

Ричард Пейзер, Дэвид Гамильтон

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

РУКОВОДСТВО ULI ПО ВЕДЕНИЮ БИЗНЕСА

Перевод с английского Виктории Степановой и Натальи Яцюк



Москва
«Манн, Иванов и Фербер»
2015

[Почитать описание, рецензии и купить на сайте МИФа](#)

Содержание

ОТ ПАРТНЕРОВ РОССИЙСКОГО ИЗДАНИЯ	10
Инструмент на долгие годы	10
Все грани девелопмента	11
ПРЕДИСЛОВИЕ	12
1. ОСНОВЫ. КТО ТАКОЙ ДЕВЕЛОПЕР?	15
Цели и методы	16
Как достичь успеха	17
Путь к девелопменту	20
Поиск первого проекта	20
Подбор участка под использование	22
Подбор вида использования	
под участок	22
Повышение вероятности успеха	26
Управление процессом девелопмента	29
Цикличность рынка недвижимости	30
Начало деятельности	33
Этапы девелопмента	34
Заключение	49
Примечания	50
2. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА	53
Создание партнерств (товариществ)	53
Организационная структура	
и управление	56
Жизненный цикл	56
Организационная структура	58
Вознаграждение	59
Стратегическое планирование	63
Выбор консультантов и подрядчиков	63
Поиск консультанта	64
Выбор консультанта	64
Цены	66
Работа с консультантами	68
Проектная/строительная группа	68
Архитекторы	68
Ландшафтные архитекторы	73
Землеустроители	74
Инженеры	74
Инженеры-геологи	76
Консультанты-экологи	77
Топографы	81
Консультанты по парковкам	
и дорожному движению	82
Специалисты по удалению асбеста	83
Подрядчики строительных работ	84
Обслуживающие компании в сфере	
недвижимости	86
Консультанты-маркетологи	87
Оценщики	88
Юристы	88
Титульные компании	90
Страховые компании,	
специализирующиеся на выдаче	
гарантий	91
Брокеры/агенты по аренде	93
Рекламные и PR-агентства	95
Управление объектами	
недвижимости	96
Кредитные организации	
(заимодатели)	98
Источники финансирования	
проектов в недвижимости	100
Коммерческие банки	101
Ссудно-сберегательные	
организации	101
Страховые компании	101
Пенсионные фонды	101

Иностранные инвесторы	101	Инженерно-техническая подготовка участка	174
Синдикаты и инвестиционные фонды недвижимости.....	102	Межевание.....	182
Частные инвесторы и совместные предприятия.....	103	Увеличение плотности застройки	183
Рынок облигаций и ипотечных ценных бумаг, обеспеченных коммерческой недвижимостью.....	103	Финансирование	185
Кредитные компании	104	Получение финансирования.....	186
Мезонинная задолженность	104	Совместные предприятия	189
Строительные кредиторы.....	104	Строительство	193
Ипотечные банки и брокеры.....	106	Маркетинг	196
Организации, специализирующиеся на долгосрочном кредитовании.....	107	Маркетинговый бюджет.....	197
Заклучение.....	107	Продажа участков застройщикам.....	198
Примечания.....	108	Маркетинг крупных участков	201
3. ДЕВЕЛОПМЕНТ ЗЕМЛИ	111	Мерчандайзинг участков под застройку.....	201
Краткий обзор	111	Маркетинг на национальном уровне и интернет-маркетинг	202
Разукрупнение земельных участков	111	Обслуживание зоны девелопмента после завершения работ	202
Девелопмент земли и строительный девелопмент.....	113	Защитные условия	203
Целесообразность проекта.....	114	Ассоциации обитателей жилищных комплексов и кондоминиумов.....	212
Анализ рынка до выбора участка	114	Заклучение.....	214
Выбор и покупка участка	119	Примечания	216
Анализ рынка после выбора участка.....	129	4. ДЕВЕЛОПМЕНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.....	219
Анализ финансовой целесообразности.....	145	Краткий обзор	219
Проект планировки земельного участка.....	162	Из недавней истории	220
Эволюция проектирования земельных участков.....	163	Типы продуктов.....	221
Понимание вопросов проектирования	166	Начало работы	223
Экологический девелопмент, кластеры, новый урбанизм и планировочные единицы застройки	166	Целесообразность проекта.....	224
Процесс планирования земельного участка	168	Анализ рынка	224
Информация об участке	170	Выбор участка	237
Улицы и их иерархия.....	173	Анализ финансовой целесообразности.....	251
		Проектирование.....	285
		Проектирование внешнего оформления зданий	292
		Проектирование внутреннего оформления зданий	294
		Вопросы проектирования	295
		Разрешительная документация	298

Финансирование	300	Проектирование внешнего	
Строительные кредиты	301	оформления зданий	376
Долгосрочное финансирование	304	Проектирование внутреннего	
Вопросы финансирования	308	оформления зданий	379
Строительство	324	Отделка арендуемых помещений	385
Организация строительных работ	325	Финансирование	388
Строительный надзор	326	Строительные кредиты	389
Субподрядчики и денежные		Долгосрочные кредиты	390
выплаты	327	Варианты ипотечного	
Страхование	327	кредитования	391
Маркетинг	328	Резервные и форвардные	
Разработка маркетинговой		обязательства	391
стратегии	329	Собственный капитал	392
Бюджет расходов на маркетинг		Маркетинг и сдача в аренду	395
и сдачу недвижимости в аренду	330	Маркетинговая стратегия	395
Связи с общественностью	332	Брокеры	397
Реклама	335	Ставки и условия аренды	398
Эксплуатация и управление	340	Эксплуатация и управление	399
Наем персонала	342	Продажа завершенного объекта	402
Текучесть арендаторов	342	Заклучение	402
Рефинансирование и продажа		Примечания	416
объектов недвижимости	343		
Заклучение	344	6. ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ	
Примечания	350	ЗДАНИЙ	419
5. ДЕВЕЛОПМЕНТ ОФИСНОЙ		Типы продуктов	420
НЕДВИЖИМОСТИ	355	Категории промышленных зданий	420
Краткий обзор	355	Категории бизнес-парков	425
Классификация офисных		Реконструкция и адаптивное	
зданий	355	использование	426
Тенденции в области		Целесообразность проекта	427
деVELOПМЕНТА офисных		Анализ рынка до выбора участка	427
зданий	357	Выбор участка	431
Целесообразность проекта	361	Анализ рынка после выбора	
Анализ рынка	361	участка	436
Выбор земельного участка	367	Вопросы нормативно-правового	
Вопросы нормативно-правового		регулирования	439
регулирования	368	Анализ финансовой	
Финансовая целесообразность		целесообразности проекта	443
проекта	372	Проектирование участка	444
Проектирование и строительство	373	Проектирование и строительство	
Проектирование участка	375	зданий	448
		Общие рекомендации	454

Финансирование	455	Предварительный анализ.....	497
Долгосрочные строительные		Оценка рынка: анализ зоны	
кредиты	456	охвата и торгового потенциала	497
Структура собственного капитала	457	Сила конкуренции	499
Взаимодействие с институцио-		Расчет возможностей сбыта	
нальными инвесторами.....	457	и эксплуатируемой площади.....	499
Условия сделок по созданию		Физический фильтр — анализ	
совместных предприятий.....	458	места.....	503
Маркетинг	465	Нормативный фильтр —	
Маркетинговая стратегия.....	465	поддержка общественности	
Маркетинговые материалы	466	и работа с оппозицией.....	504
Брокеры	467	Фильтр финансовой	
Сдача в аренду.....	468	целесообразности.....	507
Управление объектом		Дизайн и строительство	509
недвижимости	470	Планировка торгового центра.....	511
Продажа объекта	472	Доступ к парковке и движение	
Заклучение	473	по территории	513
Примечания	482	Вход и выход	515
7. ДЕВЕЛОПМЕНТ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ.....	485	Строительная геодезия	515
Эволюция торговых центров	486	Возведение строительной	
От уличного магазина		коробки.....	517
до гипермаркета	486	Строительство	522
Продажа товаров широкого		Отделка арендных площадей	522
потребления	487	Финансирование	523
Региональные моллы	488	Общие соображения	
Лайфстайл-центры	488	по поводу финансирования	524
Классификация торговых центров:		Финансирование строительства.....	524
товары массового и особого спроса.....	489	Долгосрочный ипотечный	
Новая парадигма шопинга.....	490	кредит	525
Продажа товаров общего		Общественное финансирование	526
потребления — формула		Продажа земли	526
«цена + удобство».....	490	Продвижение и аренда	526
Продажа специализированных		Сдача в аренду площадей	
товаров — формула		торгового центра	528
«цена + место».....	493	Договор аренды	529
Возможности девелопмента	494	Маркетинг	533
Продажа товаров массового		Предварительный маркетинг	534
спроса	494	Текущий маркетинг	534
Продажа специализированных		Управление и эксплуатация.....	534
товаров	495	Финансовая отчетность	
Гибридные торговые центры.....	495	и контроль.....	535
Перекрестные арендаторы	495	Заклучение.....	536
Влияние электронной торговли	496	Примечания	544

8. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОБЛЕМЫ.....	547	Социальная ответственность.....	567
Изменение рыночных факторов.....	547	Публичный имидж девелопера.....	567
Реструктуризация индустрии		Завоевание общественной	
в 1990-е.....	548	поддержки.....	568
Кризис 2003–2009 гг.....	549	Заключение.....	573
Крах мелких девелоперов?.....	551	Примечания.....	575
Финансирование.....	551		
Оплата инфраструктуры.....	553		
Нормативные изменения		БЛАГОДАРНОСТИ.....	576
и лишение права на застройку.....	554		
Технологическая революция.....	555	ОБ ИНСТИТУТЕ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ (ULI) ...	578
Тенденции.....	557		
Новая демография.....	558	ОБ АВТОРАХ.....	579
Изменение образа жизни.....	558	Ричард Пейзер.....	579
Город и пригороды.....	560	Дэвид Гамильтон.....	579
Проблемы девелопмента.....	560		
Разумный рост.....	560	Авторы дополнительных материалов.....	581
Сохранение облика.....	562	Дополнительные материалы	
Забота об охране окружающей		предоставили.....	581
среды.....	562	Сотрудники ULI, работавшие	
Потребность в открытом		над книгой.....	581
пространстве.....	565	Рецензенты.....	581
Транспорт и затрудненное		Студенты-рецензенты.....	581
движение.....	566		



[Почитать описание, рецензии и купить на сайте МИФа](#)



Почитать описание и заказать
в МИФе

Смотреть книгу

Лучшие цитаты из книг, бесплатные главы и новинки:

Взрослые книги:



Проза:



Детские книги:

