

## СУЩНОСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТА КАК ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ

Асаул А.Н.<sup>1</sup>, Иванов А.С.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, Россия (190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4), e-mail: asaul@yandex.ru

<sup>2</sup> Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, Россия (190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4), e-mail: app\_spb@mail.ru

Исследуется сущность девелопмента и его место в инвестиционно-строительном процессе. В статье показано, что развитие рыночных механизмов в данной сфере подразумевает высокий уровень предпринимательского риска, а длительность циклов предъявляет высокие требования к маркетинговому прогнозу в отношении объекта недвижимости. Именно поэтому разработка бизнес-плана, функциональной и маркетинговой концепции объекта недвижимости стала обязательной (если не главной) составляющей инвестиционно-строительного процесса. Представлено содержание чистого девелопмента, классического ленд-дewelопмента, редewelопмента. Рассмотрен инструментарий девелопмента – мастер-планирование, особенно при формировании новой городской среды на неосвоенных участках, трансформации депрессивных (прежде всего промышленных) зон; создании намывных территорий; осуществлении крупных проектов, реализуемых усилиями нескольких собственников недвижимости. Авторы приходят к выводу, что в настоящее время вполне отчетливы признаки институциональности в отношении девелопмента как субъекта ИСК. Подтверждением этому является наличие отраслевых ассоциаций, формирование рейтингов девелоперских организаций и т.п.

Ключевые слова: девелопмент, девелопер, институциональность, мастер-план.

## THE ESSENCE OF DEVELOPMENT AS AN INSTITUTIONAL UNIT

Asaul A.N.<sup>1</sup>, Ivanov A.S.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, St. Petersburg, Russia (190005, Saint-Petersburg, 2-Krasnoarmeiskaya str., Dr.. 4), e-mail: asaul@yandex.ru

<sup>2</sup> Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, St. Petersburg, Russia (190005, Saint-Petersburg, 2-Krasnoarmeiskaya str., Dr., 4), e-mail: app\_spb@mail.ru

The nature of development and its place in the chain of investment's and construction's process are investigating. The article shows that the development of market mechanisms in this area implies a high level of business risk, and terms of cycles makes high demands on the marketing forecast regarding the property. That is why the development of a business plan, functional and marketing concept of the property became obligatory (or even main) component of investment and construction process. Amount of pure development, classic land development, redevelopment are presented. Tool for development - master - planning, especially in the formation of a new urban environment on undeveloped plots, transformation depressed (especially industrial) zones, creating alluvial areas, the implementation of major projects implemented by several property owners, is considered. The authors conclude that, at present time, it is quite clear signs of institutionality, when it comes to development as subject ICC. This fact approving by the presence of industry associations, the formation of ratings developer organizations, etc.

Key words: development, developer, institutional character of the master-plan.

В отечественном научном и хозяйственном лексиконе понятие «девелопер» начинает свое распространение со второй половины 1990-х гг. Одним из первых исследование самого процесса девелопмента объектов недвижимости осуществил доктор экономических наук профессор С.Н. Максимов [3]. Исследованием сущности девелопмента занимались также А.Н. Асаул, В.Н. Старинский и др. [1; 4; 6].

На заре развития рынка недвижимости при несовершенстве законодательной базы, когда процессы согласования были непонятны и непрозрачны для инвестора, он стремился

снизить свои риски в виде участия девелопера своими деньгами, что способствовало развитию рискового (спекулятивного) девелопмента. Девелопер нес финансовые риски наравне с инвестором и деньгами отвечал за каждое своё действие или решение.

Девелопер – предприниматель, иницирующий и организующий наилучший из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование проекта и реализацию созданного объекта недвижимости [8, с. 503]. Субъекту «Девелопер» в инвестиционно-строительном процессе отводится специализированная функция разработчика функциональной и маркетинговой идеи объекта. Развитие рыночных механизмов в данной сфере подразумевает высокий уровень предпринимательского риска, а длительность циклов предъявляет высокие требования к маркетинговому прогнозу в отношении объекта недвижимости. Именно поэтому разработка бизнес-плана, функциональной и маркетинговой концепции объекта недвижимости стала обязательной (если не главной) составляющей инвестиционно-строительного процесса. Значение девелопмента в инвестиционно-строительном цикле хорошо изучено в экономике строительства, и вопрос о наличии выраженной ключевой компетенции девелопера названной функции не вызывает дискуссий. Специализированные компании, ориентированные на реализацию девелоперских функций, приобретают черты экономического института ИСК [2, с. 74].

Сущность девелопмента можно выразить как особый вид предпринимательской деятельности с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости. Посткризисный период характеризуется развитием «чистого» или fee-девелопмента. Fee-девелопмент – это проект, где девелопер не является собственником либо правообладателем земельного участка, а является коммерческой структурой, которая за определенное вознаграждение осуществляет подготовительные работы, управление строительством и не участвует в прибыли. Увеличение масштаба рынка недвижимости, рост качества и сложности реализуемых проектов ведет к развитию fee-девелопмента в России. Если раньше девелопер нередко выкупал земельный участок и затем самостоятельно реализовывал проект, то сегодня собственник участка зачастую не желает расставаться с активом в виде земельного участка и готов привлечь профессиональную компанию (fee-девелопера) к работе. Наиболее востребованы услуги fee-девелопмента владельцами приватизированных бывших промышленных предприятий, основной бизнес которых сосредоточен в других сферах. Причем владелец промышленного комплекса хочет либо его продать весь, либо реализовать проект реконструкции самостоятельно и остаться владельцем нового здания. Услуга fee-девелопмента необходима в обоих случаях.

Следует отметить, что в секторе индустриальной недвижимости спрос на услуги fee-девелопмента достаточно стабилен. В последнее время услугами fee-девелопера пользуются банки для развития залоговых активов (объектов недвижимости). Необходимо отметить, что большая часть проектов во всем мире является проектами fee-девелопмента. Девелопер находит проект, привлекает инвестора. После реализации инвестор получает прибыль, а девелопер – вознаграждение.

Рост объема инвестиций в сфере отечественной недвижимости привел к увеличению спроса и росту цен на земельные участки (особенно под коммерческое строительство) и, как следствие, к активному развитию ленд-девелопмента, главной задачей которого является подготовка территорий к началу строительного процесса. Иностранные и российские инвесторы не хотят тратить время на решение проблем перевода земель из одной категории в другую, на согласование интересов частных собственников в процессе выкупа у них земельных участков или выяснять потенциальную возможность подключения к инженерным сетям. Классический ленд-девелопмент – это формирование среды обитания, повышение ликвидности участков и их инвестиционной привлекательности.

Содержание ленд-девелопмента, раскрыто нами в работе [5], но в рамках настоящей статьи необходимо остановиться на сущности ленд-девелопмента и его инструментарии.

В российских условиях термин «ленд-девелопмент» включает достаточно широкий спектр деятельности – от перевода земель из категории сельхозназначения до комплексного развития территорий<sup>1</sup>, а результат ленд-девелопмента – это прежде всего инвестиционный продукт, то есть участок земли, подготовленный к началу строительного процесса. Для достижения этого результата девелопер решает три группы проблем:

- разработку концепции (выбор наиболее эффективного варианта использования земельного участка);
- правовое обеспечение земельного участка, включая изменение категории этих земель<sup>2</sup>;
- инженерно-техническую (подключение к инженерным коммуникациям, строительство дорог и сетей, а также обустройство).

Определению концептуальной коммерческой идеи проекта предшествует анализ наилучшего развития объекта недвижимости.

---

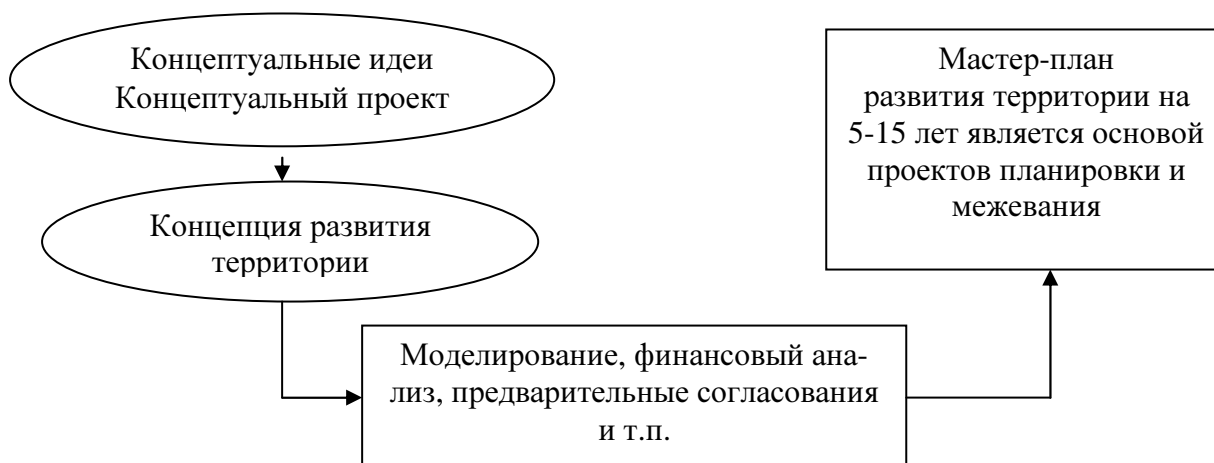
<sup>1</sup> В настоящее время востребованы: перевод земли в нужный статус, доведение до постановления правительства субъекта РФ и подготовка полного пакета документов.

<sup>2</sup> Процесс перевода земель занимает от 8 до 14 месяцев, если доказано, что земля не имеет сельскохозяйственной ценности. В противном случае перевод затруднен, а иногда и невозможен.

Предпринимательская деятельность, связанная с превращением объекта недвижимости в другой, новый объект, с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает, в западной экономике называется редевелопментом. В отечественной практике одним из первых исследование процесса редевелопмента проводил Асаул А.Н. [7]. В отечественной практике это направление предпринимательской деятельности называется развитием территорий (территория – часть города в согласованных комитетах по градостроительству и архитектуре границах, на которой осуществляется деятельность по инвестиционному развитию) (вторичная застройка), их регенерацией. Редевелопер – это лицо, управляющее процессом развития территорий.

Рабочим инструментом, позволяющим привлекать инвестиции на разных этапах развития девелоперского проекта и снижать его риски, является мастер-план. Суть его заключается в попытке взглянуть на будущее развитие территории, т.е. предвидение проекта. Классический мастер-план необходим при реализации проектов, связанных с редевелопментом, а также с освоением крупных первичных (более 100 га) земельных территорий, и для так называемых opportunity-проектов, подобных проектам олимпийской территории в Лондоне, бывшей территории ЗИЛа в Москве, «Набережной Европы» в Санкт-Петербурге. Мастер-планы по развитию депрессивной территории Новой Голландии представили компании «Содис Строй», АМ «Студия 44», ППФ «А. Лен», «Горпроект», «Спектр-Холдинг» и «Генпроект», по кварталу Конюшенная – «Содис Строй», АМ «Студия 44», ППФ «А. Лен», Санкт-Петербургская архитектурная ассоциация А.А. Литвинова и «Генпроект».

Мастер-план, как правило, создается на конкурсной основе в стадии преддевелопмента, когда уже готова общая концепция, где заложена генеральная идея развития территории на 5–15 лет. Суть мастер-планирования, на основе которого разрабатывают проекты планировки и межевания, представлена на рис. 1 [5, с. 173].



## Рис. 1. Суть мастер-планирования.

Мастер-план позволяет сформировать системный подход к развитию территории; учесть мнения различных специалистов, экспертов и населения; осваивать участок целенаправленно и последовательно; быстро реагировать на изменения конъюнктуры на рынке недвижимости. При наличии мастер-плана можно заранее оценить потенциал территории и выполнить вариантное моделирование ее развития при разных типах функционального использования. Мастер-план не утверждается как проект, он все время под рукой, и в него время от времени вносят изменения. Это рабочий инструмент, позволяющий выполнять в том числе грамотное внутреннее межевание земельного участка, чтобы при необходимости продать его обособленные части.

Над мастер-планом работает команда специалистов – число их может достигать до пятидесяти. Это сами мастер-планеры, экономисты-маркетологи, финансисты, инженеры шести-семи специальностей (по инфраструктуре, транспорту и т.п.), экологи, ландшафтные архитекторы и дизайнеры, дизайнеры общественных пространств и пр.

Мастер-план только в узком смысле похож на проект планировки территории. Он содержит предложения по строительству зданий на выбранном участке, созданию открытых пространств, по соотношению свободных и застроенных площадей, формированию ключевых элементов проекта, базовым инженерно-техническим решениям, организации движения, основным видам использования земли и по наилучшим способам воплощения всех этих предложений на практике. Однако в широком понимании – это детальная концепция девелопмента, которая наполняется бюджетами, получает полноценную финансовую модель, делит проект на фазы и т.п. По сути, это инструмент формирования и реализации стратегии физической, экономической и социальной трансформации территории.

Работу над мастер-планом разбивают на три этапа:

- уточнение с заказчиком и формулировка цели и задачи девелоперского проекта;
- макроанализ, позволяющий заказчику совместно с разработчиками мастер-плана осознать положение участка, урегулировать в Генплане вопросы его функционального зонирования, уточнить масштабы будущего проекта, сравнивая его с аналогами;
- концепция мастер-плана и визуализация будущего комплекса, включая определение основных параметров застройки, моделирование, финансовый анализ и очередность реализации проекта.

Начиная работать над проектом, мастер-планер прежде всего изучает историю места, его градостроительные особенности, архитектуру, потому что эмоциональные характеристики будущего инвестиционного продукта крайне важны.

Окружение должно быть комфортным независимо от того, что будет на данном участке: бизнес-центр, логистический терминал или жилье. На это и направлено мастер-планирование, особенно при формировании новой городской среды на неосвоенных участках, трансформации депрессивных (прежде всего промышленных) зон; создании намывных территорий (например, Сестрорецкий намыв в Санкт-Петербурге); осуществлении крупных проектов, реализуемых усилиями нескольких собственников недвижимости.

В заключение можно сделать вывод о том, что в настоящее время вполне отчетливы признаки институциональности в отношении девелопмента как субъекта ИСК. Подтверждением этому является наличие отраслевых ассоциаций, формирование рейтингов девелоперских организаций и т.п.

### **Список литературы**

1. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости // Успехи современного естествознания. – 2010. – № 10. – С. 104-104.
2. Асаул А.Н., Лобанов А.В. Перспективная модель развития региональных инвестиционно-строительных комплексов // Экономика Украины. – 2011. – № 7. – С. 72-82.
3. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – СПб. : Питер. – 2000. – 272 с.
4. Рынок недвижимости – новая социально-экономическая реальность / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский. – СПб. : Изд-во МАИЭС, 1998. – 175 с.
5. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, С.И. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб. : АНО ИПЭВ. – 2009. – 304 с.
6. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул – СПб. : Гуманистика. – 2003. – 406 с.
7. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул – СПб. : Питер. – 2004. – 512 с.
8. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул – СПб. : Питер. – 2008. – 624 с.

### **Рецензенты**

Кощев Вадим Аркадьевич, доктор экономических наук, доцент, директор АНО «Уральский научный центр», г. Ижевск.

Кныш Михал Иванович, доктор экономических наук, главный научный сотрудник АНО «Институт проблем экономического возрождения», г. Санкт-Петербург.