



## 3.0 Что такое девелопмент

Самая сложная, рискованная и высокодоходная стратегия инвестиций в недвижимость – девелопмент. Существует два типа проектов девелопмента:

- строительные проекты – девелопер покупает пустой земельный участок (с разрешением на строительство или без), строит на нем здание и его продает;
- девелопмент земли – девелопер покупает участок и готовит его под строительство: например, разделяет его на участки, получает нужные разрешения или обеспечивает нужную инфраструктуру. Эти процессы сильно зависят от государственных учреждений, требуют долгосрочных инвестиций и готовности подстраиваться под постоянно меняющиеся обстоятельства.



Вспомните, разрешения на какие изменения могут получать участники таких проектов?

### ▼ ответ

- *когда меняется вид разрешенного использования участка – то есть на нем можно построить объект другого типа*
- *когда увеличивается площадь/высотность разрешенной застройки*
- *когда один участок делится на несколько юнитов*

Проекты девелопмента — это стык понимания рынка недвижимости, знания строительных и юридических норм и искусных переговоров с городскими властями: чиновники и город должны быть заинтересованы в предлагаемых

изменениях. Обычно такие проекты наиболее рискованные, но и наиболее доходные.

**?** Составьте потенциально самый высокодоходный проект инвестиций в недвижимость из возможных вариантов: тип участия – мезонинный кредит, долевое партнерство, гибридный вариант; тип проекта – флиппинг, реновация, строительство, ленд-девелопмент; тип недвижимости – микроапартаменты, боардингхаус, отель, торговый центр, офис; локация – Германия, Испания, Греция, Россия; срок – 10 лет, 5 лет, 2 года

кейс для девелопмента нужен:)

далее