



Итоговая аттестационная работа

Тема: Определение и реализация бизнес-стратегии
направления загородного девелопмента ГК
«КОРБИС»

Слушатель

А.С. Чермянин



ГРУППА КОМПАНИЙ «КОРБИС»

Год основания - 2007

Направления деятельности:

- Оптовая и розничная торговля строительными материалами
- Загородный девелопмент

Оборот с 2017 по 2020 год - более 1 млрд. руб.

Сфера интересов - комплексная малоэтажная застройка во Владимирской области



ГРУППА КОМПАНИЙ «КОРБИС»

Что строим сегодня?

Комплекс для жизни «Аристократ»:

- 3 га
- 36 домовладений
- Комплексная инфраструктура (дороги, озеленение, видеонаблюдение, детский сад, кафе, спортивные и детские площадки, сквер)





ПРЕЗИДЕНТСКАЯ ПРОГРАММА
ПОДДЕРЖКИ УРБАНИСТИЧЕСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА





ПРЕЗИДЕНТСКАЯ ПРОГРАММА
ПОДДЕРЖКИ УРБАНИСТИЧЕСКОГО ВОЗРОЖДЕНИЯ





Характеристика рынка ИЖС

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЭТО ТРЕНД №1

Рост до 30%
показал в Марте 2022 года
загородный рынок
недвижимости, спрос же на
городские новостройки и
вторичное жилье снижается
на 12%

В 1,5 раза
спрос на загородную
недвижимость больше
текущего объема ввода
индивидуальных домов
По данным ВЦИОМ 25,6 млн
хотят переехать в свой дом
из квартиры

ИЖС в 214 ФЗ
Обновление
законодательства
открывает новые
возможности для
комплексной застройки и
проектного
финансирования за городом

137,7 млрд
рублей на поддержку ИЖС
до 2024 года
В 2024 году годовой объем
ввода индивидуального
жилищного строительства
планируется увеличить до
40 млн кв. м.

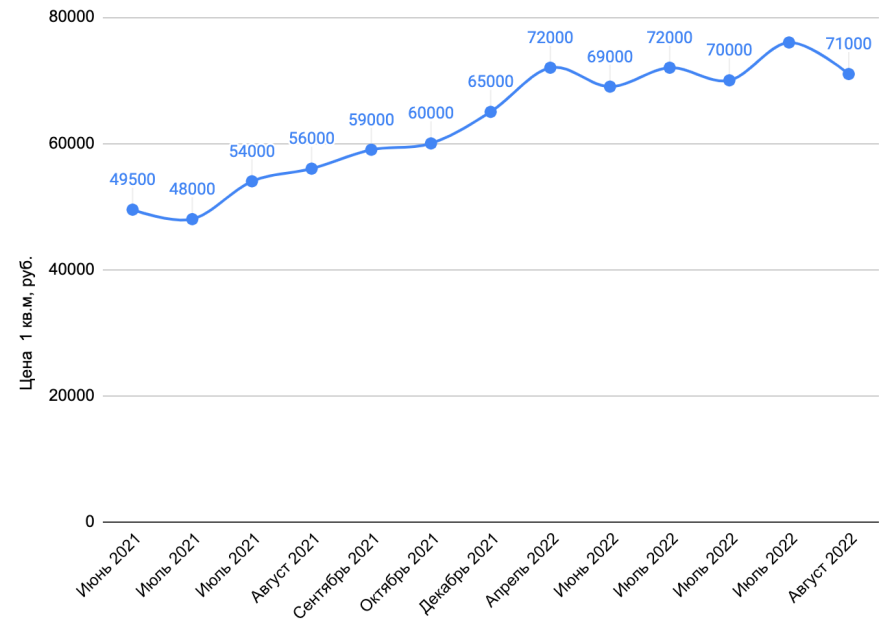


Вывод: рынок будет расти!



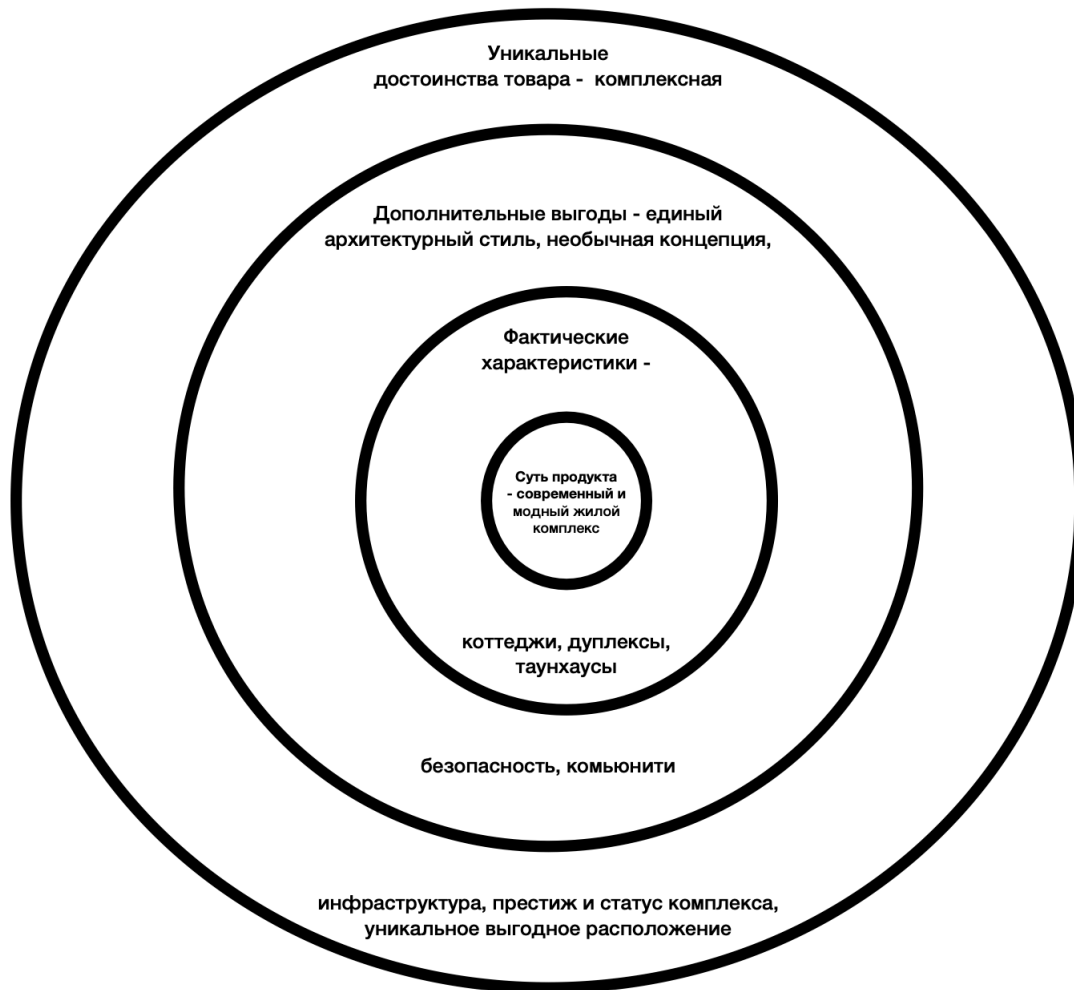
Текущие продажи ЖК «Аристократ»

- Продано за первый год: 14 домов
- Средний чек: 11,7 млн. руб.
- Максимальный чек: 22,8 млн. руб.
- Средняя цена продажи 1 кв.м.: 63000 руб./кв.м.
- Рост цены на 40%





Анализ продукта





Дальнее окружение

S - Social (COVID-19, СВО)

T - Technological (новые материалы и технологии строительства)

E - Economical (снижение покупательской способности, санкции)

E - Environmental (рост спроса на «зеленые» технологии и локации)

P - Political (геополитическая нестабильность, государственное регулирование, фискальная политика государства)



Ближнее окружение

Фактор	Вывод
Структура отрасли (существующая конкуренция)	Сегодняшний рынок комплексного малоэтажного строительства достаточно свободен, влияние существующих конкурентов на наш бизнес незначительное, однако вероятность их будущей экспансии и вывода на рынок новых проектов оценивается как достаточно высокая
Новички на рынке	Вероятность появления конкурентов (особенно крупных игроков) при повышении привлекательности отрасли - высокая. Однако после введения регулирования ИЖС по 214 ФЗ барьер входа станет сильно выше, оставив лишь профессиональных игроков.
Рыночная власть потребителей	Власть потребителя - низкая
Рыночная власть поставщиков	Власть поставщиков - низкая
Угроза появления товаров-заменителей	Вероятность появления товаров-заменителей оценивается как средняя.



Финансовый анализ (прогноз)

- Выручка 519 900 тыс. руб.
- Себестоимость 423 835 тыс. руб.
- Валовая прибыль 96 065 тыс. руб.
- ФОТ 10 445 тыс. руб.
- Коммерческие расходы 10 632 тыс. руб.
- Текущие и непредвиденные расходы 6 942 тыс. руб.
- Налоги 7 748 тыс. руб.
- **Чистая прибыль 60 298 тыс. руб.**



Сильные и слабые стороны. Возможности и угрозы

<p><u>Сильные стороны</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Визионерский подход и знание трендов• Насмотренность и понимание продукта• Проектное финансирование	<p><u>Возможности</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Рост рынка• Ипотека• Выгоды комплексной застройки
<p><u>Слабые стороны</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Мало собственных средств• Слабая команда• Неэффективные бизнес-процессы	<p><u>Угрозы</u></p> <ul style="list-style-type: none">• СВО и ее последствия• Падение доходов населения• Приход крупных игроков



SWOT-анализ

Сильные стороны	Возможности			ПИ	Угрозы			ПИ	Итог
	Рост рынка	Ипотека	Выгоды комплексной застройки		СВО и ее последствия	Падение доходов населения	Крупные игроки		
Визионерский подход и тренды	3	3	3	9	1	1	1	3	12
Насмотренность и понимание продукта	3	2	3	8	0	1	1	2	10
Проектное финансирование	3	2	3	8	0	1	0	1	9
Слабые стороны									
Мало собственных средств	-1	-1	-1	-3	-2	-1	-2	-5	-8
Слабая команда	-2	0	-1	-3	-2	0	-3	-5	-8
Слабые бизнес-процессы	-3	-2	-1	-6	-2	0	-3	-5	-11
	3	4	6	13	-5	2	-6	-9	4

Выводы:

- можно развивать и масштабировать концепцию комплексного освоения территории, предлагая потребителю востребованные форматы жилья
- при разработке проектов требуется обратить внимание на компетенции команды и эффективность бизнес-процессов



КФУ и конкурентные преимущества

По результатам анализа ресурсов, создающих организационные способности компании были сформулированы наши конкурентные преимущества, после чего мы сравнили их с КФУ

КФУ	Конкурентное преимущество	Разрыв
Уникальность продукта	Уникальный участок с возможностью строительства новых форматов	Нет. Концепция КП «Аристократ» уникальна и пользуется спросом, есть возможность транслировать этот опыт на другие проекты.
Востребованность и доступность продукта	Уникальный участок с возможностью строительства новых востребованных форматов жилья	На сегодняшний день в рамках КП «Аристократ» нет возможности дать потребителю востребованное жилье, концепция сформирована.
Репутация застройщика	Репутация положительная	Нет
Комплексная инфраструктура	Развиваем комплексные проекты	Нет
Клиентоориентированность	Положительная репутация застройщика, созданная, в том числе и за счет индивидуального подхода к каждому клиенту	Нет
Эксплуатация	Пока нет опыта эксплуатации, но есть понимание ее важности	Нужен опыт обслуживания и эксплуатации
Высокая эффективность команды и процессов	Нет	Требуется повысить квалификацию и навыки персонала, а также выстроить бизнес-процессы

Точки роста

(направления развития):

- Предложение потребителю разных форматов жилья
- Эксплуатация инфраструктуры
- Развитие персонала и бизнес-процессов



Стратегия

«Масштабирование концепции коттеджного поселка «Аристократ» и запуск проекта мультимедийного жилого комплекса, предоставляющего широкому кругу покупателей все преимущества городской квартиры посредством осуществления комплексной застройки и освоения территории»



Ополе Парк





Ополье Парк

На проектируемой территории площадью 40 Га планируется расположить посёлок, где будет совмещено несколько типов застройки – это многоквартирная, блокированная (дуплексы и таунхаусы) и индивидуальная жилая застройка (коттеджи).





Ополье Парк

Многоквартирная малоэтажная застройка

Проектом предусмотрено строительство **22** многоквартирных жилых домов.

Этажность – **3-4 этажа**.

Общая жилая площадь многоквартирной застройки – **32 340 м. кв.**





Ополье Парк

Блокированная жилая застройка

Блокированная жилая застройка представлена в двух типах – дуплекс и таунхаус.

Общее количество блокированных жилых домов на проектируемой территории – **160**.

Общая жилая площадь блокированной застройки – **16 000 м. кв.**





Ополе Парк

Блокированная жилая застройка предусмотрена в нескольких разных стилях, чтобы гармонично вписываться в застройку каждого квартала.





Ополье Парк

Индивидуальная жилая застройка

Индивидуальная жилая застройка также предусмотрена в разных стилях, относительно кварталов проектирования.

Общее количество индивидуальных жилых домов на проектируемой территории – **128 коттеджей**.

Общая жилая площадь индивидуальной застройки – **15 360 м. кв.**





ПРЕЗИДЕНТСКАЯ ПРОГРАММА
ПОДДЕРЖКИ УРБАНИСТИЧЕСКОГО ВОЗРОЖДЕНИЯ



Ополье Парк

Индивидуальная жилая застройка также предусмотрена в нескольких разных стилях и материалах.





Ополье Парк

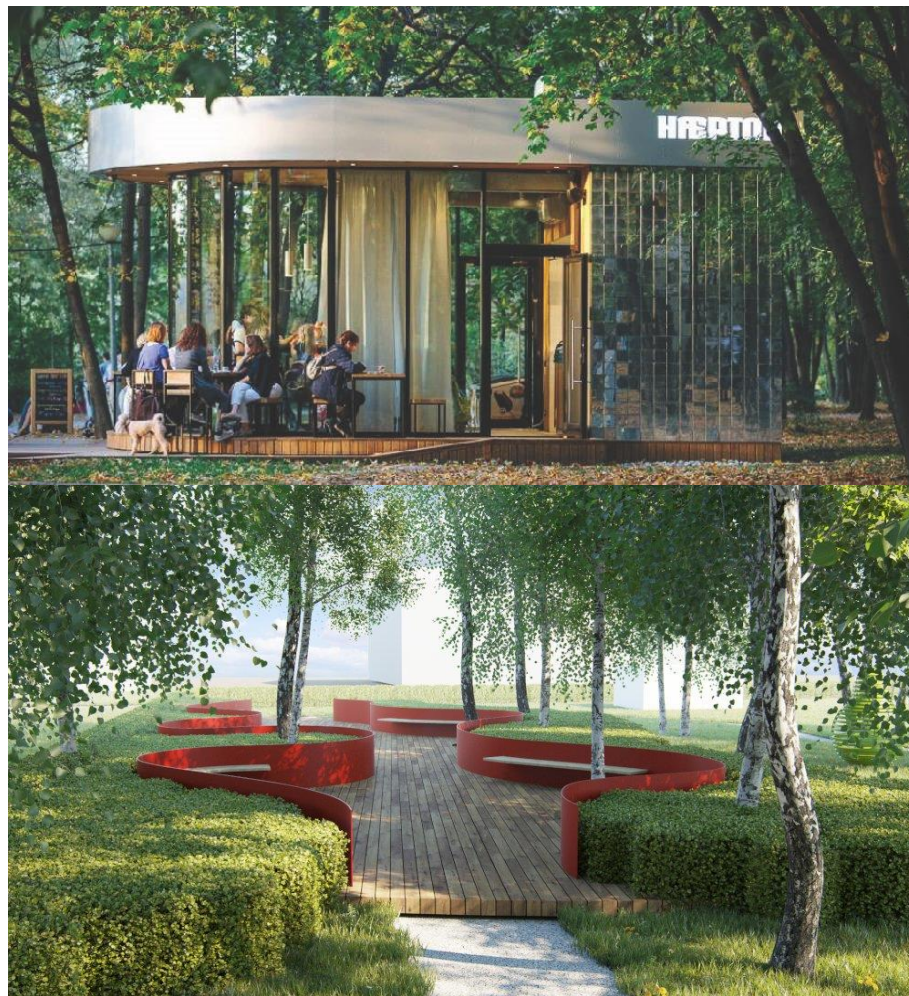
На территории посёлка кроме жилья предусмотрена вся требуемая инфраструктура, которая включает в себя детский сад, торговый центр, магазины, спортивный теннисный комплекс. Во встроенных помещениях многоквартирной застройки расположены офисные здания. У каждого жилого и общественного здания предусмотрены парковочные места выполненные из георешётки.





Ополе Парк

По центральной оси посёлка красной линией пролегает пешеходная тропа. По всей её длине расположены небольшие павильоны, уютные кафе, скверы с детскими площадками и тихими зонами отдыха взрослых.





Ополье Парк

Тропа заканчивается спуском к местному центру притяжения – набережной реки Содышка, где можно отдохнуть на качелях, любясь видами или прогуливаться по эко-тропе вдоль реки, слушая звуки природы.





Ополье Парк

В проектируемом посёлке предусмотрено всё для комфортной жизни. Здесь каждый может найти жильё по душе!





Спасибо за внимание!