

ГЛАВА 1 ЗАСТРОЙКА СЕМИМИЛЬНЫМИ ШАГАМИ	7
ГЛАВА 2 КАК ВЫБРАТЬ ДОМ МЕЧТЫ И ЧЕГО ЖДАТЬ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА	20
ГЛАВА 3 КАК ПОСТРОИТЬ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК	31
ГЛАВА 4 ПРОСТЫЕ ИСТИНЫ	42
ГЛАВА 5 МОЖНО СДЕЛАТЬ ВСЁ, ЕСЛИ ДЕЛАТЬ ПРАВИЛЬНО	49
ГЛАВА 6 ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННЫХ КРЕДИТНЫХ ПРОГРАММ	57
ГЛАВА 7 ПРОМЫШЛЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ И ТЕХНОПАРКИ: КАК ВЫБРАТЬ СЕГМЕНТ, КОТОРЫЙ ПРИНЕСЁТ ДОХОД	63
ГЛАВА 8 ИСКУССТВО ПРОДАЖ	68
ГЛАВА 9 ПАРТНЁРСТВО	75



ОБ АВТОРЕ

Артём Анатольевич Чесноков – директор крупных девелоперских проектов. Областью его профессиональных знаний являются маркетинг, антикризисное управление, реализация и управление проектами, разработка стратегий, продажи.

Его имя чаще всего звучит при упоминании загородного девелопмента, экспертизы в области реализации проектов и различных инициатив и стратегий, оценкой которых он занимается долгое время.

Написание книги стало для Артёма Анатольевича возможностью поделиться опытом и представить, по крайней мере – попытаться, полную картину о рынке загородной, промышленной и коммерческой недвижимости.



ОТ АВТОРА

Посвящаю эту книгу своему отцу. Папа, ты был лучшим!

Девелопмент остаётся одним из самых сложных, а вместе с тем интересных видов предпринимательской деятельности. Неважно, какой именно проект вы собираетесь реализовать, вам придётся столкнуться разными непростыми ситуациями, для решения которых вам потребуются знания и ряд профессиональных качеств.

Для меня девелопмент – это квест. С каждым шагом вам предстоит играть по новым правилам, с каждым новым кругом – новые обстоятельства и принятие решений.

И самое главное, что девелопер может менять жизни людей и их уклад в сторону комфорта и гармонии. Продуманных объектов недвижимости или промышленных комплексов на сегодняшний день крайне мало. И изменить данную ситуацию может девелопер.

Он может построить торговый центр или технопарк, посёлок мечты недалеко от береговой линии, конгломерацию рыбаков в Карелии, дачи, куда хочется сбежать от трудовых будней и тысячи звонков. Была бы идея. И об этом мы тоже непременно с вами поговорим.

Но не одними идеями насыщается рынок недвижимости. У него есть много игроков. Каждый из них имеет свои интересы. И в идеальной модели работы рынка все они будут удовлетворены. В своей книге я расскажу, почему это не всегда происходит и как исправить ситуацию.

Давайте знакомиться: Артём Чесноков, генеральный директор проекта по строительству клубного коттеджного посёлка, расположенного на берегу одного из самых больших озёр в Ленинградской

области. В ноябре 2024 года – за семь лет – в посёлке площадью 70 га был продан последний участок из 360, и на сегодняшний день он полностью заселён. Проект – посёлок для жизни и отдыха, где есть все необходимые коммуникации, внутренняя и внешняя инфраструктура. Живописный пейзаж, растянувшийся по всей территории посёлка, современные строительные решения, зоны отдыха, пляж и лодочная станция – то, чем наслаждаются жители. Полностью концептуально продуманный посёлок в Ленинградской области внёс вклад в развитие северо-западных территорий нашей страны.

Сегодня в рамках нового проекта мы создаём сеть промышленных коворкингов в Санкт-Петербурге на базе бывшего мебельного производства. Концепция производственного формата предполагает оборудование отдельных юнитов единого комплекса с учётом потребностей производственных компаний. Подобные площадки в Санкт-Петербурге – редкость, а спрос на них высок. В дальнейшем проект будет масштабирован.

Для кого эта книга? Для всех участников рынка. В ней найдут полезные советы девелоперы, ответы на интересующие вопросы покупатели, агенты по недвижимости и все, кто хочет узнать о том, как устроен рынок недвижимости и как работает девелопмент.

«Придя на курс «Как заработать пять миллионов», вы заплатите в кассу миллион. С вами на курс придёт ещё четыре человека» – слышали такую шутку? К сожалению, сегодня много таких предпринимателей, которые за деньги делятся информацией о том, как стать успешным, разбогатеть за 30 дней. Я не ставлю своей целью научить вас быть успешными и богатыми. Но могу дать удочку для ловли рыбы в виде повествования о своём собственном опыте и передачи знаний. Если вы сможете воспользоваться моими советами, то сделаете вывод о полученной информации. Надеюсь, вы сочтёте её полезной.

Приятного чтения!

ГЛАВА 1.

ЗАСТРОЙКА СЕМИМИЛЬНЫМИ ШАГАМИ

Историческая справка

Возникновение и развитие девелопмента в России во многом определили всего два, но очень важных фактора: необходимость пересмотра подхода к методам строительства и увеличение объёмов жилого фонда. Впрочем, в наши дни ничего в этом отношении не изменилось.

Современному человеку уже достаточно сложно представить, что девелопмент – очень молодая сфера экономики. Более ранний формат рыночных отношений по-простому называли «купи-продай» «из рук в руки». Во времена СССР активно реализовывалась программа «Жильё-2000», а определённым категориям граждан и сотрудникам предприятий выдавали участок земли. Позже граждане нашей страны поняли, что такие объекты можно продавать, так и родился спекулятивный рынок. Базировался он на самой идее продажи – без понимания, сколько каждый объект может стоить и кому это надо.

Развал СССР принёс радикальные изменения в жизнь каждого советского человека. Одним из таких изменений стали процедура приватизации и, к сожалению, худшие сценарии в виде рейдерства. При этом многие объекты до сих пор находятся в руках «захватчиков».