



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/м²? Каким будет его IRR?

▼ ответ

28 226 евро

15,19%



Если за 3300 евро/м²? Каким будет его IRR?

▼ ответ

79 720 евро

45,18%



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

далъше