Сиразетдинов Рустем Маратович
доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве,
Казанский государственный архитектурно-строительный университет
rustem.m.s_1999@mail.ru

Новое направление бизнеса и развития территорий: ленд-девелопмент

Девелопмент как инновационное направление инвестиционно-строительной деятельности

Аннотация

В статье рассмотрены концептуальные подходы к развитию девелопмента в инвестиционно-строительной сфере. Сделан вывод о целесообразности ленд-девелопмента, предполагающего переход от «точечной» застройки к комплексному освоению территорий.

Ключевые слова: девелопмент, строительство, лэнд-девелопмент, инвестиционно-строительная деятельность

Одним из современных направлений развития экономики и управления предприятиями инвестиционно-строительной сферы является проблема применения научно-практической концепции девелопмента.

Термин «девелопмент» заимствован из английского языка и в буквальном переводе означает развитие, рост. В мировой экономической практике его используют для обозначения деятельности, направленной на повышение стоимости объекта путем его качественных изменений.

Наиболее распространенными являются два вида девелопмента: фи-девелопмент и спекулятивный девелопмент.

Фи-девелопмент

Фи-девелопмент – это вид строительного бизнеса, в котором компания-девелопер не является собственником возводимого объекта, девелоперская компания занимается чистым девелопментом, без функций инвестиций, без содержания частично построенного объекта на балансе. Фи-девелоперская компания несет меньше рисков, она не заинтересована в спекуляции площадью, построенными квадратными метрами.

На западе фи-девелоперские компании занимают значительную долю рынка, позволяя эффективно разделить функции собственника здания – им является чаще всего инвестор – и строительного агента. Такие компании

имеют в штате архитекторов-проектировщиков, дизайнеров, специалистов по отношениям с инвесторами, специалистов по строительству – инженеров и прорабов (1).

Конечно, уровень доверия на рынке должен быть высоким, только лучшие фи-девелоперские команды могут рассчитывать на участие в российском рынке. Фи-девелопмент предполагает контроль качества строительства объекта, поиск и заключение договоров с подрядчиками. Фи-девелопер – это генеральный подрядчик и служба заказчика в одном исполнении.

Классический девелопмент на современном российском рынке строительства предопределяет обязательное участие денег девелопера в инвестиционно-строительном процессе. Процент участия строительной компании в рыночных проектах колеблется от полного в размере 100% до минимального в 35–40%. Только такие предложения интересны собственникам земельных участков и инвесторам.

В ближайшем времени фи-девелопмент станет ведущим принципом построения отношений строителей и инвесторов. Компании фи-девелоперы на российском рынке выполняют функции заказчика-застройщика с финансовыми полномочиями (4).

Рассмотрим схему строительства с привлечением фи-девелопера применительно к структуре инвестиционно-строительного процесса.

В общем случае инвестиционно-строительный процесс представляет собой логическую последовательность этапов реализации инвестиционного проекта, которую можно сузить до девяти основных позиций:

1) возникновение инвестиционного замысла;
2) наличие возможности финансирования;
3) бизнес-планирование;
4) организация управления инвестиционным проектом;
5) инжиниринг;
6) поставка оборудования и материалов;
7) строительство;
8) эксплуатация;
9) реализация.

Ленд-девелопмент

Вторая разновидность девелопмента – спекулятивный девелопмент. Спекулятивный девелопер (Speculative development) более сложен, чем фи-девелопмент. Девелопер возводит коммерческую недвижимость, с полной ответственностью выступая как организатор проекта.

Финансовая схема больших девелоперских проектов представляет сложную комбинацию собственных средств девелопера и привлеченных инвестиций – банковских кредитов и платежей от будущих арендаторов.

Достаточно высокая прибыль в рамках спекулятивного девелопмента сопровождается высокими рисками при неудаче проекта, и эти риски несет на себе девелопер. Спекулятивный девелопмент является наиболее сложной формой взаимоотношений участников инвестиционного процесса на рынке недвижимости, потому что в одном проекте совмещены и риэлтерские, и строительные, и проектные, и очень сложные банковские операции (2).

В российской практике инвестиционно-строительного бизнеса все больше актуализируется терминология ленд-девелопмента. Ленд-девелопмент – высокорентабельный, очень доходный и привлекательный для инвестирования земельный бизнес. Это не

просто покупка – продажа земельного участка, это целый процесс, включающий в себя, во-первых, – приобретение наиболее подходящего и привлекательного земельного участка, во-вторых, – необходимо тщательно разработать соответствующий всему проекту инвестиционный проект и общую концепцию.

Разукрупнение земельных участков – основной механизм девелопмента, в рамках которого производится ее подготовка, как правило, в три этапа:

1) работа с неподготовленной землей;

2) превращение неподготовленной земли в полуподготовленную с дорогами и инженерными сетями, подведенными к границам участков;

3) непосредственное разукрупнение земли.

Такая последовательность обычно характерна для застройки больших свободных территорий. При выполнении менее масштабных проектов, а так же при точечной застройке и редевелопменте второй этап пропускают. Процесс преобразования неподготовленной земли в полуподготовленную в различных регионах происходит поразному, в зависимости от форм собственности на землю, возможностей местных девелоперов и финансовых институтов, а также институциональных возможностей по прокладке дорог и инженерных сетей.

Рыночный механизм комплексной застройки территорий

На окраинах города девелопер может пропустить второй этап и преобразовать неподготовленную землю непосредственно в готовые для других видов девелопмента участки. Прямое преобразование в готовые участки более характерно для районов медленного роста, а также там, где созданием инженерных сетей занимаются городские коммунальные предприятия. В этом случае земли для девелопмента появляются незапланированно.

Поскольку девелоперы играют ключевую роль в подготовке земли, им необходимо понимание динамики рынка и действующей законодательной базы.

Многие девелоперы занимаются как девелопментом земли, так и девелопментом зданий. Когда оба вида девелопмента выполняются на одном участке, девелоперы часто рассматривают их как один проект. Однако это два разных вида девелопмента, и каждый из них нужно анализировать по его собственным показателям.

В целом для девелопмента земли характерны большие риски, но и большая прибыль, чем для жилищного строительства, поскольку девелопмент земли больше зависит от решений государственных органов власти и требует инвестиций на более длительное время при отрицательном денежном потоке.

Одной из современных тенденций жилищного строительства России является возникновение рыночного механизма комплексной застройки территорий в целях жилищного строительства. Данный инвестиционно привлекательный и высокорискованный сегмент жилищного рынка появился благодаря переориентации развития жилищного строительства от преимущественной «точечной» застройки к комплексному освоению территорий. Он требует обязательных аукционных продаж прав аренды по крупным земельным участкам, организации государственно-частного партнерства и прочих условий, которые способны реализовать только крупные инвестиционно-строительные ком-

пании, типа жилищных корпораций. Комплексная застройка в среднем обеспечивает максимальное предложение жилья от крупных корпоративных застройщиков-девелоперов на уровне 15–20% от объемов ежегодно вводимого жилья (10–14 млн м. кв.) или 35–40% от первичного жилищного рынка подрядного строительства и имеет тенденцию к росту.

Законодательная основа

Ранняя стадия «корпоративного вхождения» в проекты комплексной жилой застройки на этапе приобретений земельных участков весьма значительна по своей последующей результативности и эффективности. Но одновременно она является и самым проблемным этапом девелопмента недвижимости. Данная проблемная ситуация предопределила научно-практический интерес появление и развитие в России в классических системах профессионального девелопмента не только появление системы девелопмента комплексной жилой застройки, но и корпоративного девелопмента земельных участков под комплексную жилую застройку как инновационной разновидности девелопмента земли (5).

Особенно важными сейчас являются проблемы развития комплексной жилой застройки как приоритетного направления застройки территорий в условиях «угасающей» точечной застройки (6).

Современное использование термина «комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства» связанно с вводом в действие Земельного кодекса РФ, где в ст. 30.2 определены особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Данная организационная форма управления воспроизводством жилья ориентирована в первую очередь на значительное увеличение предложения жилья от крупных застройщиков. Это связано с тем, что в соответствии с Земельным кодексом РФ участки для строительства жилья должны предоставляться только на торгах в форме аукционных продаж, а также предусмотрен выкуп земли для целей комплексного освоения на открытых аукционах, который, как правило, не по силам малому и среднему бизнесу.

В Земельном кодексе РФ подробно указаны все процедуры, связанные с подготовкой и проведением земельных аукционов по данным типам земельных участков. Особенностью земельных участков, предназначенных для комплексного освоения, является то, что они предоставляются на условиях долгосрочной аренды без предварительного согласования места размещения объекта (3).

Заключение

Обзор деятельности российских компаний в инвестиционно-строительном бизнесе показывает, что управление покупкой-продажей земельных участков происходит под влиянием концепций ленд-девелопмента.

Низкая ликвидность земельных участков под жилищное строительство для комплексного освоения по всей России объясняется именно отсутствием на уровне муниципального и государственного управления эффективного ленд-девелопмента.

В России ленд-девелопмент носит все больше инвестиционный характер. Но в связи с все более разрастающимся

рынком земли, и ленд-девелопмент, переняв механизмы и опыт реализации проектов из западных стран, будет иметь, по прогнозам специалистов, все больше новых форм, позволяющих получить наиболее выгодную реализацию проектов, что, несомненно, расширяет рынок земли в России.

Литература

1. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. – М: Экономика, 2004. – 528 с.
2. Максимов С. Девелопмент (развитие недвижимости) – организация, управление, финансирование. – СПб: Питер, 2002. – 256 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. Загидуллина Г.М. Профессиональный девелопмент недвижимости как новая концепция организации инвестиционного процесса / Загидуллина Г.М., Орлов В.Я., Сиразетдинов Р.М., Набиуллина А.В., Зарипова А.В. // Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: профессиональные аспекты экономики, организации и управления в строительстве: моногр. / под общ. ред. П.Г. Грабового, С.А. Баронина. – Пенза: РИО ПГСХА, 2010.
5. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса // Вестник КГАСУ – Казань. – 2011 – № 2 (16) – С. 271–277.
6. Сиразетдинов Р.М. Зайнуллина Д.Р. Необходимость инновационного становления экономики региона путем активизации инвестиционно-строительной деятельности (на примере Республики Татарстан) // Национальные интересы: приоритеты и безопасность – 2010. – № 29(86). – С. 15–24.

Rustem M. Sirazetdinov
Associate Professor, Chair of Economics and Enterprising in Construction, Kazan State University of Architecture and Engineering

Development as an Innovative Direction of Investment and Construction Activities

Abstract

The article deals with the conceptual approaches to expanding the real estate development in the investment and construction sphere. The author draws a conclusion that land development is viable and implies a transition from the point-block construction to the complex development of territories.

Keywords: development, construction, land development, investment and construction activities