

ДЕВЕЛОПМЕНТ КАК ОСОБЫЙ ВИД ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Голованов Е.Б., Киселева В.А., Ларин О.Н.

ФГБОУ ВПО Южно-уральский государственный университет (НИУ), Челябинск, Россия (454080, г. Челябинск, пр. Ленина, 76.3б), e-mail:efir@bk.ru

Экономические процессы девелопмента реализуются в виде повышения ценности объекта недвижимости вследствие произведенных физических изменений. При этом возрастание ценности обеспечивается не любыми физическими преобразованиями, а только такими, которые соответствуют требованиям рынка и запросам его потребителей. Чем больше это соответствие, тем выше ценность создаваемого объекта, тем выше эффективность девелопмента.

Региональный аспект влияния девелопмента состоит в том, что развитие недвижимости ведет к качественному изменению не только самих объектов недвижимости, но и их окружения. Эффективность определяется увеличением рыночной стоимости и доходности расположенной на территории недвижимости, ростом налоговых и иных поступлений в государственный бюджет и, самое главное, улучшением благосостояния населения на данной территории (появление новых рабочих мест, развитие объектов социальной инфраструктуры, благоустройство территории и т.д.).

Макроэкономический аспект определяется высоким мультиплицирующим эффектом деловой активности в сфере недвижимости. Инвестиции в недвижимость ведут к росту активности в целом ряде смежных отраслей экономики: в производстве строительных материалов, жилищно-коммунальном хозяйстве, производстве потребительских товаров длительного пользования, в конечном счете, обеспечивая прирост валового продукта и занятость в стране.

Ключевые слова: девелопмент, управление, недвижимость, жизненный цикл.

DEVELOPMENT AS A SPECIAL KIND OF BUSINESS ON THE REAL ESTATE MARKET

Golovanov E.B., Kiseleva V.A., Larin O.N.

FGBOU VPO South Ural State University (NIU), Chelyabinsk, Russia (454080, Chelyabinsk, Lenin Avenue, 76.3b), e-mail: efir@bk.ru

Economic processes are realized in the form of real estate development enhance the value of the property produced as a result of physical changes. The increase in value is provided not by any physical change, but only those that meet market requirements and demands of its customers. The higher the match, the higher the value of the object being created, the higher the efficiency of development.

The regional aspect of the influence of real estate development consists in the fact that real estate development leads to a qualitative change not only the properties but also their surroundings. The efficiency is determined by an increase in market value and profitability of real estate located in the territory, increasing tax and other revenues to the state budget and, most importantly, improved living standards in the area (occurrence of new jobs, the development of social infrastructure, landscaping, etc.) .

The macroeconomic dimension is determined by a high multiplier effect of business activity in real estate. Real estate investments lead to increased activity in a number of related sectors of the economy: the production of building materials, housing and communal services, consumer durables, ultimately, ensuring growth in gross product and employment in the country.

Keywords: development, management, real estate, life cycle.

Проблема совершенствования развития строительных организаций заставила расширить научные и прикладные исследования в области разработки и внедрения новых форм, методов и систем управления с целью повышения конкурентоспособности и эффективности их функционирования. Одной из таких форм является «девелопмент» (от англ. to develop – развивать, разрабатывать, раскрывать).

Девелопмент в России – это относительно новый вид бизнеса, выделившийся в условиях становления рыночной экономики из смежных направлений предпринимательской деятельности в сферах недвижимости, инвестиций и строительства.

По мнению отечественных ученых Мазура И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г., занимающихся исследованиями в области управления и развития недвижимости, девелопмент представляет собой особый процесс и особый вид профессиональной деятельности (бизнеса), связанный с качественным преобразованием недвижимости и обеспечивающий возрастание ее стоимости [2, с 35].

Таким образом, ключевыми признаками девелопмента является именно качественное, то есть принципиальное преобразование и возрастание стоимости недвижимости, в том числе и эффективности инвестиций.

С другой стороны, девелопмент выступает и как система управления процессом создания и развития недвижимости, в результате чего происходит изменение ее физических, экономических, правовых свойств [1, 3].

Так, физические процессы девелопмента обеспечивают появление у объекта недвижимости новых потребительских качеств, соответствующих изменяющимся потребностям общества. Эти изменения могут быть как кардинальными (преобразование незастроенного участка земли в коттеджный поселок), так и не очень заметными внешне (изменение целевого использования земельного участка). Но они всегда присутствуют и являются необходимым признаком девелопмента, необходимым условием для повышения экономического эффекта от использования объекта недвижимости.

Экономические процессы девелопмента реализуются в виде повышения ценности объекта недвижимости вследствие произведенных физических изменений. При этом возрастание ценности обеспечивается не любыми физическими преобразованиями, а только такими, которые соответствуют требованиям рынка и запросам его потребителей. Чем больше это соответствие, тем выше ценность создаваемого объекта, тем выше эффективность девелопмента.

Правовые процессы девелопмента связаны с юридическим оформлением произведенных изменений, появлением качественно нового объекта недвижимости, обладающего ценностью большей, чем исходный [2, с. 27-28].

По своей структуре девелоперская компания может представлять собой многопрофильный инвестиционно-строительный холдинг, имеющий сложную развитую систему, состоящую из нескольких юридических лиц, каждое из которых занимает свое место в определенной иерархии и имеет свое предназначение. Эта иерархия юридических лиц, а также функций, которые они выполняют (маркетинг, стратегическое управление,

строительно-монтажные работы, эксплуатация и т.д.), будут являться подсистемами общей системы управления проектом – системы девелопмент.

Структура девелоперской компании при реализации инвестиционно-строительных проектов представлена на рисунке 1.

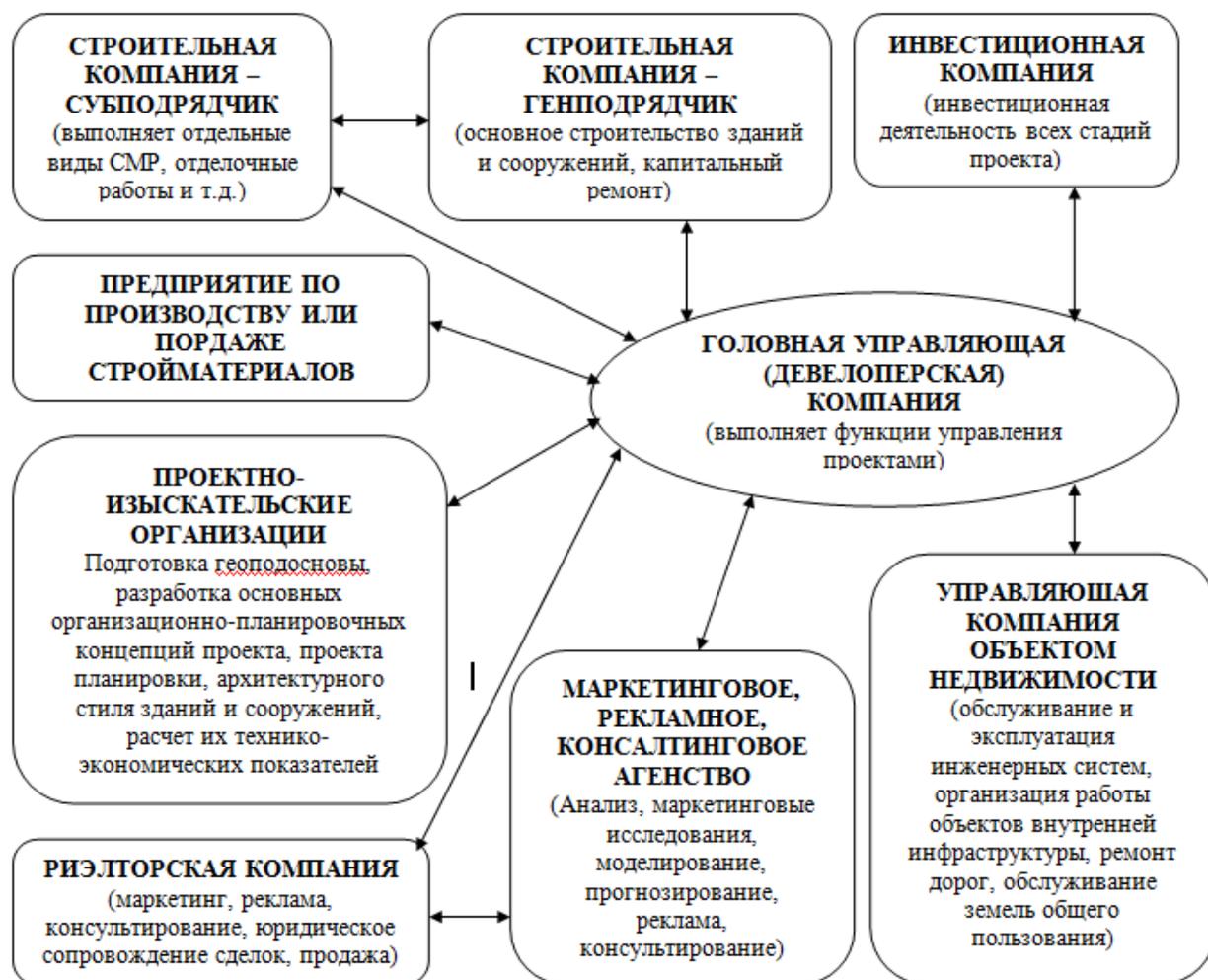


Рисунок 1. Структура девелоперской компании при реализации инвестиционно-строительных проектов

Следует отметить, что не все юридические лица, которые участвуют в процессе создания и реализации инвестиционно-строительного проекта, входят в структуру (систему) девелоперской компании. Они могут являться государственными и частными компаниями, участвующими на определенных стадиях в реализации проекта, но чем больше их будет входить в этот инвестиционно-строительный холдинг и попадать под общее управление девелоперской компании, тем эффективней эта компания будет функционировать. В свою очередь эти компании будут выполнять определенные функции управления, организации, мотивации, контроля и др.

Можно предположить, что девелопмент представляет собой направление, в которое другие прибыльные направления бизнеса передают значительную часть доходов, а

широкая доступность заемных средств, развитие механизма их вовлечения в оборот и многообразие финансовых инструментов создают благоприятную среду для развития и функционирования самого девелопмента. В то же время девелопмент, как и другие виды предпринимательской деятельности, зависит от инвестиционного климата в регионе и от культуры сервиса в стране.

В соответствии с классификацией объектов недвижимости можно выделить следующие виды девелопмента:

- ✓ девелопмент земли (земельных участков), или ленд-девелопмент;
- ✓ девелопмент жилой недвижимости;
- ✓ девелопмент офисной недвижимости;
- ✓ девелопмент торгово-развлекательной недвижимости;
- ✓ девелопмент складских помещений;
- ✓ девелопмент промышленной недвижимости;
- ✓ девелопмент объектов социально-культурного значения.

Общим для девелопмента объектов недвижимости является сложность и многообразие задач, встающих перед девелоперской компанией при реализации девелоперских проектов [2, с.52].

Так, создание, например, жилого комплекса объектов недвижимости включает в себя два вида девелопмента в соответствии с классификацией по объектам недвижимости – это ленд-девелопмент (девелопмент земли) и девелопмент жилой недвижимости.

Как в России, так и за рубежом, многие девелоперы занимаются этими видами девелопмента одновременно. Когда оба вида деятельности выполняются на одном участке, их чаще всего рассматривают как один проект (например, создание малоэтажного жилого комплекса). Однако это два абсолютно разных вида девелоперской деятельности, и каждый из них нужно анализировать по его собственным показателям, организовывать и контролировать, исходя из различных принципов и используя разные методы и инструменты.

В любом проекте девелопмента основные усилия направляются на снижение рисков и повышение доходности. Решение задач, возникающих на каждой стадии проекта, направлено именно на достижение этих целей [5, с. 145].

В таблице 1 представлены основные стадии и этапы проекта девелопмента по созданию комплекса объектов недвижимости, совокупность которых представляет собой жизненный цикл всего проекта, управление которым осуществляется с использованием системы «девелопмент».

Таблица 1. Жизненный цикл проекта девелопмента при создании
 комплекса объектов недвижимости

СТАДИИ ЦИКЛА	ЭТАПЫ ПРОЕКТА	ОСНОВНЫЕ РАБОТЫ ЭТАПА
ПРЕДИНВЕСТИЦИОННАЯ	Определение или переопределение проекта	Оценка задумки инвестора или исходного состояния проекта, разработка концепции проекта.
	Обоснование инвестиций	Исследование рынка и окружения, анализ конкуренции, определение потребностей, предварительные технико-экономические расчеты, подготовка сметы инвестора, оценка ожидаемых финансовых результатов. Выбор параметров (класса) будущих объектов недвижимости.
	Выбор земельного участка (территории)	Поиск оптимальных земельных участков под бизнес-идею или концепцию, приобретение земельных прав, подготовка документов и участие в аукционах.
	Подготовка земельного участка (территории) для использования в проекте	Геоподоснова, межевание, оформление земельных прав, определение и изменение категории земли или вида разрешенного использования, организация инженерных, экологических и прочих изысканий.
	Градостроительное планирование земельного участка	Согласование с Генпланом развития территорий, анализ инфраструктурного окружения, выбор решений, оформление технических условий (ТУ) на коммуникации, согласование обременений, исходно-разрешительной документации (ИРД), подготовка проекта планировки и концепции генерального плана.
	Технико-экономическое планирование	Анализ сегментации рынка недвижимости, разработка бизнес-плана и технико-экономического обоснования (ТЭО), анализ альтернатив, моделирование сценариев, выбор объектов, обоснование решений, разработка кредитно-финансовой политики, расчеты сметы заказчика.
	Организация проектного финансирования	Разработка схем проектного финансирования, обоснование банковского кредитования, формирование заемщика, подготовка пакета документов под банковский кредит, сопровождение кредита.
ИНВЕСТИЦИОННАЯ	Привлечение инвестиций	Маркетинг и операции на финансовых рынках, подготовка инвестиционных предложений и презентаций, продвижение проекта, продажа долей проектов.
	Архитектурное проектирование	Дизайн-проект, генеральный план, архитектурный проект, архитектурный проект, ландшафтный дизайн.

	Инженерное проектирование	Инженерные проекты на земельном участке и за его пределами: инженерные сети, коммуникации, ресурсы.
	Рабочее проектирование	Комплект документов, необходимых для строительства объектов: архитектурно-строительная часть, конструкторская часть, теплоснабжение и вентиляция, водопровод и канализация, электрооборудование.
	Планирование ресурсов	Организация ресурсного обеспечения проекта, включая выбор производителей и поставщиков ресурсов.
	Строительство	Координация ведения строительных работ (поставка материалов, инженерных работ). Контроль качества строительства и сметных расходов.
	Применение систем по управлению проектами	Применение современных автоматизированных систем управления проектами.
ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ	Управление и эксплуатация объектами недвижимости	Организация эффективного использования объектов. Маркетинг, реализация площадей. Управление объектом недвижимости, контроль за эксплуатацией и работой инженерных систем после окончания строительства. Организация работы охраны территории. Организация работы объектов внутренней инфраструктуры (школа, детский сад, ресторан, кафе, спорткомплекс, и т.д.).

Решение каждой из задач, представленных в таблице 1, вносит определенную добавленную стоимость в конечный объект недвижимости.

Исходя из анализа российской практики девелопмента, можно сказать, что тщательный анализ рынка и правильный выбор земельного участка позволяет принять инвестиционное решение, которое по эффективности отличается от «среднерыночного» решения на 20–50 % в лучшую сторону.

Предварительное обоснование инвестиций позволяет, как правило, оптимизировать использование инвестиционных средств еще на 10–15 %. Грамотное оформление прав собственности и решение других вопросов правового развития могут увеличить стоимость земельного участка еще на 150–300 %.

Только перевод земли из одной категории в другие или изменение целевого назначения земельного участка может увеличить стоимость земли на 100–200 %. Проектирование и инженерно-технологическое развитие земельного участка увеличивает его стоимость еще в среднем на 150 % [2, с. 459].

Становится очевидным, что именно решение вопросов, находящихся на стадии ленд-девелопмента, оказывает решающее воздействие на общую эффективность всего девелоперского проекта. Эти цифры также объясняют, почему ленд-девелопмент как самостоятельный девелоперский бизнес получил широкое распространение за рубежом и имеет огромный потенциал развития и в России.

Помимо традиционных задач, девелопмент как вид предпринимательской деятельности включает также выполнение и определенных дополнительных функций, в частности, управление эксплуатацией инфраструктуры земельного участка.

Девелопер земли должен обеспечить эффективное функционирование систем энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, канализации, организовать выполнение работ по поддержанию территории в надлежащем состоянии, создать системы охраны и видеонаблюдения и многое другое. При этом девелопер не обязан выполнять все эти функции самостоятельно, а может пригласить для эксплуатации земельных участков и инфраструктуры одну или несколько эксплуатирующих организаций. Но именно девелопер несет ответственность перед владельцами недвижимости за качество предоставляемых услуг.

По мере насыщения рынка эксплуатационный сервис становится решающим рыночным фактором, влияющим на приобретение недвижимости. В отличие от инновационных технологических, инженерно-строительных решений, которые достаточно быстро могут копироваться и осваиваться, сервис не является деятельностью, которую очень легко скопировать. Особенно это актуально для российской экономики, исторически ориентированной на «материальную», техническую составляющую бизнеса и постоянно отстающей в вопросах качественного обслуживания потребителей. Кроме того, именно сервис способен создать определенную уникальную, гармонично соединяющую особенности архитектурных и инженерно-технических решений с природой или городской средой атмосферу и в конечном итоге – ощущение качественного и комфортабельного существования [2, с. 453-454].

Данные крупнейших зарубежных и отечественных девелоперов подтверждают получение следующих положительных результатов внедрения системы девелопмента как профессиональной деятельности по организации (управлению) инвестиционно-строительными проектами:

- сокращение продолжительности стадий разработки и реализации проекта на 7–15 %, включая этап строительных работ на 10–25 %;
- сокращение затрат на весь проект на 5–15 % за счет:
- уменьшения трудоемкости стадии реализации проекта на 5–15 %;

- удешевления строительства на 10–20 %;
- снижения эксплуатационных затрат на 15–25 %.

В заключение можно сказать, что позитивное влияние девелопмента на экономику может быть сведено к двум аспектам: микроэкономическому (региональному) и макроэкономическому.

Региональный аспект влияния девелопмента состоит в том, что развитие недвижимости ведет к качественному изменению не только самих объектов недвижимости, но и их окружения. Эффективность определяется увеличением рыночной стоимости и доходности расположенной на территории недвижимости, ростом налоговых и иных поступлений в государственный бюджет и, самое главное, улучшением благосостояния населения на данной территории (появление новых рабочих мест, развитие объектов социальной инфраструктуры, благоустройство территории и т.д.).

Макроэкономический аспект определяется высоким мультиплицирующим эффектом деловой активности в сфере недвижимости. Инвестиции в недвижимость ведут к росту активности в целом ряде смежных отраслей экономики: в производстве строительных материалов, жилищно-коммунальном хозяйстве, производстве потребительских товаров длительного пользования, в конечном счете, обеспечивая прирост валового продукта и занятость в стране.

Список литературы

1. Асаул А. Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов. – СПб.: Гумманистика, 2007.
2. Мазур И.И. и др. Девелопмент недвижимости: учеб. пособие / под общ. ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро. – М.: Елима; Изд-во «Омега-Л», 2010. – 928 с.
3. Максимов С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование. СПб., 2003. – 256 с.
4. Поляков А.Н. Опыт подмосковного девелопера или введение в девелопмент для домохозяек. – М.: Издательство «Ласточка», 2009. – 180 с.
5. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – М.: Изд-во МКС, 2007. – 584 с.
6. Шиндина Т.А. Экономические механизмы регулирования инновационной деятельности // Вестник ГУУ. – 2010. – №8. – С. 25-31.
7. Peiser R.V. Professional Real Estate Development. Urban Land Institute, 2003.

Рецензенты:

Шиндина Т.А., д.э.н., декан факультета экономики и предпринимательства Южно-Уральского государственного университета, г. Челябинск.

Ахтямов М.К., д.э.н., зав. кафедрой экономики и инновационного развития бизнеса факультета экономики и предпринимательства Южно-Уральского государственного университета, г. Челябинск.