

Выход девелоперской компании за пределы домашнего региона

1. ЗАЧЕМ?

1.1 Мотивация

- Повышение маржинальности проектов
- Диверсификация с т.з. снижения рисков и расширения бизнеса
- Увеличение вала получаемой прибыли с каждого проекта

1.2 Информация о перспективных проектах

- Брокеры
- Девелоперы
- Прочие участники рынка
- Торговые площадки

1.3 Формирование корректной финмодели

- Полный перечень затрат
- Корректные удельные показатели
 - Имеющие региональную специфику
 - Затраты на ИРД
 - ПИР
 - СМР основного объекта
 - Объем, размер и характер социальных обязательств
 - Сети, дороги, благоустройство
 - Управление проектом
 - Коммерческие расходы
 - Универсальные
 - Прочие и непредвиденные
 - Затраты по финансированию
 - Налоги

- Корректные сроки этапов
- Оценка темпов и цен реализации

2. КАК?

2.1 Технологическая составляющая

- Стратегические вопросы
 - Нормативно-правовая база
 - Политика региональной и муниципальной властей. Изучение логики принятия решений.
- Тактические вопросы
 - Кто и как будет управлять проектом?
 - Кем разрабатывать продукт?
 - Кем проектировать?
 - Кем и из чего строить?
 - Как организовать логистику поставок?
 - Как и куда подключаться?

2.2 Административная составляющая

- GR топ-уровня – внесение изменений в граддокументацию
- GR мидл-уровня – взаимодействие с ведомствами и РСО

2.3 Выбор стратегии выхода на рынок

- Через GR в технологию
 - Наличие федерального или иного админ-ресурса в регионе
 - Колаборация с действующими игроками
- Через технологию в GR
 - Покупка площадок с ТЭП
 - Тернистый путь: разобраться в градполитике, расстановке сил, потребностях региона, госпрограммах и т.д. Заход через модель взаимовыгодного сотрудничества.

2.4 Консультационная и технологическая поддержка

- Местные консультанты-профессионалы
- Другие девелоперы
- Технические заказчики
- Архитекторы/проектировщики
- Чиновники
- Банки

2.5 Выбор тактики выхода в регион

- Новизна продуктовых решений
- Готовность меньше зарабатывать на первых этапах
- Оптимизация производственных процессов
- Админ-ресурс в регионе (либо федеральный)
- Придумать собственную ;)

