

Cuprins

Termeni importanți	11
Cuvânt-înainte	13
Capitolul 1. Dezvoltarea imobiliară și dezvoltatorii imobiliari	15
1.1. Definiție și rol economic.....	15
1.2. Parteneriatul cu sectorul public.....	16
1.3. Localizarea și determinanta culturală	17
1.4. Rolul investițional.....	19
1.5. Dezvoltatorii	19
Capitolul 2. Procesul de dezvoltare imobiliară	25
2.1. Modelul în opt etape	25
2.2. Echipa de dezvoltare	29
Capitolul 3. Terenul	35
3.1. Factori economici și demografici.....	35
3.2. Prețul terenului.....	36
3.3. Alegerea locației	37
3.4. Cea mai bună utilizare	41
3.5. Achiziția.....	42
3.5.1. Investigații anterioare ofertei	43
3.5.2. Oferta	43
3.5.3. Etapa de <i>due diligence</i>	44
3.5.4. Închiderea.....	48
3.6. Urbanism și planificare urbană	49
Capitolul 4. Fezabilitate prin modele: proforma	51
4.1. Proforma ca rezumat al studiilor de fezabilitate	51
4.2. Previzionarea profitului net din exploatare	54
4.3. Alte venituri	55
4.4. Rata de neocupare	57
4.5. Cheltuieli operaționale	58
4.6. Rata de acoperire a serviciului datoriei.....	60
4.7. Rata de capitalizare	60
4.8. Previzionarea costurilor	61
4.9. Tipuri de costuri	63
Capitolul 5. Finanțarea	67
5.1. Piața financiară.....	67
5.2. Comparatie între piața imobiliară și cea financiară.....	68
5.3. Fonduri proprii vs. fonduri împrumutate	70
5.4. Pârghia financiară	70

5.5. Finanțarea proiectului imobiliar individual vs. finanțarea acordată companiei	72
5.6. Acordarea împrumuturilor	73
5.7. Termeni utilizați în procesul de creditare.....	74
5.8. Împrumuturi pentru dezvoltare	75
5.9. Dezvoltare speculativă	76
5.10. Preînchirierea	77
5.11. Finanțarea investiției (pe termen lung)	77
5.12. Modalități de rambursare	79
Capitolul 6. Semnarea contractelor și decizia de dezvoltare.....	81
6.1. Contractul pentru servicii de arhitectură	81
6.2. Contractul de construcție	83
6.3. Contractul de supraveghere a construcției	88
6.4. Contractul de închiriere, flexibilitate vs. predictibilitate	88
6.5. Semnarea contractelor – decizia de dezvoltare	91
Capitolul 7. Construcția propriu-zisă	93
7.1. Construcția – cea mai costisitoare parte din proiect.....	93
7.2. Managerul de proiect (<i>Project manager</i>).....	99
7.3. Responsabilul financiar	100
7.4. Managerul de proprietate (<i>Property manager</i>)	101
7.5. Construcția	101
7.6. Finanțarea construcției	103
7.7. Închirierea și amenajările	104
7.8. Amenajarea exterioară	105
Capitolul 8. Finalizarea lucrărilor	107
8.1. Lucrări specifice la finalizare.....	107
8.2. Regulamentul de funcționare	108
8.3. Marketing la finalizarea construcției.....	110
8.4. Împrumutul de investiții.....	111
8.5. Vânzarea	112
Capitolul 9. Marketing	115
9.1. Rolul promovării	115
9.2. Dezvoltarea unei strategii de marketing.....	116
9.3. Bugetul de marketing și închiriere	117
9.4. Publicitatea.....	118
9.5. Relațiile publice (PR).....	120
9.6. Biroul de prezentare	121
9.7. Agenții.....	121
Capitolul 10. Managementul proprietății	125
10.1. Cele trei tipuri de management: de proprietate, de active, de portofoliu	125
10.2. Tranziția de la dezvoltare la administrare	128

Capitolul 11. Investiții imobiliare	133
11.1. Investițiile în proprietate, comparativ cu cele în alte clase de active	134
11.2. Caracteristicile investițiilor în proprietăți imobiliare	136
11.3. Beneficiile rezultate din diversificarea pe clase de active	141
11.4. Principalele caracteristici ale unor categorii de investiții în proprietăți imobiliare cu funcție comercială	142
11.5. Vehiculele disponibile pentru investiții în proprietăți imobiliare	144
11.6. Concluzii	147
Capitolul 12. Responsabilitate socială	149
12.1. Relația dezvoltatori comunitate	149
12.2. Imaginea publică a dezvoltatorilor	149
12.3. Caracteristicile etice ale principalilor participanți	151
12.4. Obiective sociale diferite	151
12.5. Integritate personală	152
12.6. Sustenabilitatea și clădirile verzi	153
Capitolul 13. Evoluția demografică și dinamica fondului de locuințe în România	157
13.1. Evoluția demografică	157
13.2. Evoluția fondului de locuințe	159
13.3. Situația locuințelor terminate în perioada 1990-2009	162
Capitolul 14. Concluzii	165
Bibliografie	167