

04

ИНВЕСТОРЫ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиция не заканчивается покупкой

Понимать, контролировать и координировать процесс,
который меняет объект

Это руководство написано для вас

Покупку объекта совершают, опираясь на данные: расположение, рынок, цена за квадратный метр. А то, что происходит после покупки, чаще доверяют интуиции.

Между тем именно там стоимость создаётся или теряется: в проекте, бюджете, договорах, на стройке, в выборе профессионалов и в контроле этапов.

Это руководство — для инвестора, который хочет понимать этот процесс, не выполняя его лично.

Где инвестиция теряет в стоимости

Редко из-за ошибочного решения при покупке. Почти всегда из-за неуправляемого процесса.

-
- 01** Потенциал объекта оценивается без параметров классификации.
 - 02** Стоимость преобразования выясняется по ходу работ, а не до начала.
 - 03** Сроки растягиваются, а вместе с ними растёт цена замороженного капитала.
 - 04** Профессионалов ищут тогда, когда проблема уже возникла.
 - 05** ROI считают задним числом, когда решения уже приняты.
-

От традиционного процесса к алгоритмическому

ТРАДИЦИОННЫЙ ПРОЦЕСС

Анализ ограничивается ценой за квадратный метр

Проект появляется после покупки

Бюджет — это прикидка

Профессионалов ищут по одному

Контроль держится на личном присутствии



АЛГОРИТМИЧЕСКИЙ ПРОЦЕСС

Анализ учитывает параметры классификации

Проект входит в due diligence

Бюджет — этап с удельными ценами

Команда собрана до инвестиции

Контроль обеспечивается процессом

Проект — это последовательность, а не озарение

Алгоритм проектирования появился в Италии в 1994 году и превращает реализацию проекта в путь с определёнными этапами, документами и зонами ответственности.

01 Концепция

Идея обретает форму и становится читаемым предложением.

02 Бюджет

Проект измеряется: составляющие, объёмы, удельные цены.

03 Технические чертежи

Рабочая документация, не оставляющая места для толкований.

04 Строительство

Стройка следует проекту, а не переизобретает его.

05 Под ключ

Завершение — с согласованными качеством, бюджетом и сроками.

00

Введение и коммуникация

ЧТО РАССМАТРИВАЕТСЯ

Структура Академии и процесс коммуникации между основными участниками бизнес-процесса — от концепции до формулы «под ключ».

ЧТО ЭТО ПОЗВОЛЯЕТ ПОНЯТЬ

Кто входит в процесс, на каком этапе и с какой ответственностью.

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО

Почти любая задержка и любой непредвиденный расход возникают из-за информации, которая не дошла.

УРОКИ

2 уроков

0.1 ВВЕДЕНИЕ ВО ВСЕ КУРСЫ · **0.2** ПРОЦЕСС КОММУНИКАЦИИ

01

Алгоритм проектирования и дизайн как бизнес

ЧТО РАССМАТРИВАЕТСЯ

Итальянское происхождение алгоритма (1994, закон 109/94), дизайн как экономическая деятельность с указанием стоимости реализации «под ключ», путь от концепции до сдачи, коммерческое предложение и юридические аспекты.

ЧТО ЭТО ПОЗВОЛЯЕТ ПОНЯТЬ

Какие шаги отделяют выбор объекта от его сдачи в готовом виде.

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО

Определяет ту точку, из которой происходят повторяющиеся проблемы инвестиции в недвижимость.

УРОКИ

5 уроков

[1.1](#) АЛГОРИТМ ПРОЕКТИРОВАНИЯ · [1.2](#) ДИЗАЙН КАК БИЗНЕС · [1.3](#) ОТ КОНЦЕПЦИИ ДО СДАЧИ «ПОД КЛЮЧ» · [1.4](#) ОБЩИЕ РУКОВОДЯЩИЕ ПРИНЦИПЫ · [1.5](#) ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И ПРАВИЛА

02

Договоры, строительство и контроль

ЧТО РАССМАТРИВАЕТСЯ

Три договора на проектирование (концепция, бюджет, технические чертежи), проект как инструкция для стройки, договоры на управление строительством и завершением работ, контроль качества, бюджета и сроков.

ЧТО ЭТО ПОЗВОЛЯЕТ ПОНЯТЬ

Какую документацию требовать до подписания и до выхода на объект.

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО

Это инструменты, которыми инвестор защищает собственный капитал.

УРОКИ

5 уроков

[2.1](#) ДОГОВОР НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ · [2.2](#) ИНСТРУКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ · [2.3](#) ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ ЭТАПОМ СТРОИТЕЛЬСТВА · [2.4](#) ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ ЭТАПОМ ЗАВЕРШЕНИЯ РАБОТ · [2.5](#) КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА, БЮДЖЕТА И СРОКОВ

03

Инструменты метода DAA и анализ инвестиции

ЧТО РАССМАТРИВАЕТСЯ

Бриф, анализ рынка Москвы и Санкт-Петербурга, классификация «комфорт» и «премиум», возврат инвестиций (ROI), команда профессионалов на четырёх этапах и выводы курса.

ЧТО ЭТО ПОЗВОЛЯЕТ ПОНЯТЬ

Как оценить инвестицию заранее и как организовать команду, которая её реализует.

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО

Это часть, связывающая проектный метод с логикой инвестирования.

УРОКИ

6 уроков

3.1 БРИФ — ОСНОВА ПРОЕКТА · **3.2** АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ · **3.3** КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ · **3.4** ВОЗВРАТ ИНВЕСТИЦИЙ — ROI · **3.5** КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ · **3.6** ВЫВОДЫ КУРСА

Что меняется в вашей инвестиции

БЫЛО

СТАЛО

Вы покупаете объект



Вы оцениваете процесс преобразования.

Вы запрашиваете смету



Вы знаете, какие документы должны существовать до сметы.

ROI — итоговая проверка



ROI — предварительная оценка.

Профессионалов ищут по мере
надобности



Команду собирают на четырёх
этапах пути.

Вы следите за работами



Вы контролируете качество, бюджет
и сроки через метод.

Проект — это не только изображение.

Это процесс.

Процесс должен быть понятным.

Понятное можно контролировать.

**Контролируемое реализуется
осознанно.**

Инвестор не работает в одиночку. Он собирает команду и управляет процессом.

Академия алгоритмов дизайна — часть экосистемы

Курс 04 — Инвесторы в недвижимость, другие направления и онлайн-консультации представлены на сайте Академии. Ссылки на этой странице активны.

PERSONAL BRAND	Pierangelo Moro	Профессиональный путь и квалификации основателя	pierangelomoro.ru/ru
PROFESSIONAL	Moro Design	Итальянская студия дизайна и архитектуры	morodesign.studio/ru
	Moro Design App	Конфигуратор проекта	morodesign.app
METHOD	Design Algorithm	Метод и его логика	designalgorithm.ru/ru
	Design Algorithm Academy	Профессиональное обучение методу	designalgorithm.ru/ru
TECHNOLOGY	Design Algorithm Application	Цифровая платформа управления проектами	designalgorithm.app/ru
	Design Calculator	Инструмент расчёта проекта	designcalculator.ru/ru
ART	Design Space	Design + Art	designspace.art