ЗАНЯТИЕ №1 Введение в Real Estate

Курс "Real Estate Finance and Investment”

Ваш Рассказчик

Кратко обо мне



Али-Заде Тимур Камалович

28 марта 1992

Образование: ФУ при Прав-е РФ, BSc Accounting, MS Management

Johns Hopkins University, MS Finance (RE)

Работа: Deloitte

НПФ Транснефть

МБА-Москва

Family Office

Wheely

Краткая повестка занятия

Описание недвижимости / девелопмент в недвижимости

1	Недвижимость как класс активов
2	Экономика девелопмента недвижимости

Расширенная повестка занятия

Описание недвижимости / девелопмент в недвижимости

1	Жизненный цикл недвижимости
2	Матрица недвижимости
3	Классификации недвижимости
4	Предпроектная стадия девелопмента
5	Инвестиционная стадия девелопмента
6	Эксплуатационная стадия девелопмента



Недвижимость как класс активов

Описание Real Estate?

Недвижимость как класс активов

4 квадранта недвижимости

	Equity	Debt
Private	Direct investments in real estate. This can be through sole ownership, joint venture, real estate limited partnerships or other forms of commingled funds.	Mortgages
Publicly traded	Shares of real estate operating companies and shares of REITs.	Mortgage-backed securities (Residential and commercial)

Источник: CFA, Private Real Estate 2017

Жизненный цикл недвижимости

Описание жизненного пути в Real Estate

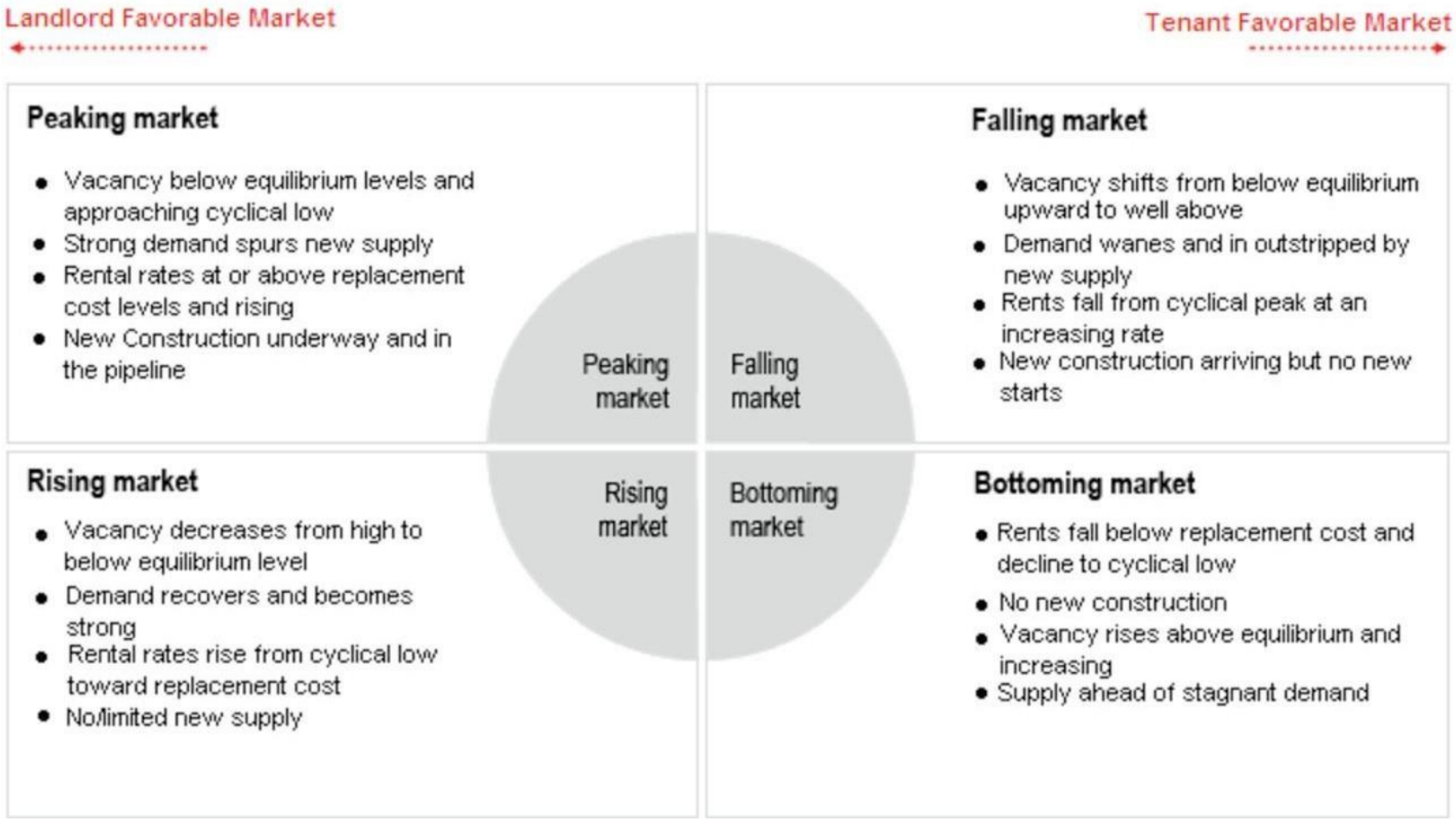


Источник: проф. Стерник, 2013

Жизненный цикл недвижимости

Описание жизненного пути в Real Estate

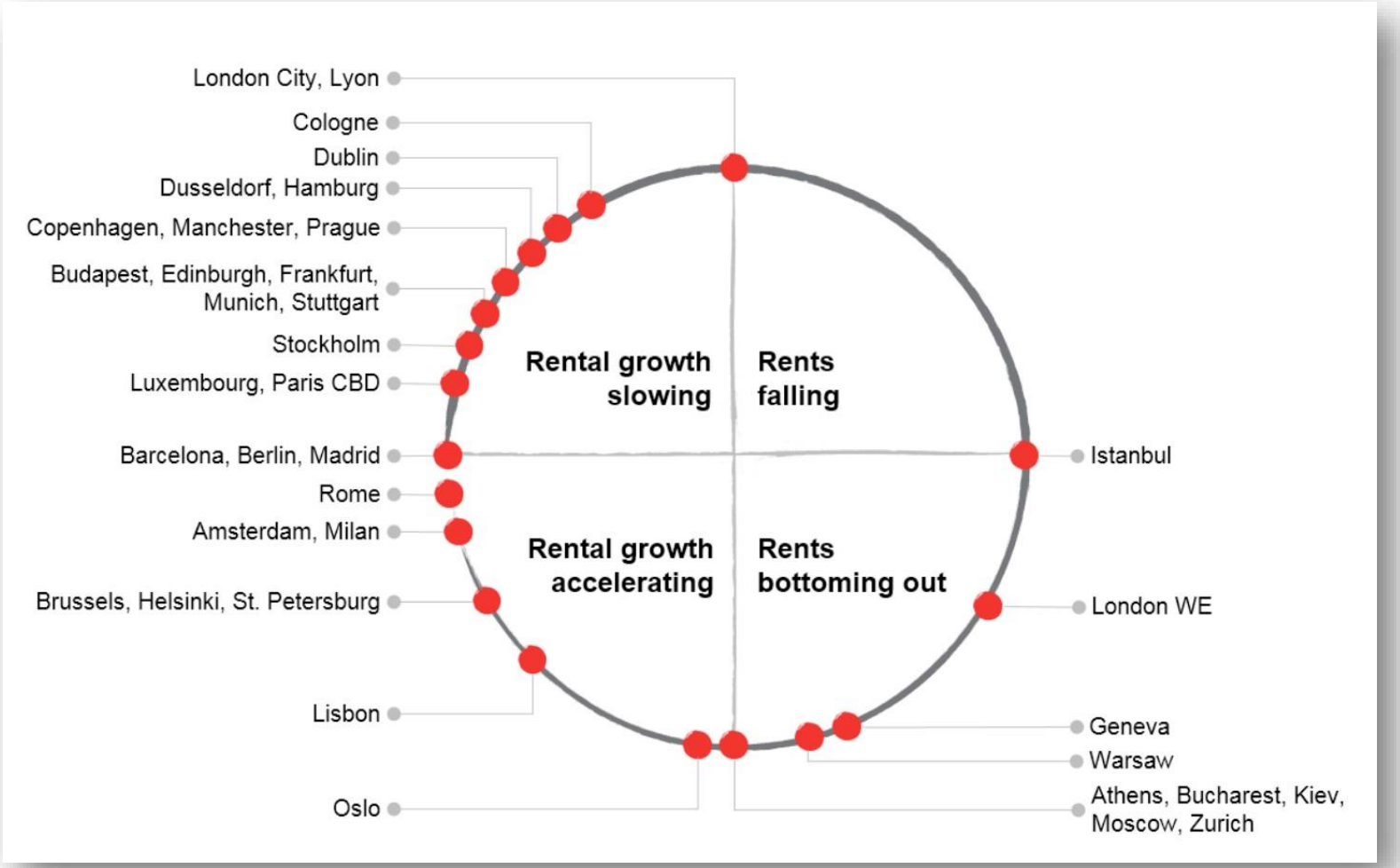
Источник: JLL European Office Clock Research



Жизненный цикл недвижимости

Описание жизненного пути в Real Estate

Источник: JLL European Office Clock, Q2 2017



Матрица недвижимости

Все процессы в одной схеме

Источник: проф. Dan Kohleep, JHU CBS

Матрица недвижимости*	1.Покупка Земли	2.Упаковка Земли	3. Подготовка к стройке	4. Стройка	5.Operations	6.Реновация	7.New Cycle
I. Приобретение	I. 1.	I. 2.	I. 3.	I. 4	I.5.	I. 6.	I.7
II. Финансирование	II.1.	II.2.	II.3.	II.4.	II.5.	II.6.	II.7.
III. Маркетинговый анализ и исследования	III.1.	III.2.	III.3.	III.4.	III.5.	III.6.	III.7.
IV. Влияние на окружающую среду	IV.1.	IV.2.	IV.3.	IV.4.	IV.5.	IV.6.	IV.7.
V. Разрешения и согласования	V.1.	V.2.	V.3.	V.4.	V.5.	V.6.	V.7
VI. Физические улучшения	VI.1.	VI.2.	VI.3.	VI.4.	VI.5.	VI.6.	VI.7.
VII. Транспорт/Доступность	VII.1.	VII.2.	VII.3.	VII.4.	VII.5.	VII.6.	VII.7.
VIII. Продажа/Выход из актива	VIII.1.	VIII.2.	VIII.3.	VIII.4	VIII.5.	VIII.6.	VIII.7.

*http://realestatedevelopmentmatrix.com

Классификация недвижимости

Международный подход

Commercial

Office
- Central Business District (generally highrise and midrise)
  - Class A (e.g., The GM Building in NYC)
  - Class B (increasingly lesser in quality and location)
  - Class C
- Suburban (generally midrise)
  - Class A
  - Class B
  - Class C
- Medical Office

Multifamily (apartments, condominiums and cooperatives)
- Small properties
- Suburban garden apartments
- Urban midrise
- Urban highrise

Hotels and resorts
- Limited service
- Full service (e.g., The Ritz Carlton or Marriott)
- Extended stay

Industrial
- Heavy industrial (manufacturing) facilities
- Light assembly
- Storage and distribution facilities
- Research and development facilities

Retail
- Shopping centers
  - Super regional centers (e.g., Mall of America)
  - Regional center
  - Community center
  - Neighborhood center
  - Convenience center
  - Specialty center
- Big box (freestanding) store (e.g., Home Depot)
- Strip commercial

Other
- Golf courses
- Assisted living
- Student housing
- Land
- Health Care
- Institutions

Источник: проф.Peter Linneman, UofP

Пример российской классификации офисной недвижимости

A1	Расположение в центре — 1. Удобный доступ — 2. Полностью заново отстроенное здание — 3. Подземная парковка — 4. Современные системы безопасности здания — 5. Профессиональный арендодатель — 6. Правильно оформленная документация — 7
A2	1; 2; 5; 6; 7. Полностью реконструированное в 1990-х гг. здание — 8
B1	1; 6; 7; 8. Автономное теплоснабжение — 9. Системы предварительного охлаждения приточного воздуха — 10. Планировка этажей в виде офисных блоков — 11. Ремонт «евростандарт» — 12. Современные лифты — 13. 24-часовая охрана — 14
B2	1; 6; 7; 8; 11; 12; 14. Возможен не очень удобный доступ — 15
C1	1; 6; 7; 11; 14. Косметически отремонтированное здание — 16
C2	7; 14. Любое местоположение — 17. Здание бывшего института — 18. Любое состояние помещений — 19
D[1]	7; 15; 17; 18; 19

Очень часто возникает путаница с классами A,B, C, D – нет единого подхода!

Источник: проф. Асаул, 2015

Классификации недвижимости

Виды и типы

Существует большое количество иных классификаций недвижимости

Если мы говорим о коммерческой недвижимости, то:

- CCIM - Certified Commercial Investment Member
- ULI – Urban Land Institute
- BOMA и прочие

Если мы говорим о жилой городской недвижимости, то можно использовать **маркетинговый** подход:

- Элитное жильё
- Повышенной комфортности
- Типовое жильё
- Низший эконом класс

Если мы говорим о жилой загородной недвижимости, то **общего подхода нет**:

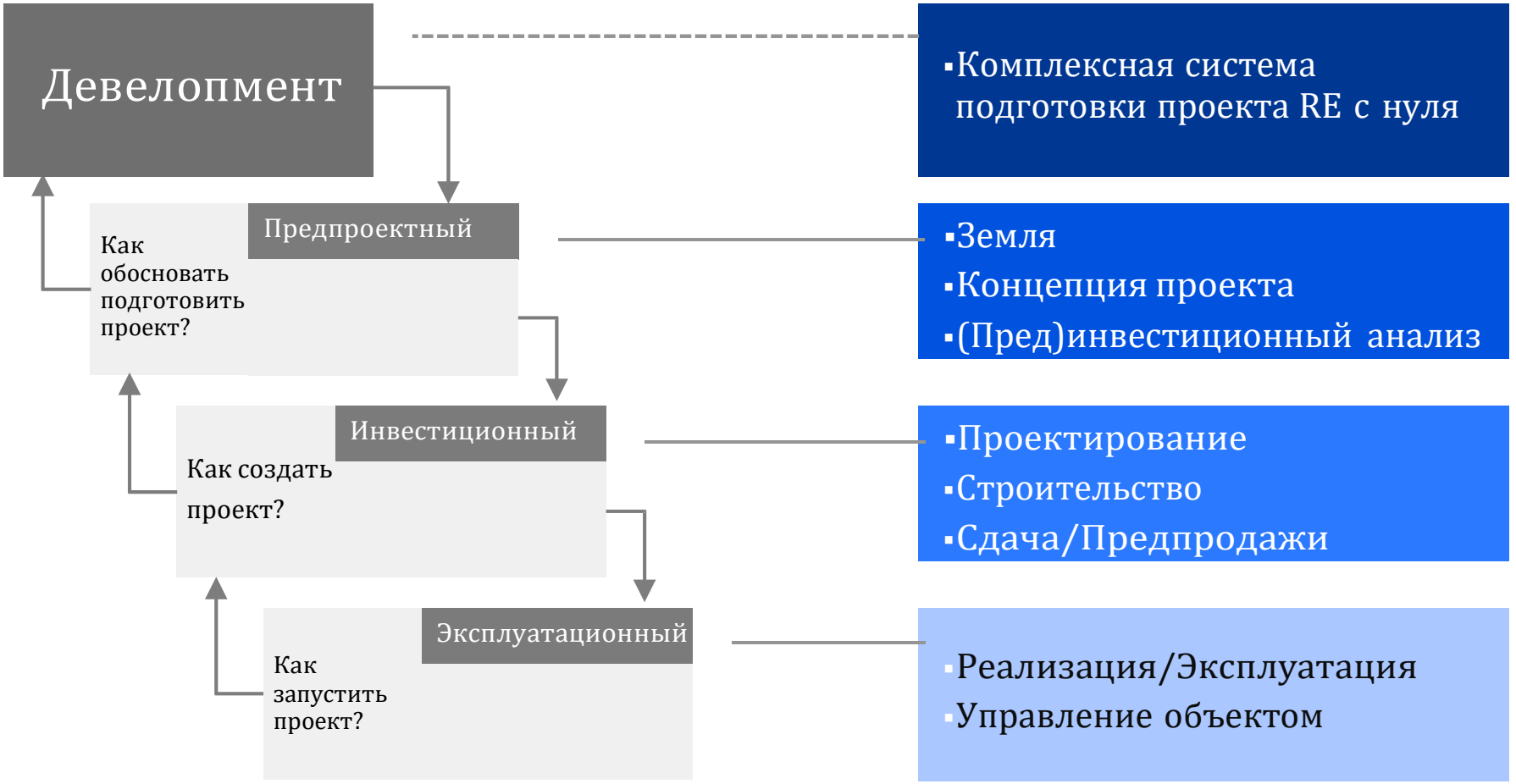
- Таунхаус
- Дачный/индивидуальный дом…



Экономика девелопмента RE

Этапы и шаги девелопмента (строительства)

Экономика девелопмента недвижимости



Экономика девелопмента недвижимости

Предпроектная стадия

Земельный вопрос (Участники - Брокеры / Земельные банки / Инвесторы / Росимущество / Региональные и местные органы власти)

Сбор данных и выбор земельного участка

Плотность застройки (СНИПЫ, Градостроительный кодекс), в США - расчёт FAR, зонирование (промышленного назначения и и земли населённых пунктов)

- Какой вид вокруг/есть ли зелень?
- Экологическая обстановка (воздух, вода, земля)
- Захоронение отходов/Радиационный фон
- Инфраструктура (магистральный газ, инженерные сети, качество дорог и подъездных путей), если имеется
- Инженерно – геологические изыскания (характеристика грунта и состава/уровня грунтовых вод)
- Топосъёмка (топогеодезия) – рельеф
- Сервитуты / ограничения прав собственности на объект (easements)

Экономика девелопмента недвижимости

Предпроектная стадия

Земельный вопрос (Участники - Брокеры / Земельные банки / Инвесторы / Росимущество / Региональные и местные органы власти)

Оценка стоимости земли

Рыночная vs Кадастровая (методические указания http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71333640/)

ГБУ для оценки (https://rg.ru/2017/01/02/kadastrovaia-ocenka-nedvizhimosti-stala-gosudarstvennoj.html)

Экспертиза земли

Анализ Highest and Best Use

Кто является текущим владельцем земли? Официальный ли он?

Есть ли кадастровый паспорт?Обременена ли земля? Не отдана ли под залог?

Разрешено ли вообще строительство на данной территории?

Оценка возд-я на окружающую среду?

СЭС, Росприпроднадзор, Радиация

Местный политический климат? Открытые общественные слушания?

Оформление земли в собственность или в долгосрочную аренду

Экономика девелопмента недвижимости

Предпроектная стадия

Концепция проекта (Участники – финансисты / маркетологи / брокеры / инженеры)

Прединвестиционный анализ

Маркетинговое обоснование и рыночный анализ (Real Estate Market Feasibility).
Ответ на вопрос, каким образом будем собирать исходно – разрешительную документацию (где что брать и кто за это отвечает)
Разработка градостроительного обоснования размещения объекта (если её не существует)
Оформление правового акта городской администрации – разрешения на ведение градостроительной деятельности
Создание проектной концепции (архитектура/стройка/инфраструктура)
Разработка технического задания на проектирование
Создание первоначальной строительной сметы

Экономика девелопмента недвижимости

Предпроектная стадия

Концепция проекта (Участники – финансисты / маркетологи / брокеры / инженеры)

Инвестиционный анализ

Финансовое моделирование проекта

Оценка эффективности проекта

Разработка и оформление динамического бизнес – плана

Разработка юридической структуры проекта

Анализ структуры финансирования (налоговой оптимизации) и его привлечения:

- Проектное финансирование строительства
- Кредитование строительства
- Альтернативные формы финансирования (ЗПИФ)

ФИНАЛ: Финмодель, Бизнес – План и Предварительный бюджет

Экономика девелопмента недвижимости

Инвестиционная стадия

Проектирование (Участники – архитекторы, топографы, геологи, строители, экологи, спецы по землеустройству, ландшафтные архитекторы, консультанты по парковке)

Распоряжения мэра (префекта)

Согласование ТУ (технических условий) присоединения

Согласования в мэрии, префектуре, территориальном управлении земельного комитета, комитете по архитектуре, природе, охране памятников, подземных сооружений, ГО и ЧС, ГИБДД, пожарке, МЧС, энерго, водоканале, госвете, водостоке, зеленхозстрое, горэкспертизе и т.д.

Сбор исходно – разрешительной документации

Проектирование проекта

Авторский контроль (экспертиза проектной документации)

Тендерный отбор генподрядчика

Корректура строительной сметы

Финал: Смета + Разрешение на строительство

Экономика девелопмента недвижимости

Инвестиционная стадия

Строительство и предпродажи

Строительство (нулевой цикл, фундамент и тд)

Строительные этапы

Страхование СМР

Создание систем строительного контроля и управления проектом (BIM, PMI)

Ввод объекта в эксплуатацию (получение акта приёмки от комиссии)

Государственная регистрация прав собственности

Маркетинг объекта

Предпродажа/Предварительная сдача в аренду

Экономика девелопмента недвижимости

Эксплуатационная стадия

Реализация/аренда

Организация продаж объекта/элементов

Найм консультантов по недвижимости

Организация сдачи объекта в аренду (разработка типового договора аренды)

Логотип, атрибуты, пакет рекламных материалов, брошюры/буклеты, пресс-релизы, рассылка рекламы,

Оценка стоимости имущества

Управление портфелем имущества

Найм управляющих недвижимостью

Операционное управление (взаимодействие с арендаторами/сбор оплаты и тд)

Техническая эксплуатация и контроль за состоянием недвижимости (безопасность, клининг)