



2.1 Что делаем

? Что предлагает сделать партнер – в одном предложении?

▼ ответ

Партнер предлагает купить отель в плохом состоянии, сдать его в аренду управляющей компании, сделать косметический ремонт – за счет этого повысить стоимость номеров – и, рефинансируя его, продать по цене выше.

? Почему получится продать отель по рыночной цене?

▼ подсказка

Напомним, чтобы ответить на этот вопрос, нужно проанализировать:

- экономический потенциал макролокации;
- кто конечные пользователи объекта;
- почему он будет пользоваться у них спросом.

▼ ответ

Экономический потенциал

Бонн — один из крупнейших городов в земле Северный Рейн-Вестфалия. Этот регион обеспечивает пятую часть ВВП Германии и это самая густонаселенная земля в стране.

Самому городу более 2000 лет, это один из старейших европейских городов. Во второй половине 20-го века город служил столицей Западной Германии.



Источник: [Bundesstadt Bonn](#)

Сегодня Бонн активно развивается как международный центр. В городе расположено более 20 офисов ООН, в которых задействовано более 1000 сотрудников.

Университет Бонна – один из 11 университетов Германии, которые отмечены как “Universities of Excellence” за свои академические заслуги. За последние несколько десятилетий выпускники именно этого немецкого университета получали нобелевские премии чаще всего. В Университете Бонна учится 35 тыс. студентов, из которых 3,5 тыс. – студенты из-за рубежа.

Университетская клиника Бонна ежегодно обслуживает 350 тыс. пациентов. Здесь работает более 8 тыс. сотрудников.

Крупнейшие работодатели в городе – Deutsche Post, Deutsche Telekom и Postbank, в 2018 году на них работали почти 28 тыс. жителей города.

В целом, по данным на 2017 год, на знаниеемкие услуги приходится более трети рабочих мест в городе. Три крупнейших сектора, в которых задействовано больше всего рабочих сил города – здравоохранение, корпоративное управление и информационные технологии.

Численность населения Бонна растет: 277 тыс.человек жило в городе в 1987 году, 326 тыс. – в 2018-м, 334 тыс. – в 2020-м. По данным на 2019 год, индекс покупательной способности в Бонне на 12% выше, чем в среднем по стране, и на 13% выше, чем в среднем в регионе. Однако безработица здесь немного выше, чем в среднем по Германии: 7,8% против 5,9% по состоянию на май 2021 года.

Наконец, до Бонна можно быстро добраться из трех аэропортов: из аэропорта Кельн/Бонн – за 30 минут, из аэропорта Дюссельдорфа – за час, Франкфурта – за полтора.

Конечные пользователи объекта – путешественники и деловые туристы.

Почему объект будет пользоваться у них спросом?

- деловые туристы – экономический потенциал города
- путешественники – достопримечательности

путешественники

Как мы уже сказали, Бонн – один из старейших городов Европы. Поэтому здесь сохранилось множество уникальных старинных построек: например, церковь Доппелькирхе Шварцендорф, построенная еще в 12-м веке, или замок Годесбург, построенный в 13-м.

Бонн также известен как родной город Людвига Бетховена – его дом входит в десятку мест, обязательных к посещению, на портале Tripadvisor.



В 2020 году Бонн вошел в пятерку лучших мест для туристов по версии портала для путешественников Lonely Planet. Источник: [Bundesstadt Bonn](#)

Дом истории ФРГ – самое популярное место в Бонне среди туристов, которые пользуются порталом Tripadvisor.



Еще в Бонне расположен завод Haribo – туристы приезжают посмотреть, как производят мармелад, и закупаются сладостями в фирменном магазине. Источник: Wikimedia Commons

В 2019 году в Бонне было зарегистрировано 1,8 млн ночевок туристов. Почти 80% из них пришлось на местных туристов (для них число ночевок увеличилось на 10% по сравнению с 2018 годом), чуть более 20% – на иностранцев (плюс 8% по сравнению с 2018-м). Большинство иностранных туристов – из США (10%), Великобритании (9%), Нидерландов (8%) и Китая (6%).

микролокация

Сам отель расположен в 10 минутах ходьбы от уже упомянутого нами замка Годесбург. В 5 минутах ходьбы – парк с прудом, автобусная остановка и ж/д станция, несколько супермаркетов, ресторанов и торговых центров. До университета и Университетской клиники Бонна

можно добраться за 20 минут на машине и за 40 – на общественном транспорте. До центра города – за те же 20 минут на любом транспорте.



Вы получаете еще одно письмо: Леша запросил у Ганса финансовую модель проекта. Хорошо, что поставил вас в копию...

? Изучите финансовую модель проекта и зафиксируйте основные показатели проекта: его стоимость, срок, выручку от аренды, мультипликатор и выручку от продажи.

▼ ОТВЕТ

Стоимость проекта: 2 902 530

Срок проекта: 30 месяцев

Выручка от аренды: 520240

Мультипликатор: 18.2

Выручка от продажи: 4 464 000

далее