

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1
М17

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Максимов С. Н.
М17 Управление девелопментом недвижимости : учебник. — Москва :
Проспект, 2017. — 336 с.

ISBN 978-5-392-23884-2

Учебник содержит систематическое изложение функций девелопера как предпринимателя и менеджера на всех этапах реализации проектов развития недвижимости — от формирования девелоперской идеи до передачи созданного объекта в эксплуатацию.

Учебник подготовлен на основе курса лекций, читаемых автором на кафедре менеджмента недвижимости в Санкт-Петербургском государственном экономическом университете, а также переработки, расширения и дополнения книги «Девелопмент (развитие недвижимости): организация, управление, финансирование» (СПб., 2003 г.).

Учебник предназначен для студентов (бакалавров, специалистов и магистров), изучающих вопросы управления проектами, рынка недвижимости, управления недвижимостью, а также может быть использован в системе дополнительного профессионального образования.

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1

*Издательство не несет ответственности за достоверность,
полноту и актуальность содержания произведения. Из содержания этого произведения
не могут вытекать никакие правовые притязания к Издательству.*

Учебное издание

Максимов Сергей Николаевич

УПРАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебник

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 20.10.2016. Формат 60×90 1/16.

Печать цифровая. Печ. л. 21,0. Тираж 50 экз. Заказ №

ООО «Проспект»

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

ISBN 978-5-392-23884-2

© Максимов С. Н., 2014
© ООО «Проспект», 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава 1. Понятие девелопмента недвижимости и его содержание	6
1.1. Понятие девелопмента недвижимости и его значение в экономике	6
1.2. Девелопмент как процесс, профессиональная деятельность и способ реализации проектов развития недвижимости	14
Глава 2. Девелопер и его функции в процессе девелопмента	24
2.1. Девелопер как предприниматель. Предпринимательская функция девелопера	24
2.2. Управленческие функции девелопера	31
Глава 3. Девелоперская идея: от анализа рынка к проекту	43
3.1. Рынок недвижимости как сфера девелоперской деятельности	46
3.2. Формирование и экспертиза девелоперской идеи	59
Глава 4. Проекты девелопмента, их этапы и участники	71
4.1. Проекты девелопмента недвижимости и их особенности	71
4.2. Процессы и этапы проектов девелопмента недвижимости	78
4.3. Участники девелопмента недвижимости, их интересы и функции	87
Глава 5. Оценки и расчеты в процессе девелопмента	91
5.1. Оценка целесообразности проекта	92
5.2. Основные подходы к оценке эффективности проекта	99
Глава 6. Методические и организационные основы управления дévelопментом как проектом	113
6.1. Понятие управления проектами и его содержание	113
6.2. Планирование проекта	120
6.3. Основные организационные модели реализации проектов дévelопмента	126
Глава 7. Управление предпроектными исследованиями и разработками ..	139
7.1. Анализ регионального рынка недвижимости, формирование перспективных направлений развития	139
7.2. Организация поиска и оценка инвестиционной привлекательности объектов развития	145
7.3. Разработка концепции развития объекта девелопмента	148
Глава 8. Управление разработкой и согласованием градостроительной и проектной документации	157
8.1. Разработка (корректировка), согласование и утверждение градостроительной документации (документации по планировке территорий)	157

8.2. Разработка, согласование и экспертиза проектной документации, согласование рабочей документации, получение разрешения на строительство	168
Глава 9. Управление строительством	182
9.1. Поиск подрядчика, проведение подрядных торгов	182
9.2. Получение разрешения на строительство	192
9.3. Производство строительных работ	196
9.4. Контроль за ходом строительства. Сдача объекта в эксплуатацию.	201
Глава 10. Управление маркетингом проекта	205
10.1. Маркетинг недвижимости. Основные принципы и характеристики	205
10.2. Цели и функции маркетинга недвижимости	208
10.3. План маркетинга проекта	216
Глава 11. Управление финансированием проектов девелопмента	221
11.1. Выбор и оптимизация источников финансирования проекта	222
11.2. Механизмы финансирования проектов девелопмента	229
11.3. Финансирование проектов развития недвижимости в российских условиях	234
Глава 12. Управление стоимостью проекта	246
12.1. Оценка затрат по реализации проекта	247
12.2. Бюджетирование и финансовое планирование проекта	250
12.3. Контроль и управление стоимостью проекта	257
Глава 13. Управление рисками проекта	260
13.1. Риски девелопмента, их природа и особенности	260
13.2. Идентификация и анализ рисков девелопмента	263
13.3. Управление рисками в процессе девелопмента	275
Глава 14. Организационные и стратегические аспекты управления девелоперскими компаниями	282
14.1. Функции и организационная структура девелоперской компании.	282
14.2. Стратегический анализ в девелоперской компании	291
14.3. Управление портфелем девелопмента	297
Заключение	305
Приложение 1	307
Приложение 2. Англо-русский словарь базовых терминов в сфере девелопмента недвижимости	308
Приложение 3. Программа «Управление девелопментом недвижимости»	327
Некоммерческое партнерство «Гильдия управляющих и девелоперов»	329