

**Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В.**

Девелопмент недвижимости : учебное пособие. — Москва : Проспект, 2016. — 304 с.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	3
----------------	---

**Раздел 1**  
**ПОНЯТИЕ О ДЕВЕЛОПМЕНТЕ**  
**И ЭКОНОМИКО-ПРАВОВОЙ СРЕДЕ**  
**ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ**

<b>Глава 1. Девелопмент как вид инвестиционной деятельности на рынке недвижимости. ....</b>	<b>7</b>
1.1. Основные понятия о девелопменте. ....	7
1.2. Некоторые понятия инвестиционного анализа в интересах девелопмента недвижимости. ....	11
1.3. Соотношение фаз инвестирования и градостроительных стадий девелопмента. ....	19
<b>Глава 2. Правовая среда девелопмента. ....</b>	<b>24</b>
2.1. Законодательная база девелопмента. ....	24
2.2. Правовое регулирование девелопмента как способа землепользования. ....	25
2.3. Судебная практика в области девелопмента. ....	36
<b>Глава 3. Рынок недвижимости как среда для девелопмента. ....</b>	<b>40</b>
3.1. Рынок недвижимости: определение, функции, структура. ....	40
3.2. Типология объектов недвижимости. ....	42
3.3. Декомпозиция процессов девелопмента недвижимости. ....	46
3.4. Сегментация рынка по видам объектов и операций. ....	51
3.5. Профессиональные участники девелопмента. ....	52
<b>Глава 4. Циклы рынка недвижимости и девелопмента. ....</b>	<b>57</b>
4.1. Рынок недвижимости как кибернетическая система. ....	57
4.2. Циклы рынка недвижимости и девелопмента. ....	60
4.3. Закономерности развития рынка недвижимости России. ....	65
<b>Глава 5. Основы системного подхода к анализу инвестиционно-строительного проекта. ....</b>	<b>71</b>
5.1. Базовые принципы инвестиционного анализа девелоперского проекта. ....	71
5.2. Цели и задачи инвестиционного консалтинга. ....	74

5.3.	Концепция НЭИ в инвестиционно-строительном проекте. Общая схема анализа НЭИ . . . . .	76
5.4.	Методология предпроектного инвестиционного анализа . . .	80

## Раздел 2

### ПЕРВЫЙ ЦИКЛ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА

<b>Глава 6.</b>	<b>Анализ реализуемости местоположения и определение целесообразности входа девелопера на рынок . . . . .</b>	<b>87</b>
6.1.	Описание района и города как среды для развития рынка недвижимости. . . . .	87
6.2.	Ключевые понятия инвестиционного анализа территории и рынка . . . . .	88
6.3.	Описание земельного участка . . . . .	91
6.4.	Формирование инвестиционного замысла проекта и проверка на юридические и физические (технические) ограничения. . . . .	93
6.5.	Оценка привлекательности городов для девелопмента. . . . .	95
<b>Глава 7.</b>	<b>Анализ реализуемости площадей в различных сегментах рынка . . . . .</b>	<b>98</b>
7.1.	Содержание общего (универсального) анализа рынка недвижимости. . . . .	98
7.2.	Мониторинг рынка . . . . .	103
7.3.	Предварительная оценка рыночной реализуемости площадей . . . . .	111
<b>Глава 8.</b>	<b>Предварительная оценка финансовой реализуемости девелоперского проекта. . . . .</b>	<b>118</b>
8.1.	Оценка доходности инвестиций в различные сегменты рынка . . . . .	118
8.2.	Оценка доходности инвестиций в девелопмент в зависимости от источников исходных данных . . . . .	121
8.3.	Предварительный отбор целесообразных вариантов концепции проекта. . . . .	126

## Раздел 3

### ВТОРОЙ ЦИКЛ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА

<b>(Глава 9.</b>	<b>Анализ объектов-конкурентов и предпочтений потребителей. . . . .</b>	<b>129</b>
9.1.	Анализ объектов-конкурентов. . . . .	129
9.2.	Анализ предпочтений потребителей. . . . .	130
9.3.	Составление портрета целевой группы потребителей. . . . .	134
<b>Глава 10.</b>	<b>Прогнозирование динамики цен и спроса на недвижимость. . . . .</b>	<b>138</b>
10.1.	Методики прогнозирования динамики цен. . . . .	138

10.2. Методика прогнозирования объема спроса . . . . .	146
<b>Глава 11. Методика комплексного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости . . . . .</b>	<b>149</b>
11.1. Общая характеристика методики и математической модели . . . . .	149
11.2. Исходные данные модели . . . . .	150
11.3. Структура модели . . . . .	153
11.4. Состав и структура модулей . . . . .	156
11.5. Отбор вариантов замысла концепции девелоперского проекта с учетом результатов прогнозирования . . . . .	158

#### Раздел 4

### ТРЕТИЙ ЦИКЛ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА

<b>Глава 12. Концептуальное проектирование . . . . .</b>	<b>160</b>
12.1. Содержание концепции застройки земельного участка и порядок ее разработки . . . . .	160
12.2. Федеральные и региональные нормативы застройки земельных участков . . . . .	162
12.3. Расчет технико-экономических показателей (ТЭП) застройки . . . . .	169
<b>Глава 13. Уточнение ценового прогноза на продукты проекта и расчет полных (инвестиционных) затрат на девелопмент. . . . .</b>	<b>179</b>
13.1. Уточнение ценовой ситуации в локации объекта, прогноза цен на продукты проекта и определение суммарного дохода . . . . .	179
13.2. Разработка маркетинговых рекомендаций . . . . .	182
13.3. Источники и способы финансирования девелоперских проектов . . . . .	182
13.4. Структура затрат на девелоперский проект . . . . .	186
13.5. Методы определения стоимости девелоперского проекта . . . . .	192
<b>Глава 14. Прогноз экономической эффективности вариантов инвестиционного проекта . . . . .</b>	<b>195</b>
14.1. Подготовка исходных данных для расчета экономической эффективности вариантов проекта . . . . .	195
14.2. Показатели финансовой реализуемости и экономической эффективности проекта . . . . .	196
14.3. Разработка технико-экономического обоснования проекта (ТЭО). . . . .	202

**Раздел 5**  
**ЧЕТВЕРТЫЙ ЦИКЛ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА**

<b>Глава 15. Анализ рисков проекта</b> . . . . .	206
15.1. Оценка показателей экономической эффективности проекта с учетом неопределенности . . . . .	206
15.2. Анализ рисков проекта и выбор наиболее эффективного варианта . . . . .	212
15.3. Свертывание многокритериальной задачи в однокритериальную и отбор экономически эффективных вариантов проекта . . . . .	217
<b>Глава 16. Бизнес-план девелоперского проекта и задание на архитектурное проектирование</b> . . . . .	219
16.1. Разработка бизнес-плана инвестиционного проекта . . . . .	219
16.2. Задание на архитектурно-строительное проектирование . . . . .	223
<b>Библиография</b> . . . . .	232
<b>Приложения</b> . . . . .	234
Кейс № 1. Квалиметрическая методика рейтинговой оценки городов и районов по привлекательности для девелопера . . . . .	234
Кейс № 2. Оценка привлекательности города Ногинска Московской области с точки зрения входа девелопера на рынок жилищного строительства в 2007 г. . . . .	241
Кейс № 3. Предварительная оценка рыночной реализуемости помещений в муниципальных районах Раменский, Очаково-Матвеевское, Тропарево-Никулино Москвы (анализ разрывов рынка жилья) . . . . .	244
Кейс № 4. Методика прогнозирования разрывов рынка (дефицита предложения) в зависимости от класса качества жилья . . . . .	246
Кейс № 5. Портреты целевых групп покупателей жилья эконом- и комфорт-класса на рынке многоэтажных жилых новостроек (Тюмень, Федеральная риэлтерская компания «Этажи», 2014г.) . . . . .	250
Кейс № 6. Прогноз развития рынка жилой недвижимости Москвы на 2011-2016 гг. . . . .	253
Кейс № 7. Концепция комплексного освоения территории земельного участка вблизи поселка Коммунарка. Вариант 1: жилая застройка . . . . .	259
Кейс № 8. Концепция комплексного освоения территории земельного участка вблизи поселка Коммунарка. Вариант 2: застройка коммерческой недвижимостью . . . . .	269

Кейс № 9. Концепция развития застроенной территории земельного участка в городе Котельники Московской области. SWOT-анализ участка . . . . .	277
Кейс № 10. Анализ земельного участка совхоза «Марфино» (Северо-Восточный административный округ Москвы). . .	289
Кейс № 11. Моделирование оптимальных рыночных параметров комплексной жилой застройки (2005 г.). . . . .	292