

Анискин А. А.

*Ph. D., Senior lecturer, Department of Civil Engineering, Geotechnical
Engineering, University North in Varazdin,
Croatia*

Азарова И. Б.

*К.т.н., доцент кафедры менеджмента и управления проектами,
Одесская государственная академия строительства и архитектуры,
Украина*

ВИДЫ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ

Управление развитием недвижимости, или девелопмент (от англ. - *to develop* - развивать, разрабатывать, раскрывать) - это принципиально новая концепция организации инвестиционного процесса в строительстве. Сущность данной концепции состоит в системном воздействии на инвестиционный процесс, в рамках которого разработка, организация финансирования и реализация проектов развития недвижимости осуществляется единственным участником рынка профессиональных услуг - так называемым девелопером, или девелоперской компанией. Такая компания с помощью инструментария проектного менеджмента обеспечивает создание, управление и продажу объектов недвижимости в установленные сроки, в пределах отведенных бюджетов, и в соответствии с требованиями рынка недвижимости.

Девелопмент недвижимости как отдельный вид бизнеса существует в странах с развитой рыночной экономикой уже почти столетие. Новизна этого вида деятельности для Украины обусловлена тем, что традиционное создание объектов недвижимости здесь представляло собой ряд дискретных процессов, выполняемых без обеспечения единой цели разрозненными участниками строительной деятельности - заказчиком, проектировщиком, застройщиком, подрядчиками и эксплуатирующими организациями. До

конца прошлого века в условиях отсутствия частной собственности на землю и недвижимость, говорить о важнейшем условии появления девелопмента - рынке недвижимости - также не приходилось.

С 90-х годов прошлого столетия в Украине процесс «разгосударствления» права собственности на землю и формирования рынка недвижимости сопровождался появлением первых девелоперских компаний, некоторые из которых продолжают свое развитие и сейчас. Но в законах страны по-прежнему отсутствует определение девелопмента как сферы деятельности в строительстве. Поэтому государственное регулирование этой комплексной сложной сферы сейчас осуществляется фрагментарно по отдельным направлениям и функциям девелоперской деятельности. Нет общепризнанного определения девелопмента и в научной литературе.

Девелопмент недвижимости и его отдельные составляющие рассмотрено в работах таких отечественных ученых, как Гладкая А.Н., Драпиковский А.А., Иванова И.Б., Педько И.А., Рач В.А. и другие. За рубежом методологические основы девелоперской деятельности исследовали Ричард Б. Пейзера, Анна Б. Фрей, Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г., Баркунов Ю.А., Дюкова О.М., Караваева Н.М., Максимов С.Н., Солунский А.И. и многие другие. Тем не менее, интересными и актуальными темами для разработки продолжают оставаться исследования лучших мировых практик девелопмента и эффективных методов управления проектами девелопмента недвижимости для их применения при развитии девелопмента в Украине.

Целью данного исследования является доработка классификации видов девелоперской деятельности и формирование на ее основе определения девелопмента недвижимости.

Для понимания сущности девелоперской деятельности рассмотрим существующие формы и виды девелопмента, которые были определены отечественными и зарубежными учеными и практиками.

По форме инвестиционного участия в проекте различают несколько

основных видов (схем) девелопмента [1-4].

1) Девелопмент за вознаграждение. При его реализации девелопер не несет финансовых рисков и работает на гонорар; в зарубежной практике такой вид девелопмента называют *fee-development* (англ.).

При данной схеме инвестор путем тендера выбирает девелопера, чтобы тот, например, на выбранном земельном участке построил недвижимость «под ключ» и, возможно, заполнил ее арендаторами. В такой проект девелопер, как правило, собственные средства не инвестирует. Он только организует на деньги заказчика проведение всех работ проекта и несет полную ответственность за них перед инвестором. Все основные инвестиционные и другие виды рисков несет инвестор.

2) Рисковый девелопмент. Такой девелопер создает коммерческую недвижимость, выступая как организатор и исполнитель проекта. По сути, девелопер выполняет все те же функции, что и в первой схеме, но дополнительно занимается инвестированием проекта из собственных средств и несет соответствующие финансовые и другие риски. Этот вид девелопмента в зарубежной практике называют *speculative development* (англ.).

Высокая доходность этого вида девелопмента объясняется значительными рисками неудачи проекта для девелопера. В связи с этим, большинство специалистов сходится на том, что девелопмент такого рода является наиболее сложной из всех возможных видов деятельности на рынке недвижимости, хотя бы потому, что в одном проекте объединены риэлтерские, строительные, архитектурные, градостроительные и очень сложные финансовые операции.

Дополнительно выделяют также BTS-девелопмент (англ. - *Built-to-suit*). В рамках него девелопером решается комплекс задач по созданию или модернизации объекта недвижимости владельца под его потребности, или под цели конкретного заказчика (арендатора) за счет последнего. Некоторые специалисты не считают это отдельным видом девелоперской деятельности.

Однако практики отрасли отмечают, что именно этот вид девелопмента постепенно вытесняет другие виды девелопмента при возведении, в частности, складских комплексов за рубежом [5].

На практике финансовая схема крупных девелоперских проектов обычно представляет собой сложную смешанную систему - комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и авансовых арендных платежей от будущих арендаторов. При смешанном финансировании девелопер имеет долю до 50% в будущем объекте недвижимости.

По первоначальному состоянию объекта девелопмента различают [3]:

- освоение свободных территорий (собственно, девелопмент)
- преобразование застроенных территорий (так называемый редевелопмент).

По объектам девелопмента различают [3]:

- девелопмент земель (от англ. - *Land Development*)
- девелопмент зданий;
- девелопмент территорий.

Первый вид девелопмента занимается разукрупнением земельных участков (от англ. - *Subdivision*); вопросами оформления прав собственности на земельные участки, проектами землеустройства; изменением целевого назначения земель; отводом участков под застройку; инженерной подготовкой и вертикальной планировкой территорий; созданием инженерной и транспортной обслуживающей инфраструктуры и т. п. Этот стартовый этап служит для подготовки последующего использования земельного участка и способен увеличить ее стоимость до 300% [3]. Такие проекты характеризуются заметной краткосрочностью их выполнения по сравнению с другими видами девелопмента [6].

Девелопмент зданий включает в себя следующие подвиды [3]:

- новое строительство зданий и сооружений на свободных участках;
- редевелопмент (реконструкция, реставрация, модернизация) зданий.

Специалисты выделяют в сегменте девелопмента зданий также [6]:

- девелопмент жилых многоквартирных зданий (англ. - *Multifamily Residential Development*);
- девелопмент офисных зданий (англ. - *Office Development*);
- девелопмент производственных зданий (англ. - *Industrial Residential Development*);
- девелопмент предприятий розничной торговли (англ. - *Retail Development*).

Девелопмент территорий представляет собой комплексную застройку, реконструкцию или модернизацию объектов недвижимости в более значительных градостроительных масштабах - кварталов, районов, промышленных узлов и др.

При этом различают следующие подвиды девелопмента территорий:

- освоение свободных территорий (расширение границ населенных пунктов, застройка других свободных участков);
- реновация (редевелопмент) существующей застройки.

Каждый из этих видов девелопмента имеет свой уровень сложности, рисков и методов работы с проектами. Однако, последние два подвида девелопмента территорий специалисты отмечают как наиболее сложные для реализации из-за возможного сочетания различных по назначению объектов и инфраструктуры, необходимость обеспечения государственных градостроительных интересов и требований, значительных объемов инвестиций.

По приоритетам при планировании девелоперского проекта является [3]:

- девелопмент, направленный на максимизацию стоимости объекта;
- девелопмент, направленный на минимизацию издержек реализации.

При этом эффективность девелопмента рассматривается только в сочетании этих двух составляющих - минимизации затрат проекта и максимизации стоимости объекта девелопмента.

По стратегиям ведения девелоперского проекта различают [7, с.24]:

- ценностно-ориентированную стратегию, при которой приоритетом для девелопера выступает максимальная стоимость и ликвидность только идеи без стремления довести проект до завершения фазы строительства. Целью является реализация участка под строительство вместе с идеей ее использования сразу после начальных этапов подготовки земельного участка;
- доходно-ориентированную стратегию, при которой главным фактором для девелопера является доходность объекта недвижимости при его эксплуатации.

В Украине, как и в большинстве стран Восточной Европы, наиболее распространенной является последняя стратегия доходно-ориентированного девелопмента.

На основе источников [1-7], составлена сводная классификация видов девелопмента недвижимости, которая приведена в табл. 1.

Данная классификация является, в некоторой степени, условной из-за уникальности проектной девелоперской деятельности по целям каждого из проектов, по ресурсным и организационным условиям исполняющей девелоперской организации, по условиям объекта недвижимости и т.д [8].

Рассмотрение сущности девелоперской деятельности и ее видов позволяет сформулировать следующее определение девелопмента в сфере недвижимости:

Девелопмент недвижимости (англ. - *Real Estate Development*) - *тип предпринимательской инвестиционной проектно-ориентированной и операционной деятельности, связанной с качественным изменением существующего состояния недвижимости (в т. ч. - земельных участков) с целью увеличения ее ценности.*

Инвестиционный характер девелопмента заключается в том, что качественные изменения в недвижимости происходят благодаря долгосрочным инвестициям в строительство, реконструкцию, техническое и технологическую модернизацию и т.п.

Проектными признаками девелопмента является уникальность каждого преобразуемого объекта недвижимости, а также ограничения этих преобразований по ресурсам, времени и целевым параметрам.

Таблица 1. Сводная классификация видов девелопмента недвижимости

Классификационный признак	Тип девелопмента недвижимости	
1. Форма инвестиционного участия в проекте	1.1. <i>Девелопмент за вознаграждение (Fee-development)</i> девелопер не несет финансовых рисков и реализует проект по гонорар	
	1.2. <i>Рисковый девелопмент (Speculative development)</i> девелопер инвестирует и реализует проект	
	1.3. <i>BTS-девелопмент (Built-to-suit)</i> Девелопер создает или модернизирует объект недвижимости владельца под его потребности, или под цели конкретного заказчика (арендатора) за его счет	
	1.4. <i>Смешанный девелопмент</i> - комбинация собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и предыдущих арендных платежей от будущих арендаторов	
2. По виду объекта	2.1. <i>Девелопмент земель (Land Development)</i>	
	2.2. <i>Девелопмент зданий</i>	2.2.1 <i>Девелопмент жилых многоквартирных зданий (Multifamily Residential Development)</i>
		2.2.2. <i>Девелопмент офисных зданий (Office Development)</i>
		2.2.3. <i>Девелопмент производственных зданий (Industrial Residential Development)</i>
		2.2.4. <i>Девелопмент предприятий розничной торговли (Retail Development)</i>
2.3. <i>Девелопмент территорий</i>		
3. По исходному состоянию объекта девелопменту	3.1. <i>Девелопмент</i> - освоение свободных территорий	
	3.2. <i>Редевелопмент</i> - преобразования (реновация) застроенных территорий, реставрация, реконструкция и модернизация зданий и сооружений	
4. По приоритетам при планировании	4.1. Девелопмент, направленный на <i>максимизацию стоимости объекта девелопмента</i>	
	4.2. Девелопмент, направленный на <i>минимизацию</i>	

	<i>затрат реализации проекта девелопмента</i>
5. По стратегиям ведения девелоперского проекта	5.1. <i>Стоимостно-ориентированная стратегия</i> приоритет - максимальная стоимость и ликвидность только идеи без стремления довести проект до завершения
	5.2. <i>Прибыльно-ориентированная стратегия</i> , приоритет - доходность объекта недвижимости при его эксплуатации

Операционная деятельность также имеет место в девелоперских проектах на этапе эксплуатации недвижимости и требует применения соответствующих методов и моделей управления.

Список литературы:

1. Дюкова О.М., Пасяда Н.И. Управление развитием недвижимости: Учебное пособие.– СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009.– 100 с.
2. Мазур И.И., Шапиро В.Д. .Ольдерогге Н.Г. Девелопмент: Учеб. Пособие / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге; [под общ. ред. проф. И.И. Мазура]. - – М.: ЗАО «Изд-во «Экономика», 2004. – 521с.
3. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) / Сергей Николаевич Максимов. СПб.: Питер, 2003. – 256 с.
4. Стерник Г. М. Девелопмент недвижимости. Учебное пособие / Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В. - М.: Проспект, 2015. – 304 с.
5. Разработка проектов Built-to-suit [Электронный ресурс] / Материалы сайта Склад Менеджмент – Режим доступа: <http://www.sklad-man.ru/page.php?id=52>
6. Ричард Б. Пейзер, Анна Б. Фрей. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса. — Urban Development Publishing (UDP), 2004. — 452 с.
7. Селина В.П. Теория реальных опционов и управление финансовыми рисками девелоперских проектов: дис. ... к-та экон. наук : спец. 08.00.10 / Вера Петровна Селина. - М., 2014. - 178 с.

8. Ширяєва Н.Ю. Вдосконалення менеджменту містобудівних процесів / Матер. VIII міжн. наук.-практ. конф. «Розвиток маркетингової діяльності в умовах економічної глобалізації» - ОДАБА. – Науки: маркетинг, економіка, управління проектами. – Одеса: 22 квітня, 2016. - С. 137-139.