

Форум. Девелоперський бізнес в Україні. Розвиток та перспективи

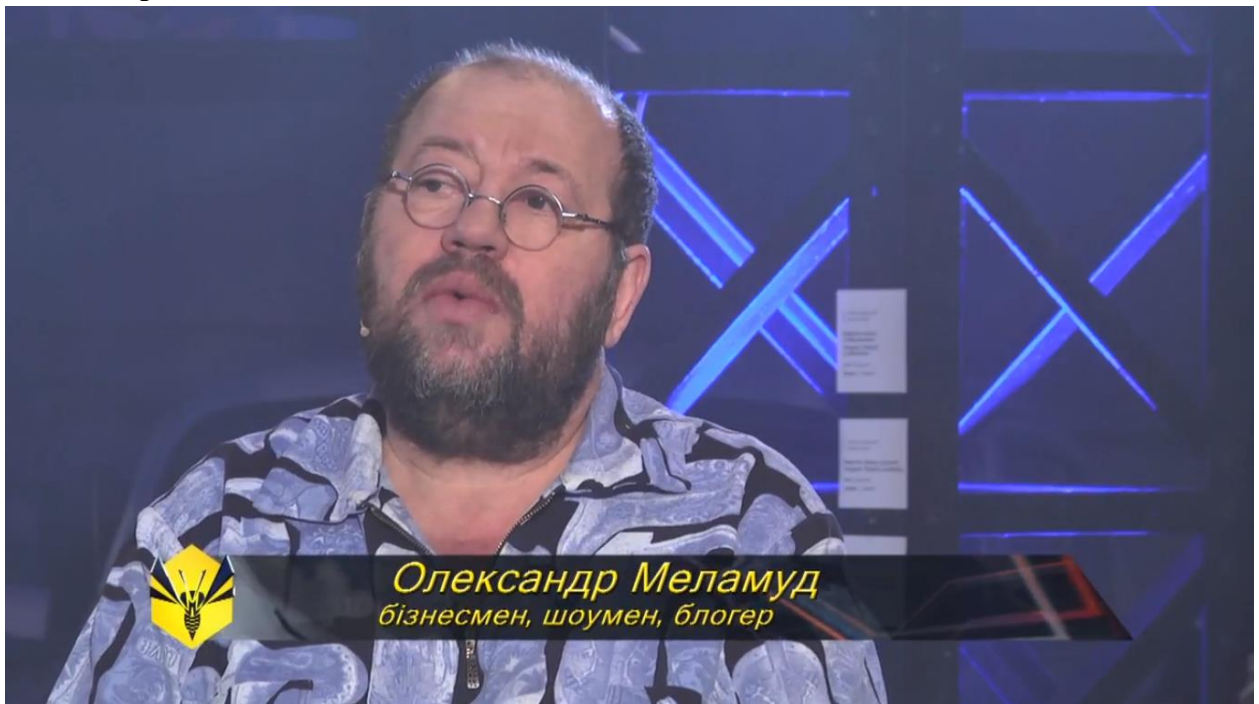
21/12/2017

Олександр Меламуд – бізнесмен, шоумен, блогер.

Ключові теми обговорення:

Бізнес в Україні
Інвестиції
Ринок нерухомості
Успіхи та поразки

Короткий зміст



Офісні центри найближчим часом будуть вимирати. Вони не потрібні у такій кількості. Розвиваються комунікації, Інтернет дає можливість якісного спілкування на відстані. Вже сьогодні не обов'язково у багатьох організаціях приїжджати на робоче місце. Для багатьох професій виїзд на роботу – марно витрачений час. Вже сьогодні можливо жити за містом у 50-ти тисячних анклавах з усією інфраструктурою. На відміну від цього ТРЦ у нас ще будуть розвиватися. Враховуючи масштаби міста та кількість населення, їх навіть не вистачає. Правда, у майбутньому торгові центри можуть перетворитися у шоу-руми. До цього додасться розвинута логістика і товари після перегляду й оцінки будуть відправлятися за адресою покупця.

Привабливість проекту це, насамперед, бізнес-план. При його розробці варто зменшити витратну частину на 10% та дохідну частину на 10%, і, якщо після цього все витримується – працювати далі вже інтуїтивно. Для розвитку будь-якого підприємства потрібна правильна команда і це головне.

Я не планую вкладати кошти найближчим часом у нові проекти. Економічна та політична ситуація зовсім цьому не сприяють. Продавати також не збираюся. Для успішного продажу девелоперського проекту необхідно враховувати дохідність з

кредитними зобов'язаннями. Варто розуміти, чи є можливість виплачувати проценти та тіло кредиту. Ще одна з методик розрахунку вартості об'єкту – показник NOI (Net Operating Income) помножується на деякий коефіцієнт, після чого із отриманої цифри відраховуються зобов'язання по кредитах. NOI – це валовий дохід від об'єкту власності мінус операційні витрати, після сплати ПДВ, але до сплати податку на прибуток. Наприклад, компанія заробила 10 гривень, сплатила ПДВ – 2 гривні, витрати складають 5 гривень. Залишилося 3 гривні, це і є NOI. Що стосується коефіцієнта, то він залежить від країни та виду активу. До кризи для мого проекту в Україні застосовувався за цієї методики коефіцієнт 10. Зараз у зв'язку із кризою він впав. Дохідність об'єктів також впала. Так що будь що продавати сьогодні не вигідно.

Окремі цитати

«Не можна звинувачувати владу, от що прикро, тому що влада – це ж наше віддзеркалення... і от які ми, таких самих ми й обираємо.. Коли ми говоримо, що проблеми з причини корупції – це вірно, питання в іншому – а чому у нас ця корупція? Знову ж таки.. тому, що ми її дозволяємо. Ми самі її дозволяємо! От я, наприклад, прийняв для себе рішення – я не даю хабарів, все, ніколи!..»



«Візьмемо нашу Верховну Раду – вони всі поїхали відпочивати. Новий рік незабаром.. пустий зал у Верховній Раді! Так.. а чого ви прогулюєте роботу? А чому на вас не розповсюджується законодавство – прогуляв роботу і можуть тебе звільнити.. Ну мовчать всі, значить можна так поводитись...»

«Впевнений, що придуть корупціонери. Впевнений, що корупцію неможливо побороти законодавчим шляхом. Корупцію, як і всі проблеми суспільства, як і все інше і як ми вже говорили, потрібно вирішувати дивлячись у дзеркало. Є методи боротьби із тіньовою економікою – вони зрозумілі, вони абсолютно прозорі, було б лише бажання.. от конкретно, було б тільки бажання.. те, що я говорив – Народний контроль. Без зворотнього зв'язку.. от найбільша проблема в нашій країні – це відсутність зворотнього зв'язку між владою та суспільством. Вони не звітують взагалі ні перед ким...»

«Необхідно для дрібного бізнесу податки майже повністю скасувати. Ти працюєш, ти себе годуєш, якщо ти ще взяв двох людей до себе на роботу і ви себе годуєте – слава Богу! Нічого від вас не потрібно, от просто, нічого.. Просто скасуйте податки і дайте людям можливість працювати. Скасуйте їх, вони вам не потрібні, вони вам нічого не дають. У тих країнах, де давали якісь податкові амністії, давали можливість сплатити знижену ставку податку, наповнення бюджету було набагато більше. Зробіть цю податкову амністію, все одно ви нікого не покараєте... Це будуть величезні кошти, і далі, будь ласка, повертайте гроші в країну.. люди із задоволенням більшість їх поверне для того, щоб сюди вкладати, тому що, це вже чисті гроші. Їх ніхто не питає «а звідки у тебе гроші» - я сплатив податки!..»

«Людина може отримувати задоволення від усього, що вона бажає, це мій принцип, від усього абсолютно, чого вона бажає, якщо вона не доставляє негативних емоцій оточуючим її людям...»

