

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1
С79

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Авторы:

Стерник Г. М. — кандидат технических наук, главный аналитик рынка недвижимости Российской гильдии риелторов, профессор кафедры управления проектами и программами РЭУ им. Г. В. Плеханова;

Стерник С. Г. — доктор экономических наук, профессор, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости, профессор кафедры оценки и управления собственностью Фининиверситета при Правительстве РФ;

Тулинова Н. В. — аспирант кафедры оценки и управления собственностью Фининиверситета при Правительстве РФ.

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

С79 Девелопмент недвижимости : учебное пособие. — Москва : Проспект, 2016. — 304 с.

ISBN 978-5-392-19936-5

На начальном этапе становления рынка недвижимости и девелопмента (инвестиционно-строительной деятельности) в переходной экономике России технико-экономические параметры будущих проектов определялись эмпирически, на основе субъективного экспертного мнения архитекторов, маркетологов и менеджеров рынка недвижимости (девелоперов, брокеров, риелторов и др.). За 25 лет с 1991 по 2015 г. такая практика еще не полностью себя изжила.

Обобщая 25-летний опыт развития рынка, настоящее учебное пособие кратко излагает научно обоснованный подход к оптимизации технико-экономических параметров девелоперских проектов по критерию рыночной реализуемости на основе инвестиционного анализа и прогнозирования рынка недвижимости, который разрабатывался и внедрялся в том числе и авторами настоящего пособия.

Учебное пособие по дисциплине «Девелопмент недвижимости» рассчитано как на студентов бакалавриата и магистратуры по направлениям «Экономика» и «Менеджмент» в соответствии с Федеральными стандартами образования, так и на широкий круг профильных специалистов и руководителей частного и государственного сектора управления инвестиционно-строительной деятельностью в Российской Федерации.

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1

Учебное издание

Стерник Геннадий Моисеевич,

Стерник Сергей Геннадьевич,

Тулинова Надежда Викторовна

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»

www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 27.10.2015. Формат 60×90^{1/16}.

Печать цифровая. Печ. л. 19,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-19936-5

© Стерник Г. М., Стерник С. Г.,
Тулинова Н. В., 2015

© ООО «Проспект», 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
-----------------------	---

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

Глава 1. Девелопмент как вид инвестиционной деятельности на рынке недвижимости	7
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
Глава 2. Правовая среда девелопмента	24
2.1. Законодательная база девелопмента	24
2.2. Правовое регулирование девелопмента как способа землепользования	25
2.3. Судебная практика в области девелопмента	36
Глава 3. Рынок недвижимости как среда для девелопмента	40
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
Глава 4. Циклы рынка недвижимости и девелопмента	57
4.1. Рынок недвижимости как кибернетическая система	57
4.2. Циклы рынка недвижимости и девелопмента	60
4.3. Закономерности развития рынка недвижимости России ...	65
Глава 5. Основы системного подхода к анализу инвестиционно-строительного проекта	71
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

- Глава 6. Анализ реализуемости местоположения
и определение целесообразности входа девелопера на рынок 87**
 - 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
- Глава 7. Анализ реализуемости площадей
в различных сегментах рынка 98**
 - 7.1. Содержание общего (универсального) анализа
рынка недвижимости 98
 - 7.2. Мониторинг рынка 103
 - 7.3. Предварительная оценка рыночной реализуемости
площадей. 111
- Глава 8. Предварительная оценка финансовой реализуемости
девелоперского проекта 118**
 - 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

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

10.2. Методика прогнозирования объема спроса	146
--	-----

Глава 11. Методика комплексного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости	149
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

Глава 12. Концептуальное проектирование	160
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

Глава 13. Уточнение ценового прогноза на продукты проекта и расчет полных (инвестиционных) затрат на девелопмент	179
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

Глава 14. Прогноз экономической эффективности вариантов инвестиционного проекта	195
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

Глава 15. Анализ рисков проекта	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
Глава 16. Бизнес-план девелоперского проекта и задание на архитектурное проектирование	219
16.1. Разработка бизнес-плана инвестиционного проекта	219
16.2. Задание на архитектурно-строительное проектирование	223
Библиография	232
Приложения	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», 2014 г.)	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