

ФЕДОР
СТЕПАНОВ

СВОБОДА В КВАДРАТЕ

ПУТЬ ОТ ПЕРВОГО
МЕТРА ДО ЛИЧНОЙ
НЕЗАВИСИМОСТИ



ФЕДОР
СТЕПАНОВ

СВОБОДА В КВАДРАТЕ



ПУТЬ ОТ ПЕРВОГО
МЕТРА ДО ЛИЧНОЙ
НЕЗАВИСИМОСТИ

Москва
МИФ
2026

Оглавление

Введение	5
Глава 1. Свобода и счастье – капитал и деньги. Как работает эта связка?	9
Глава 2. Чего мы стоим? Личная валюта человека и способы укрепления ее курса	16
Глава 3. Недвижимость. Основные понятия и принципы получения дохода. Стратегии и цели	24
Глава 4. Порог входа в сферу недвижимости. Окупаемость. Доходность. Ликвидность	35
Глава 5. Продукт в коммерческой недвижимости	46
Глава 6. Как выбрать локацию? Развиваем насмотренность	54
Глава 7. Параметры успешного помещения. Форматы, влияние размеров площади и атрибутов на доходность	66
Глава 8. Строим, покупаем готовое или делаем редевелопмент? Варианты создания актива	74
Глава 9. Готовый арендный бизнес: нюансы и подводные камни	86
Глава 10. Арендаторы и аренда	96
Глава 11. Ведение переговоров в арендном бизнесе	105
Глава 12. Недооцененный актив	119
Глава 13. Кризисы в экономике: риски и возможности. Опыт автора	129
Глава 14. Налоги и расходы. Выбор юридического лица	137
Глава 15. Где найти финансы на сделку? Шесть способов войти в арендный бизнес	148
Глава 16. Формируем финансовую стратегию через недвижимость	159
Глава 17. Главные ошибки и мифы в арендном бизнесе. Ловушки, в которые попадают и опытные инвесторы, и новички	169
Глава 18. Как автор умножил свои результаты, получая степень MBA в «Сколково»	182
Глава 19. ИИ в коммерческой недвижимости: как инвестору усилить себя и зарабатывать больше	192
Заключение	201

Бонус-глава. Где рождаются сделки	203
Приложения	
<i>Приложение 1. Однушка против вклада: почему квартира не делает богаче</i>	210
<i>Приложение 2. Сила сообщества и коллективные инвестиции</i>	212
<i>Приложение 3. Матрица стратегий</i>	216
<i>Приложение 4. Геоаналитика для выбора локации</i>	222
<i>Приложение 5. «Яндекс.Карты», «Авито», «Циан» — инструменты для поиска и анализа объектов</i>	227
<i>Приложение 6. Ограничения и риски: читаем ГПЗУ и получаем разрешение на строительство</i>	230
<i>Приложение 7. Альтернативные виды инвестиций в недвижимость</i>	234
<i>Приложение 8. Арендный договор: как арендодателю держать контроль через договор</i>	236
<i>Приложение 9. Боли эксплуатации</i>	239
<i>Приложение 10. Правила работы с LLM</i>	241
<i>Приложение 11. Десять проверенных промптов для ИИ</i>	243
<i>Приложение 12. Десять чек-листов инвестора в коммерческую недвижимость</i>	247