

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ТЕОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТА В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Попова И.В., Толпегина С.О.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г.Титова, 28), invikt2007@mail.ru

Недвижимость формирует основное звено во всей системе рыночных отношений, что определяет актуальность вопросов её создания, развития и управления ею в условиях современной российской экономики. Стремление повысить эффективность отечественного инвестиционно-строительного комплекса обусловило быстро растущий интерес к девелопменту как к одному из видов деятельности на рынке недвижимости. В связи с этим в течение последних десяти лет в России наблюдается его активное развитие. Это позволило выделить девелопмент в отдельное направление инвестиционной деятельности со своими специфическими особенностями. Сущность девелопмента заключается в искусстве повышения стоимости недвижимого имущества с помощью системного управления инвестиционно-строительными процессами с сопутствующими им рисками. Преимущество девелопмента по сравнению с традиционными формами организации инвестиционно-строительной деятельности заключается в сочетании в себе функций инвестирования, организации строительного процесса, маркетинга, а также надлежащей эксплуатации и продажи возведенного объекта недвижимости. Стремительное становление и развитие системы девелопмента вызвали рост научного интереса как со стороны зарубежных, так и со стороны отечественных ученых. В статье рассмотрены происхождение и значение термина «девелопмент», а также проведен анализ диссертаций на эту тему.

Ключевые слова: девелопмент, инвестиционно-строительная деятельность, недвижимость, рынок жилья.

ANALYSIS OF THE THEORY OF REAL ESTATE INVESTMENT IN THE CONSTRUCTION SPHERE

Popova I.V., Tolpegina S.O.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G.Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

The real estate forms the main link in the whole system of the market relations that determines relevance of questions of its creation, development and management by it in the conditions of modern Russian economy. The aspiration to increase efficiency of a domestic investment and construction complex caused quickly growing interest to development as to one of kinds of activity in the real estate market. In this regard within the last ten years in Russia its active development is observed. It allowed to allocate development in the separate direction of investment activity with the specific features. The essence of development consists in art of increase of cost of real estate by means of system management of investment and construction processes with risks accompanying them. Advantage of development in comparison with traditional forms of the organization of investment and construction activity is comprised in a combination of functions of investment, the organization of construction process, marketing, and also appropriate operation and sale of the built real estate object. Prompt formation and progress of system of development caused growth of scientific interest both from foreign, and from domestic scientists. In article the origin and value of the term "development" are considered, and also the analysis of dissertations on this subject is carried out.

Keywords: development, investment and construction activity, real estate, building market.

В условиях современной экономики главным критерием физического потенциала объектов недвижимого имущества является их способность к саморазвитию, переходу от одного вида использования к другому – это и есть одна из важнейших составляющих девелопмента. В русском языке термин «девелопмент» появился сравнительно недавно. Его происхождение напрямую связано с английским словом development, означающим в переводе «развитие, разработка, застройка, процесс». В 1993 году в Лондоне был выпущен толковый словарь, охватывающий сферу недвижимого имущества, который трактовал понятие

«девелопмент» как «выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление каких-либо материальных изменений в использовании зданий или участков земли». Такое определение было дано в соответствии с Законом Великобритании 1971 г. «О городском и сельском планировании».

В российской строительной практике сформировалось несколько значений термина «девелопмент»:

- во-первых, это предпринимательская деятельность, направленная на создание объекта недвижимого имущества, реконструкцию или изменение существующего здания или земельного участка, приводящая к повышению их стоимости;
- во-вторых, это процесс развития объекта недвижимости, включающий проведение строительных, инженерных и иных работ с недвижимым имуществом, ведущих к качественным изменениям в земле, зданиях и сооружениях.

В то же время содержание девелопмента зачастую идентифицируются с методами строительства, деятельностью риэлторов, управлением коммерческой недвижимостью. Однако это верно лишь отчасти.

Активное развитие девелопмента в России происходит на всех основных направлениях недвижимости, включая жилую, коммерческую, промышленную (индустриальную) недвижимость, а также земельные активы. Поэтому система девелопмента является сплавом.

Научными исследованиями в области инвестиционных и девелоперских проектов занимались как зарубежные, так и отечественные специалисты: Б. Пейзер, Г. Беренс, И.М. Мазур, С.Н. Максимов, Н.Г. Ольдерогге, М.Л. Разу, В.Д. Шапиро.

Проблемами эффективности функционирования компаний в сфере строительства и недвижимости, в том числе девелоперских, анализа рынка недвижимости и инвестирования в недвижимость посвящены исследования: А.Н. Асаула, П.Г. Грабового, Е.С. Озерова, Е.Б. Смирнова, Е.И. Тарасевича.

Проблемы управления процессами создания и развития недвижимости получили достаточно детальное отражение в научных исследованиях как отечественных, так и зарубежных ученых. Наиболее весомый вклад в разработку данных направлений внесли: С.И. Абрамов, А.В., А.Н. Кириллова, В.В. Кущенко, И.И. Мазур, Ю.П. Панибратов.

Заинтересованность молодых ученых в изучении проблем развития девелопмента растет с каждым годом. В связи с этим определенную исследовательскую ценность представляют собой диссертационные работы, выполненные за последнее десятилетие. Анализ диссертаций по данной теме направлен на более глубокое изучение понятия и сущности девелопмента в различных его аспектах, а так же девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере.

Сафонов Дмитрий Геннадьевич в своей диссертации на тему «Финансовые особенности

и перспективы девелопмента недвижимости в условиях российского рынка» наиболее полно рассмотрел содержание девелопмента недвижимости. По его мнению, данный термин можно охарактеризовать комплексной организацией инвестиционно-строительного процесса по развитию объектов недвижимого имущества, включая постановку инновационной идеи, разработку, финансирование и осуществление проекта в намеченные сроки с учетом установленных ограничений и ожидаемой коммерческой выгоды. Кроме того, рассматривая в данной работе девелопмент как инструмент развития рынка земли и реализации целевой федеральной программы «Жилище», автором были предложены модели использования девелопмента в совместной с местной администрацией деятельности по разработке и осуществлению градостроительных программ и социальных проектов на основе государственно-частного партнерства, путем введения дополнительных инвестиционных условий контрактов, в связи с предоставлением земельных участков и инженерной инфраструктуры под застройку.

Экономическую сущность и роль девелопмента в системе экономических отношений рассматривает Юркина Елена Юрьевна в диссертации «Девелопмент как форма развития регионального рынка жилья в условиях экономики России: На примере Санкт-Петербурга». В ходе данной работы были выявлены важнейшие закономерности и тенденции преобразований на отечественном рынке недвижимости, которые позволили обосновать девелопмент как экономическую основу развития современного отечественного рынка жилья, предложить структурно-логическую модель взаимодействия субъектов рынка недвижимости и эффективного управления им, а также разработать методические основы эффективного девелопмента на рынке жилья, а также обосновать перспективу его развития. Кроме того, в своей диссертации автор проводит анализ инвестиционной деятельности в жилой недвижимости, по результатам которого было установлено, что современный российский рынок недвижимости является весьма привлекательным для российских и зарубежных инвесторов, т.к. он обеспечивает высокую доходность. При этом была установлена устойчивая тенденция – вложения в недвижимость являются наиболее перспективными вложениями сбережений, особенно для частных лиц: эти средства не подвержены инфляции и могут приносить доход в виде арендной платы.

Результаты исследования особенностей функционирования основных участников девелопмента детально отражает Сайгак Светлана Алексеевна в своей диссертационной работе «Методы формирования эффективного механизма управления девелопментом на рынке объектов жилищной недвижимости». С помощью ретроспективного анализа закономерностей в развитии девелопмента автором была разработана оптимизационная организационная модель взаимодействия основных участников реализации проекта, которая в дальнейшем позволила сформировать факторное пространство, влияющее на эффективность

управления девелоперской компанией на рынке жилой недвижимости, а также функциональная модель экспресс-оценки экономических взаимоотношений основных участников инвестиционно-строительного проекта с учетом ведущей роли девелопмента и его организационной структуры управления на всех этапах жизненного цикла.

Наибольших успехов в изучении эволюции подходов к организации инвестиционно-строительной деятельности добился Бакрунов Юрий Октавьевич. В своей диссертации «Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере» автор провел исследование сущности и закономерностей переходных процессов, в результате которого была определена исходная посылка анализа эволюции подходов к организации ИСД, которая выступает в форме способа организации ИСД, характеризующегося следующими императивами: типами процессов производственного потребления, видами отношений собственности, характером взаимодействия участников ИСД, разнообразием объектов, субъектов и методов управления. Их взаимодействие, рассмотренное в трех основных динамических проекциях – функциональной, процессной и структурной, составляет суть трансформации основных компонент способа организации ИСД. Основываясь на методологических признаках концепции как способе трактовки явлений и процессов инвестиционно-строительной деятельности, автором в диссертационной работе была представлена концептуальная структурная модель девелоперской деятельности в динамической развёртке последовательных смен типов экономических отношений участников строительного проекта. Кроме того, определены особенности реализации моделей девелопмента и разработана их классификация по следующим критериям: по форме создания девелоперской организации, по типу прав девелопера на объект недвижимости, виду объекта девелопмента, масштабу осваиваемых инвестиций, способу финансирования, степени обособленности деятельности девелопера, характеру ответственности, типу экономических отношений участников девелопмента.

Девелопмент недвижимости как объект управления проектами рассматривает Царева Светлана Олеговна. В своей работе «Управление инвестиционными программами развития мегаполиса: На примере объектов недвижимости г. Санкт-Петербурга» автор приходит к выводу, что в настоящее время активно используется девелоперская модель управления проектами развития территории. Изначально под девелоперским бизнесом понимали целенаправленное развитие проекта или объекта на рынке недвижимости.

В настоящее время девелопмент находит все более широкое применение: развитие коммерческой и промышленной недвижимости, торговых и складских комплексов, строительство и реконструкция городских территорий. Девелопмент включает комплекс услуг по реализации программы развития недвижимости, начиная с подбора

выбора земельного участка в соответствии с механизмами землепользования, а также разработка планов по реконструкции недвижимости в соответствии с проектными требованиями. Девелоперские компании осуществляют проведение маркетинговых исследований, расчет инвестиционной привлекательности строительства и определение на этой основе строительной политики, проводят разработку плана застройки, формирование единого земельного участка путем выкупа участков земли у имеющих на данной территории владельцев, осуществляют поиск и конкурсный отбор инвесторов, оказывают содействие реализации строительного объекта, представление интересов в конкурсах по объектам недвижимости, проводимых администрацией города.

Проблемы правового и экономического аспектов содержания понятия «девелопмент» в своей работе «Методология стратегического планирования в инвестиционно-строительной (девелоперской) компании» затрагивает доктор экономических наук Ястребов Александр Владимирович. По мнению автора, в последнее время конкуренция в строительной сфере обостряется, в связи с чем, происходит деконцентрация основных объемов предложения на рынке новых объектов недвижимости. Большинство фирм, относящих себя к девелоперам или застройщикам, продвигают на рынке только один объект, и конкурировать с крупными застройщиками могут лишь за счет демпинга, что делает их проекты более рискованными, прежде всего для частных дольщиков или соинвесторов.

Трудности доступа к земельным ресурсам, бюрократизация властных структур выводит иногда на первый план не понимание структуры рынка и профессионализм девелопера, а наличие связей и характер отношений с органами власти. Но наиболее серьезные проблемы возникают на уровне реализации объектов недвижимости. Преодоление этих и многих других проблем современного девелопмента находится в плоскости стратегического планирования на основе анализа рынка недвижимости и выбора научно обоснованных целей девелопера.

Проблемы девелопмента как вида профессиональной деятельности на рынке недвижимости, по мнению автора, заключаются в том, что девелопмент, являясь видом профессиональной предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, как и любой бизнес должен основываться на формировании миссии, целей и задач функционирования, выявлении тенденций спроса и предложения на рынке и разработке на этой основе стратегического плана развития. Стратегия девелопера должна формироваться в соответствии с методологическим принципом современного стратегического управления, который заключается в построении стратегии от будущего через прошлое к настоящему (прогнозирование — анализ — мониторинг). Стратегическое планирование направлено на решение вопроса о том, к чему организация может стремиться в своей среде функционирования и на какой уровень ей следует выйти, чтобы выжить и развиваться. Этап планирования стратегии позволяет ответить на вопрос о том, каким наиболее

эффективным способом можно достичь поставленной цели и что для этого необходимо сделать.

Подробный анализ теоретических основ управления и повышения эффективности инвестиционно-строительной деятельности девелопера был проведен Бухаровым Андреем Валерьевичем в диссертации на тему «Развитие методических подходов к повышению эффективности инвестиционно-строительной деятельности девелопера».

Анализ инвестиционно-строительной деятельности участников строительного комплекса проведенный автором в своей работе, показал, что наряду с традиционными участниками инвестиционно-строительного процесса (заказчик, инвестор, застройщик, генеральный подрядчик и другие) появились новые участники – девелоперы (девелопер – участник инвестиционно-строительного процесса, характеризуемый выполнением всего или части комплекса мероприятий по проектированию, созданию и эксплуатации новых и реконструкции существующих объектов недвижимости).

Характерной чертой для российского рынка недвижимости является наличие крупных девелоперов, осуществляющих весь цикл операций от инвестирования до эксплуатации объектов недвижимости. В условиях обострения конкуренции на строительном рынке сохранение подобной ситуации невозможно. Кроме того, компании, столкнувшись с проблемой снижения спроса на свою продукцию, испытывают недостаток финансовых средств. Такие компании нуждаются в разработке и принятии управленческих решений, позволяющих сохранить и развивать бизнес. Автор предлагает новый вид девелоперских компаний: комплексные девелоперы, характеризуемые реализацией портфеля проектов, включающего как собственные проекты, так и проекты для внешних заказчиков. Кроме того, в своей диссертационной работе автор анализирует применяемые методики формирования портфелей реальных инвестиций. Автором составлена классификация инвестиционных портфелей, которая позволяет определить качественный состав будущего инвестиционного портфеля, его целевую направленность и виды возможных проблем при его реализации.

Проведенный анализ принципов и этапов формирования портфеля реальных инвестиций позволил выявить узкие места в методическом подходе к отбору проектов. Исследовательский интерес автора работы сосредоточен на формировании такой системы критериев отбора проектов в портфель, которая позволила бы максимально удовлетворить требования и заказчика и исполнителя проекта развития объекта недвижимости при условии, что это различные участники инвестиционно-строительного процесса. Выявленные особенности портфелей реальных инвестиций обуславливают объективные трудности, возникающие при формировании и реализации портфеля реальных инвестиций, что приводит к ситуации, когда на практике предприятия избегают такого подхода к организации инвестиционно-строительной деятельности, отдавая предпочтение и

сосредотачивая свои усилия на реализации отдельных инвестиционных проектов. Следовательно, выгоды от применения портфельного подхода остаются невостребованными. Данное обстоятельство подчеркивает актуальность проведения научных исследований в сфере инвестиционно-строительной деятельности.

Выводы. Девелопмент как вид профессиональной деятельности появился в России недавно, но уже успел закрепить свои позиции в системе инвестиционно-строительной деятельности. Стремительно растущий интерес к нему обусловил активную научно-исследовательскую деятельность в данной сфере. Анализ диссертаций позволил более подробно рассмотреть сущность, роль и проблемы девелопмента с экономической точки зрения, а также изучить теоретические основы управления и повышения эффективности инвестиционно-строительных процессов.

Список литературы

1. Девелопмент недвижимости: учеб. пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент орг.» / [Мазур И.И. и др.]; под общ. ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро. – М.:ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2010. – 928с.: ил.
2. Бакрунов Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: дис. ... д-ра экон. наук. – М., 2010.
3. Бухаров А.В. Развитие методических подходов к повышению эффективности инвестиционно-строительной деятельности девелопера: дис. ... канд. экон. наук. – Нижний Новгород, 2011.
4. Сайгак С.А. Методы формирования эффективного механизма управления девелопментом на рынке объектов жилищной недвижимости: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2007.
5. Сафонов Д.Г. Финансовые особенности и перспективы девелопмента недвижимости в условиях российского рынка: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2007.
6. Царева С.О. Управление инвестиционными программами развития мегаполиса: На примере объектов недвижимости г. Санкт-Петербурга: дис. ... канд. экон. наук. – СПб., 2005.
7. Юркина Е.Ю. Девелопмент как форма развития регионального рынка жилья в условиях экономики России: На примере Санкт-Петербурга: дис. ... канд. экон. наук. – СПб., 2006.
8. Ястребов А.В. Методология стратегического планирования в инвестиционно-строительной (девелоперской) компании: дис. ... д-ра экон. наук. – СПб., 2010.

Рецензенты:

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный

университет», г. Москва.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ
ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г.Пенза.