



## 1.10 Анализ чувствительности

Чтобы перевести неопределенность, связанную с реализацией проекта, в цифры, инвесторы проводят анализ чувствительности проекта.

Как это сделать: сначала необходимо выбрать исходные параметры, которые оказывают наибольшее влияние на финансовый результат проекта и являются самыми рискованными – по ним производится расчет чувствительности проекта. Обычно в проектах добавленной стоимости это стоимость продажи и расходы на ремонт или строительство. Затем каждый из параметров последовательно изменяют на какой-то процент – и смотрят, как меняется финансовый результат всего проекта.



Еще раз посмотрите на финансовую модель. Какую переменную использует Роберт, рассчитывая чувствительность проекта?

▼ ответ

*стоимость продажи*



Сколько заработает инвестор, если квартиры будут проданы по цене 2800 евро/м<sup>2</sup>? Каким будет его IRR?

▼ ответ

*28 226 евро*

*15,19%*



Если за 3300 евро/м<sup>2</sup>? Каким будет его IRR?

▼ *ответ*

*79 720 евро*

*45,18%*



А как изменится ROE инвестора до налогов, если банк не одобрит кредит?

дальше