таунхаусов целесообразно реализовывать в г. Казань также: в пос. Салмачи, пос. Вознесение, пос. Вишневка, а на территории Татарстана – с юго-восточной стороны города Набережные Челны и в городе Елабуга;
- На территории Семиозерского сельского поселения, в предстоящие 20 лет на муниципальном уровне планируется активное развитие малоэтажного строительства. Администрацией района приняты масштабные планы по всестороннему развитию социальной инфраструктуры, строительству школ, детских садов, культурно-досуговых и спортивных объектов, предприятий торговли и обслуживания, в том числе в непосредственной близости от площадки проекта;
- Мощности основных и важнейших для будущего коттеджного поселка инженерных сетей с большой вероятностью позволяют обеспечить потребности населения поселка, однако необходимо официальное подтверждение достаточности мощностей.
- Из рассмотренных вариантов наименее рискованным и наиболее выгодным, и обоснованным с экономической и маркетинговой позиций, является Вариант 4, предусматривающий строительство коттеджей в соответствии с существующей схемой территориального планирования. Доходность вариантов 1-3 находится на уровне банковской депозитной ставки, варианта 5 – ниже депозитной ставки.