

© А.В. Адер, А.В. Дудко, М.С. Емец, В.Г. Криволапов, Е.А. Ланеева

Научная статья

УДК 330.332

DOI: <http://doi.org/10.15350/2409-7616.2023.4.21>

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А.В. Адер, А.В. Дудко, М.С. Емец, В.Г. Криволапов, Е.А. Ланеева

Адер Анна Владимировна,

кандидат экономических наук, доцент кафедры логистики и транспортных технологий, Оренбургский институт путей сообщения, Самарский государственный университет путей сообщения, Оренбург, Россия.
marta892010@mail.ru

Дудко Андрей Владимирович,

кандидат педагогических наук, доцент отделения «Эксплуатация систем трубопроводного транспорта и автоматизации технологических процессов», Российский государственный университет нефти и газа (национальный исследовательский университет) имени И.М. Губкина, Оренбург, Россия.
dudko11111@mail.ru

Емец Максим Сергеевич,

кандидат педагогических наук, доцент отделения «Эксплуатация систем трубопроводного транспорта и автоматизации технологических процессов», Российский государственный университет нефти и газа (национальный исследовательский университет) имени И.М. Губкина, Оренбург, Россия.
emecmaksim@yandex.ru

Криволапов Вячеслав Григорьевич,

кандидат технических наук, доцент кафедры логистики и транспортных технологий, Оренбургский институт путей сообщения, Самарский государственный университет путей сообщения, Оренбург, Россия.
viacheslavkrivolapov@gmail.com

Ланеева Елена Андреевна,
ассистент кафедры маркетинга услуг и бренд-менеджмента, Государственный университет управления, Москва, Россия.
dudko0303@mail.ru

Аннотация. Современная отрасль строительства для своего положительного развития требует присутствия инвестиционных потоков, что позволяет не только формировать новые объекты недвижимости, но и положительно отражаться в бюджетном финансировании региона. Инвестиционные потоки могут привлекаться из различных источников, одним из которых выступает через реализацию девелопментских проектов. Статья раскрывает особенности функционирования девелопмента как вида инвестиционного менеджмента, и некоторые специфичные особенности механизма государственного регулирования инвестирования в коммерческой недвижимости в России. Рассматриваются различные вероятностные риски при проведении девелопментских операций на рынке недвижимого имущества в России. Современный девелопмент – более совершенный метод управления финансовыми потоками на рынке недвижимости, поскольку объединяет не только формы инвестирования, но и развитие, функционирование объектов недвижимости различной типологии: конкретный инвестиционный объект может увеличивать доходность за счет дополнительного технического, эстетического, хозяйственного преобразования, тем самым обеспечивая стоимость самого объекта недвижимости. В основе представленного материала лежит эккаунтинг актуальных концептуальных основ развития, функционирования и рисковости девелопмента коммерческой недвижимости. Результатом девелопмента является возникновение нового объекта недвижимости, удовлетворяющего определенные потребности бизнеса и населения, и по своим характеристикам, таким как материальность, долговечность, высокая капиталоемкость, участие в ряде воспроизводственных циклов, относящегося к капитальным благам, можно проследить некоторые признаки управления инвестиционным капиталом. Создание каждого объекта коммерческой недвижимости — особый инвестиционный проект, так как основой для рентабельности управления инвестиционными средствами возможно только при использовании специфичных управленческих финансовых механизмов. Современная коммерческая недвижимость — это не просто объект сделки, это и объект стратегического развития стройгенплана муниципального образования, территории.

Ключевые слова: девелопмен, коммерческая недвижимость, инвестиции, инвестиционный менеджмент, инвестиционная политика, финансирование, акции, инвестиционно–строительный проект.

Библиографическая ссылка: Адер А.В., Дудко А.В., Емец М.С., Криволапов В.Г., Ланеева Е.А. Инвестиционный менеджмент коммерческой недвижимости // ЦИТИСЭ. 2023. № 4. С. 225-240. DOI: <http://doi.org/10.15350/2409-7616.2023.4.21>

Research Full Article

UDC 330.332

INVESTMENT MANAGEMENT OF COMMERCIAL REAL ESTATE

A.V. Ader, A.V. Dudko, M.S. Emets, V.G. Krivolapov, E.A. Laneeva

Anna V. Ader,

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Logistics and Transport Technologies, Samara State University of Railways, Orenburg, Russian Federation.
marta892010@mail.ru

Andrey V. Dudko,

Candidate of pedagogical Sciences, Associate Professor of the Department Operation of Pipeline Transport Systems and Automation of Technological Processes, Gubkin Russian State University of Oil and Gas, Orenburg, Russian Federation.
dudko11111@mail.ru

Maxim S. Emets,

Candidate of Pedagogy, Associate Professor of the Department Operation of Pipeline Transport Systems and Automation of Technological Processes, Gubkin Russian State University of Oil and Gas, Orenburg, Russian Federation.
emecmaksim@yandex.ru

Vyacheslav G. Krivolapov,

Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Logistics and Transport Technologies, Samara State University of Railways, Orenburg, Russian Federation.
viacheslavkrivolapov@gmail.com

Elena A. Laneeva,

Assistant of the Department of Service Marketing and Brand Management, State University of Management, Moscow, Russian Federation.
dudko0303@mail.ru

Abstract. *The modern construction industry, for its positive development, requires the presence of investment flows, which allows not only the formation of new real estate objects, but also a positive impact on the budget financing of the region. Investment flows can be attracted from various sources, one of which is through the implementation of development projects. The article reveals the features of the functioning of development as a type of investment management, and some specific features of the mechanism of state regulation of investment in commercial real estate in Russia. Various probabilistic risks are considered when conducting development operations in the real estate market in Russia. Modern development is a more advanced method of managing*

financial flows in the real estate market, since it combines not only forms of investment, but also the development and functioning of real estate objects of various typologies: a specific investment object can increase profitability due to additional technical, aesthetic, economic transformation, thereby providing value the property itself. The presented material is based on an accounting of the current conceptual framework for the development, functioning and riskiness of commercial real estate development. The result of development is the emergence of a new real estate object that satisfies certain needs of business and the population, and by its characteristics, such as materiality, durability, high capital intensity, participation in a number of production cycles related to capital goods, one can trace some signs of investment capital management. The creation of each commercial real estate property is a special investment project, since the basis for the profitability of managing investment funds is possible only with the use of specific management financial mechanisms. Modern commercial real estate is not just the object of a transaction, it is also an object of strategic development of the construction plan of the municipality and territory.

Keywords: *development, commercial real estate, investments, investment management, investment policy, financing, shares, investment and construction project.*

For citation: *Ader A.V., Dudko A.V., Emets M.S., Krivolapov V.G., Laneeva E.A. Investment management of commercial real estate. CITISE, 2023, no. 4, pp. 225-240. DOI: <http://doi.org/10.15350/2409-7616.2023.4.21>*

Сказать, что современный рынок коммерческой недвижимости молод нельзя, так как его функционирование начинается с резкими темпами строительства в России в начале 2000 – х годов.

Девелопмент имеет много особенностей, характерных для рынков коммерческой недвижимости, специфику сделок, особенности определения объективности, как по формированию объектов, так и по их дальнейшему развитию, функционированию. В процессе управления коммерческой недвижимостью основные направления девелопера определяют вектор качественных изменений, улучшений, преобразований первоначального объекта недвижимости.

Девелопмент (англ. Development – развитие) – вид инвестиционного менеджмента, действующий в сфере управления капитальным строительством и недвижимостью, направленный на развитие, улучшение и, как следствие, увеличение не только стоимости объектов, но и доходности инвестиционных потоков. Девелопмент как вид инвестиционных вложений зависит от социально – экономической ситуации в регионе, в конкретном муниципальном образовании, где размещается объект. Существенное влияние на развитие инвестиционной недвижимости оказывают различные социальные, экономические риски, а также объемы дальнейшего развития инвестиционной привлекательности объекта недвижимости [21].

Российский рынок строительства и девелопмента является одним из важнейших секторов экономики страны, т.к. его функционирование и развитие зависит от специфичного формата взаимодействия различных процессов, таких как: физические процессы – отправные характеристики непосредственно объекта, закладывающие первоначальные стоимостные характеристики инвестиционным потоком, предопределение статусности объекту инвестирования, напрямую связаны с экономическими процессами – постоянное развитие ценностно – стоимостных характеристик объекта девелопмента, с учетом современных требований рынка недвижимости. Экономические процессы тем эффективнее, если объект недвижимости легко подстраивается по рыночный спрос потребителей. Следующий

генеральный процесс девелопмента – юридическое сопровождение, законность проведения всех процедур инвестиционной деятельности для всех участников проекта.

В силу сложности экономического прогнозирования на делящуюся перспективу сегодня, можно сказать, что современные акценты расставляются относительно инвестиционного управления жилой недвижимостью, т.к. здесь фактически стабилизировались спрос и предложение, определилось и монопольное положение застройщиков на рынке (в основном из-за административной системы распределения участков и других административных барьеров).

В свою очередь, увеличение объемов жилищного строительства невозможно без повышения эффективности системы финансирования жилищного строительства и развития банковского кредитования застройщиков. Положительный экономический эффект в отрасли строительства нельзя получить в краткосрочной перспективе не развивая и расставляя приоритеты в сторону коммерческой недвижимости. Девелопмент выступает положительным аспектом экономического развития отрасли, указывает на активность на рынке не только объектов жилой недвижимости, но и коммерческой.

С позиции государственного бюджетирования, развитие девелопмента позволяет формировать налоговую доходность через дополнительные налоги и сборы, а также социальное развитие – улучшение жилищных условий, развитие территориального пространства и др.

под объекты девелопмент управления чаще подпадают:

- объекты деловой недвижимости – офисные объекты;
- объекты гостиничного бизнеса;
- различные пространства для размещения автотранспорта, как самостоятельные объекты недвижимости (паркинг, маштно – место и т.п.);
- объекты торгово - бытовой недвижимости;
- объекты складской недвижимости;
- промышленные объекты.

Исходя из общих принципов инвестиционного процесса, выбор источника финансирования капитального строительства основывается на оценке стоимости привлеченных денег и их доступности. В качестве таковых инвестиционных источников в недвижимость и, в частности, в коммерческую недвижимость могут выступать – физические и/или юридические лица, выступающие в форме долевого участия в строительстве объекта капитального строительства; финансовые инвестиционные вливания крупных инвесторов, через фондовые рынки недвижимости; формирование инвестиционных «акционеров» и привлеченные кредитные потоки, не исключается привлечение собственных финансовых вливаний застройщика.

Выделить конкретную рентабельную и оптимально доходную структуру финансовых потоков в коммерческую недвижимость крайне сложно, т.к. это определяется индивидуальностью объекта недвижимости в совокупности с организационными, экономическими, техническими, технологическими и социальными факторами, которые не могут быть урегулированы исключительно на государственном уровне.

В первую очередь эти вопросы стоят перед застройщиком, который должен обеспечить инвестиционную привлекательность для девелоперского проекта. Наименее привлекательным источником финансирования в девелоперский проект являются личные средства застройщика за счет кредитования.

Инвестиционное привлечение финансовых потоков в девелоперские проекты в современных экономических реалиях имеет мультипликационные стратегические направления: начиная от деятельности специализированных инвестиционно – инновационных компаний – флагманов экономического развития отрасли, так и до

индивидуальных компаний со специфичными рыночными «нишами» реализации объектов капитального строительства.

Такая многоаспектность деятельности субъектов инвестиционного управления на девелоперских рынках определяет пропорции инвестиций в капитальное строительство, пассивную и активную часть средств производства, акционерный капитал и заемные средства. Все эти факторы зависят от доли участия этих субъектов в инвестиционном управлении относительно конкретного объекта капитального строительства [14].

Прежде всего, такие особенности связаны со специфичностью девелоперской деятельности на рынке недвижимости.

В силу того, что девелоперские проекты требуют значительного привлечения финансовых средств на длительную перспективу не гарантируем быстрой прибыльности для инвесторов, поэтому зачастую требуется привлечение крупных банковских заемных вливаний – использование банковского проектного финансирования, через банковское кредитование. Такое проектное финансирование рассматривает объект девелоперского проекта как источник обеспечения кредитно – инвестиционных обязательств и как источник погашения задолженности по финансированию проекта после ввода в эксплуатацию.

Немаловажной особенностью финансирования девелоперских проектов в России является качественная составляющая управления инвестиционным проектом.

Несмотря на масштабное развитие девелопмента на российском рынке недвижимости, все – таки остается открытым вопрос по профессиональному подходу разработки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов [10].

В связи с этим, на наш взгляд, стоит сконцентрироваться ведущим участникам девелоперских проектов, а разработке методов сравнительного анализа наиболее приемлемых источников и форм финансирования, включая методы оценки фактической текущей и перспективной стоимости объектов капитального строительства.

Стоит также отметить возможность обеспечения инвестиционной привлекательности объекта капитального строительства с привлечением страховых продуктов – страхование рисков при инвестиционном финансировании девелоперского проекта.

Управление девелоперским проектом настроено на целесообразность и эффективность функционирования объекта капитального строительства после ввода в эксплуатацию. Для этого рекомендуется спрогнозировать специфичные финансовые модели управленческой реализации, которые зависят не только от долгосрочности, но и от индивидуальных моментов – сроки ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, правовое регулирование статуса объекта недвижимости, разрешительных кадастров – регистрационных процедур, отношений к земельным объектам и т.п. [17].

Девелоперские проекты – это проекты объектом, которых исключительно выступает коммерческая недвижимость, выступающая как таковая на стадии проектирования и привлечения инвестирования, но могут после ввода в эксплуатацию возникнуть ситуации перевода жилого недвижимого объекта в нежилой объект, что так же позволяет рассматривать подобные объекты как девелоперские, но со специфичным проектом развития.

Девелоперский проект коммерческой недвижимости – инвестиционный проект, основанный в первую очередь на комплексном обосновании управленческой реализации и прибыльности объекта с условиями развития и инфлированности. Это совокупность приемов и методов привлечения финансовых вливаний, формирование активов на долгосрочную перспективу, с целью последующего возврата вложенных средств и получения доходности. [11].

Как ранее уже отмечалось наиболее распространёнными на рынке девелопмента присутствуют различные методы, источники финансирования проектов развития.

Финансовые инвестиционные потоки могут направляться как из внутренних (собственные средства застройщика), так и внешних (привлеченные и заемные средства) источников. При самофинансировании застройщик в основном использует нераспределенную чистую прибыль и используется на начальных этапах капитального строительства, до появления возможности заключения и реализации объектов недвижимости на основании договора об инвестировании или долевого участия [21].

Стоит выделить некоторые положительные стороны привлечения собственного капитала в инвестирование в проект:

- высокая степень доступности и маневренности финансовых ресурсов;
- полное сохранение прибыли проекта за счет отсутствия необходимости погашения задолженности по заемным финансовым обязательствам [2].

Привлечение собственных финансовых потоков в инвестиционный проект формирует положительный имидж компании, и создают определенные преимущества перед конкурентами. Но следует учитывать, что использование собственного капитала в качестве инвестиционного ресурса может затронуть от 20 до 30% от всего объема личных финансовых средств застройщика, а прибыльность использования инвестиционных ресурсов может быть оценена исключительно по истечению определенного инвестиционного периода.

Использование личных финансовых средств в девелоперский проект напрямую зависит от внешних факторов в целом в экономике государства и в частности на региональном рынке недвижимости. Это факторы, не предопределяющие точные поведенческие направления в управлении проектом.

Кроме того, как показывает практика, использование собственного финансирования целесообразно только в том случае, если рентабельность активов застройщика ниже стоимости заемного или иного внешнего финансирования.

Привлечение как основного, так и дополнительного источника инвестирования девелоперского проекта могут выступать сторонние денежные потоки, которые несут как положительные, так и имеют отрицательные факторы для инвестиционного проекта.

Внешние источники позволяют обеспечить проект финансовыми ресурсами в необходимом объеме, при этом его расходование обеспечивается независимым контролем.

Проблемы привлечения внешних инвестиционных потоков разнообразны и специфичны:

- формирование и подтверждение финансовой самостоятельности и устойчивости компании – застройщика;
- обоснование экономической эффективности и инвестиционной доходности проекта;
- стоимость привлеченных финансовых средств, ее высокий уровень существенно снижает прибыль компании от проекта;
- риск изменения финансового положения заемщика и возможность его дальнейшего банкротства – риск неплатежеспособности;
- риск потери имущества и управления компанией и др.[18].

Несмотря на широкий спектр рисковости при внешнем привлечении финансирования девелоперских проектов используются формы долевого и долговых – заемных методов.

Долевое финансовое привлечение финансовых ресурсов наиболее распространенная форма инвестирования в жилую недвижимость, основанное на договорных отношениях по договору о долевом участии. В качестве объекта договора может выступать не только жилое помещение, но и нежилое, а также парковочные места- машино – место. Договор многосторонний: стороны договора – застройщик, дольщик и банк – посредник.

При долевом финансировании инвестору предоставляется право владеть долей в проекте и участвовать в его управлении. При этом размер доли (прибыли) инвестора в проекте и размер его участия в управлении зависят от соотношения его вклада по сравнению

с вкладами всех участников проекта. Долевое финансирование непосредственно связано с проектным банковским финансированием.

Заемное финансирование, обеспеченное долговыми обязательствами – это финансирование на возвратной и возмездной основе. Таким финансированием может быть банковский кредит, кредит от стороннего инвестора или выпуск долговых ценных бумаг (облигаций)[5]. Для данного вида инвестирования характерны сроки использования заемных средств (могут быть краткосрочными и среднесрочными), объемы кредитования, обеспечение кредитных обязательств.

Отталкиваясь от сложившейся практики реализации девелоперских проектов, чаще всего инвестиционная привлекательность формируется относительно крупных гражданских и общественных зданий и сооружений – бмзнес – центры, торговые комплексы, гостиницы и гостиничные комплексы, объекты рекреационного назначения.

Для формирования инвестиционной привлекательности объекта девелоперы используют различные приемы, методы и техники, основанные на общепринятых инвестиционных приемах:

1. Стоимость девелоперского проекта.

Это наиболее важный критерий при определении структуры капиталовложений проекта. В целом привлечение внешнего финансирования целесообразно, поскольку компенсация за собственный капитал зачастую выше, чем за заемный.

2. Инвестиционные риски.

Риски застройщика и инвестора всегда больше рисков кредиторов, так как инвестор входит в проект без гарантии возврата средств, а кредитор требует обеспечения в виде залоговых обязательств. Поэтому доходность владельца выше, чем у кредитора.

3. Требования открытости и финансовая прозрачность деятельности и финансового управления инвестиционными средствами со стороны застройщика.

Для инвестора первоочередной задачей положительного инвестиционного результата выступает снижение/исключение рисковости по проекту, для этого он должен осуществлять контроль в системе финансовых потоков, бизнес – процессов на всех инвестиционных стадиях реализации проекта.

4. Сложности выбора по привлечению инвестиционных финансовых ресурсов.

Современные экономические условия сегодня предлагают широкий спектр инвестиционных привлечений, с различными механизмами использования, что предопределяет сложности выбора конкретного инструмента финансирования девелоперского проекта, привлечения финансовых ресурсов[4].

Сегодня на девелоперском рынке можно наблюдать следующие по сложности ранжирования источники финансирования инвестиционных проектов:

- 1) инвестиционные кредиты банков;
- 2) финансирование банковских проектов;
- 3) прямые инвестиции потенциальных партнеров;
- 4) выпуски облигаций в России;
- 5) облигационные займы за рубежом;
- 6) первичное публичное размещение акций (IPO).

Эксперты считают, что наибольшей прозрачностью, но сложностью в получении, а так же непосредственной зависимостью от внешне – экономических факторов выступает банковское кредитование [11].

Но в тоже время банковское кредитование в некоторой степени снижает рисковость проектов за счет финансовой экспертизы, анализа платежеспособности и возвратности заемных средств по проекту. Спрос на заемные средства в девелопменте все еще остается высоким, т.к. предопределяет тесное выгодное сотрудничество в рамках реализации

девелоперского проекта: застройщик имеет возможность инвестирование проекты с соблюдением временных рамок и в установленном объеме, увеличивая рентабельность собственного капитала; кредитов – банк получает доход от кредитования девелоперского проекта в виде процентов, выплачиваемых заемщиком за право пользования «чужими» денежными средствами [9].

Следующим источником финансирования на рынке девелопмента выступает привлечение средства инвесторов и инструменты рынка ценных бумаг (выпуски облигаций, выпуски еврооблигаций, IPO). Данное направление инвестиционного проектирования на рынке недвижимости только набирает обороты.

Суть направления заключается в выпуске облигаций, которые девелопер может привлечь как финансовые ресурсы для реализации проекта. Но такое привлечение имеет ряд сложностей, в силу того, что облигации являются исключительным инструментом использования ограниченных корпоративных структур с уже сформировавшейся специализацией или четкими планами развития, поскольку облигация является публичным инструментом долгового характера. На рынке недвижимости компании-эмитенты облигаций традиционно считаются надежными деловыми партнерами, поскольку они становятся публичными и демонстрируют свою прозрачность. Владельцы облигаций приобретают статус кредитора по девелоперскому договору. Девелоперская компания или застройщик, выступающий в последствии девелопером при соблюдении специфичных требований на легитимной основе, могут провести эмиссию облигаций, как ценных бумаг и разместить их как облигационный займ на рынке облигаций. Из-за сложностей реализации и выход, на рынок ценных бумаг данный источник инвестирования в девелоперские проекты не имеет активности.

Одним из подвидов привлечения ценных бумаг является размещение еврооблигаций, выпущенных в иностранной валюте и распределяемых среди иностранных инвесторов. Сегодня этот вид инвестирования остается недоступным инструментом для российских девелоперов. Хотя этот способ привлечения денег довольно выгоден. Российские девелоперы не имеют достаточного опыта выпуска еврооблигаций.

В девелопменте можно выделить специфичную типизацию по форме финансового участия застройщика в реализации инвестиционного проекта:

1. Возмездная разработка – застройщик выступает в качестве подрядчика по капитальному строительству объекта недвижимости, минимизируя тем самым финансовые риски, с одновременной доходностью фиксированного вознаграждения за капитальное строительство. Застройщик выполняет реализацию проекта на основании договора с инвестором, где инвестор выступает в роли заказчика, с последующим получением прав собственности на объект инвестиционного проекта.

2. Спекулятивная застройка – девелопером выступает застройщик. Он инициирует проект, рассчитывает и обеспечивает риски различного характера на весь период реализации проекта. Таким образом, застройщик не только осуществляет капитальное строительство, но и берет обязательства по реализации проекта. По данному методу застройщик предопределяет прибыльность проекта самостоятельно, но должен для успешной реализации составить финансовую схему проекта, в основе которой должны быть предусмотрены личные инвестиционные средства [15].

Современные девелоперские проекты представляют собой сложный финансовый организм, в котором при определенных условиях функционируют собственные финансовые средства застройщика, привлеченные инвестиционные ресурсы, банковские заемные средства и платежи будущих владельцев (или арендаторов).

В силу высокой рисковости проекта уровень доходности выше по спекулятивным девелоперским формам. Здесь можно наблюдать многосубъектность участников,

многоуровневые финансовые отношения и операции, и все эти аргументы непосредственно зависят от политико – экономических ситуаций в стране.

Немаловажным фактором для инвестиционного девелоперского проекта является типизация самого объекта недвижимости

Также существуют различные виды капитального строительства в зависимости от типа недвижимости, на которой сосредоточена деятельность застройщика: жилая недвижимость или коммерческая.

В сегменте жилой недвижимости приобретает широкий спрос недвижимость малоэтажной застройки.

Для коммерческого девелопмента высокий уровень инвестиционного предложения выступает относительно складской недвижимости [2].

Но, несмотря на это офисная и торговая недвижимость все еще остается в приоритете для инвесторов, ее рентабельность ранее была значительно выше складской, хотя в настоящее время отмечается низкий резкий отрицательный скачек цен на понижение при этом наблюдается резкое увеличение количества девелоперских проектов в складской недвижимости.

Складская недвижимость – один из самых перспективных и инвестиционно привлекательных сегментов российского девелопмента коммерческой недвижимости, растущий вместе с девелопментом промышленной и торговой недвижимости.

Несмотря на более длящийся срок окупаемости инвестиционных проектов складской недвижимости, наблюдается активность на рынке девелопмента складской недвижимости.

Спрос на складскую недвижимость вызван активным развитием логистических цепей поставок, расширением транспортных услуг и развитием территорий [12].

Наименее популярным направлением девелопмента выступают объекты промышленной недвижимости, т.к. это, чаще всего устаревшие промышленные предприятия, требующие высоких капитальных вложений, имеющие некоторые ограничения по функциональному использованию, особенностям проектной деятельности, неудобное размещение в промышленных зонах и т.п.[13].

Если проанализировать девелопмент гостиничной недвижимости он начал активно развиваться совместно с развитием туристических логистических потоков, несмотря на высокую конкурентность, низкую рентабельность, сроки окупаемости (по мнению отдельных экспертов от 4 – 10 лет) и высокие девелоперские издержки, по сравнению с жилой, офисной и торговой недвижимостью.

Инвестиционная привлекательность девелопмента гостиничной недвижимости является в большой степени уникальностью каждого проекта, особенно для гостиниц высокого класса, территориальное размещение, инфраструктура, целевое назначение и т.п. здесь не уместна типизация проекта, что может активно использоваться для складских комплексов, к сериям жилой недвижимости [3].

На эффективность девелоперского проекта офисной недвижимости оказывают влияние следующие особенности: при выборе места для застройки приоритетом является центральная часть города или районы деловой активности. Сегодня немаловажным фактором и для офисной недвижимости является наличие парковочной инфраструктуры и разносторонней транспортной доступности [11].

Для эффективного функционирования любого девелоперского проекта на начальной стадии проектирования необходимо учитывать его концептуальные направления развития, функциональную изменчивость, модернизационную трансформацию [20].

Современные темпы экономического развития серьезным образом отражаются и на моральном устаревании объектов недвижимости, инфраструктурному отставанию от требований пользователей.

С учетом концептуальной изменчивости стоит обращать внимание на начальных стадиях проектирования девелоперских объектов на анализ и изыскания территории размещения, их перспективного развития, через стройгенплан застройки.

Если подойти к девелопменту с позиции понятия недвижимое имущество, мы столкнемся с понятием инвестиционной направленности в первую очередь на земельный участок, что во многом и предопределяет уровень стоимостных показателей девелоперского проекта в целом.

Любой объект девелоперского проекта рассматривается как объект в отношении, которого выполняются мероприятия, направленные на повышение ликвидности и инвестиционной привлекательности земельного участка и, следовательно, увеличение их рыночной стоимости, в первую очередь. Это могут быть мероприятия по изменению категории и назначения земельного участка и до обеспечения территории технической и транспортной инфраструктурой, комплексного развития территории, включая разработку концепции ее застройки, создание варианта генерального плана, предложения для архитектурной концепции и т.д. В связи с этим предлагается специфичный алгоритм последовательных мероприятий, проводимых при подготовке и реализации проекта освоения земель инвестиционного и строительного назначения, который обобщенно представлен в таблице [19].

Таблица

Общая последовательность работ, исполняемых при подготовке и реализации инвестиционно – строительного проекта ленд-девелопмента

ЭТАПЫ ПРОЕКТА	РАБОТЫ ЭТАПА
Определение или переопределение проекта	Оценка бизнес-идеи инвестора или исходного состояния проекта, разработка концепции проекта
Выбор «качественного» земельного участка (территории)	Поиск земельных участков под бизнес-идею или концепцию, приобретение земельных прав, подготовка документов и участие в аукционах
Подготовка земельного участка (территории) для использования в проекте	Межевание, оформление земельных прав, определение и изменение видов разрешенного пользования, организация инженерных, экологических и прочих изысканий
Обоснование инвестиций	Исследования рынков и окружения, анализ конкуренции, определение потребностей, предварительные технико-экономические расчеты, подготовка сметы инвестора, оценка ожидаемых финансовых результатов
Градостроительное планирование земельного участка	Согласование с генпланами развития территорий, анализ инфраструктурного окружения» выбор решений, оформление ТУ на ресурсы, согласование обременений, ИРД, подготовке проекта планировки и концепции генерального плана
Технико-экономическое планирование	Разработка бизнес-плана проекта и (или) 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
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, ландшафтный дизайн
Инженерное проектирование	Инженерные подпроекты на земельном участке и вне его (сети, ресурсы)
Рабочее проектирование	Рабочий проект
Планирование ресурсов	Организация ресурсного обеспечения проекта, включая выбор производителей и поставщиков ресурсов
Строительство	Управление строительством
Эксплуатация объектов недвижимости	Организация эффективного использования объектов
Продажа бизнеса	Продажа проекта на заключительном этапе его исполнения

Как мы видим, девелопмент – сложный многофакторный процесс управления различными объектами капитального строительства, зависящий от различных внешних и внутренних экономических, территориальных, социальных и многих других аспектов концептуального функционирования инвестиционного проекта.

Наиболее распространенными источниками инвестиционного привлечения ресурсов в девелоперские проекты в современных экономических процессах все еще остаются заемные средства. Так как для большинства застройщиков это наиболее надежный, доступный и, в некоторой степени, безопасный прием внешнего инвестирования. Не стоит пренебрегать и существенным личным финансовым инвестиционным потенциалом застройщика.

Несколько отмечается спад привлечения инвестиционных потоков через рынок ценных бумаг, чаще всего мы наблюдаем, что данные источники выступают как дополнительные инвестиционные источники в девелоперских проектах. Это связано со сложностью, трудностями и ограничениями входа на рынок ценных бумаг объектов капитального строительства.

Кроме того, процесс организации и подготовки размещения облигаций, выделения и IPO по некоторым критериям более сложен, чем в случае с банковскими кредитами. Следовательно, возрастает потребность в совершенствовании механизма предоставления банками кредитов девелоперским компаниям на цели строительства коммерческой недвижимости, с учетом накопленного отечественного и мирового опыта в этой сфере [23].

Таким образом, возникающий спрос и некоторый опыт застройщиков позволяют прогнозировать серьезный рост современного сегмента и активное развитие рынка девелопмента административных и промышленных объектов недвижимости в ближайшие годы. Вероятно, в ближайшее время на рынке появится статистически значимые предложение. Спрос, вероятно, увеличится, а с учетом этого вырастут и цены на аренду и продажу площадей. Доминирующим планом застройки будет «build-to-suite» (заключение

договора на покупку еще не построенного здания). Возрастет потребность в производственных объектах с высоким уровнем инфраструктуры и связи.

Список источников:

1. Адер А.В. Информационные технологии в государственном управлении деятельностью хозяйствующих субъектов экономики / А.В. Адер, В.Г. Криволапов // Пространственное развитие территорий: Сборник научных трудов IV Международной научно-практической конференции. - Белгород: Эпицентр, 2021. - С. 103-106. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48080228>
2. Аль Огили С.М., Плахин А.Е. Алгоритм имплементации процессного подхода в стратегическое управление конкурентоспособностью // Вестник НГИЭИ. 2019. № 9(100). С. 57-67. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=40889717>
3. Адер А.В., Дудко А.В., Емец М.С. [и др.] Особенности внедрения информационных технологий в складском хозяйстве // ЦИТИСЭ. 2023. № 1(35). С. 387-404. EDN: [FKNDNB](https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48080228), DOI: [10.15350/2409-7616.2023.1.33](https://doi.org/10.15350/2409-7616.2023.1.33)
4. Петренко Т.А. Модель формирования управленческих решений компании в рамках реализации финансово-инвестиционной стратегии // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. 2013. № 3. С. 185-187. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=20290590>
5. Федоренко В.Ю. Автоматизация процессов производства радиоэлектроники на примере внедрения цифровой системы управления складской логистикой на предприятии // Мировая наука. 2021. № 8(53). С. 43-47. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46537940>
6. Каманина Р.В. Информационные системы управления поставщиками и ведения складского хозяйства // Экономика и управление: проблемы, решения. 2018. Т. 3, № 11. С. 54-62. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36577312>
7. Колоскова Т.Е. Выбор программных продуктов автоматизации складского учета для организаций, производящих молочную продукцию // Постулат. 2019. № 6(44). С. 37. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39820274>
8. Лахметкина Н.И. Генезис понятия и содержания инвестиционного менеджмента // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2011. №7. С. 26-31. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=15572746>
9. Тайгашинова К. Т., Ержанов А.К., Назарова В.Л. Особенности учета затрат в складском хозяйстве // Статистика, учет и аудит. 2019. № 3(74). С. 7-10. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41671179>
10. Смородина Е.П., Рогозина А.В. К вопросу о рассмотрении финансового права на современном этапе // Цифровая и отраслевая экономика. 2021. № 1(22). С. 32-37. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44868636>
11. Тайгашинова К.Т. Приоритетные направления учетно-аналитической базы управления логистическими потоками / К.Т. Тайгашинова, В.А. Корвяков, А.К. Ержанов // Механизмы бухгалтерского учета, контроля и анализа, обеспечивающие устойчивое развитие экономических субъектов. - Алматы: Алматинский гуманитарно-экономический университет, 2022. - С. 51-56. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49913412>
12. Никишкин В.В. Увеличение потребительской ценности на основе коллаборации производителей и ритейла / В.В. Никишкин, Т.Н. Самарина // Маркетинг: проблемы, решения и перспективы / Под научной редакцией В.В. Никишкина. Том 1. - Москва: Русайнс, 2022. - С. 29-43. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48615880>
13. Комиссарова Е. Проблемы соотношения национальной и трансграничной защиты интеллектуальных прав // Интеллектуальная собственность. Промышленная собственность. 2022. № 2. С. 70-74. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47835035>

14. Колесникова В.Б., Белянцева О.М., Чудинова Л.Н. Управление экономическим потенциалом организации в условиях цифровой трансформации // Экономика и предпринимательство. 2022. № 11(148). С. 1271-1276. EDN: [BEAKRP](#), DOI: [10.34925/EIP.2022.148.11.252](#)
15. Коулибали Ласина Пехон. Некоторые особенности, понятие и виды электронных споров // Вестник Московского университета МВД России. 2022. № 4. С. 137-142. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49493254>
16. Красильникова Е.А., Майорова Е.А., Чеглов В.П. Мировые тенденции развития и регулирования электронной торговли // Лизинг. 2022. № 2. С. 4-16. EDN: [RKJRJG](#), DOI: [10.33920/VNE-03-2202-01](#)
17. Бойкова А.В. Современные направления развития технологий продаж в электронной розничной торговле // Экономика и предпринимательство. 2022. № 3(140). С. 774-777. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48646214>
18. Федоркина М.С., Федоркина А.С. Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2018. № 2(43). С. 181-187. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35382858>
19. Васильева И.А. Девелопмент как способ привлечения инвестиций в земельные ресурсы // Вестник современных исследований. 2018. № 12.7(27). С. 68-70. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=37111361>
20. Долгов М.А., Круглякова В.М. Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2020. № 4. С. 54-64. EDN: [PSDWQF](#), DOI: [10.17308/econ.2020.4/3193](#)
21. Абдуханова Н.Г., Мухаметвалеева Р.Р. Девелопмент в инвестиционно-строительном комплексе // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17, № 21. С. 3023-3028. EDN: [XBHCTH](#), DOI: [10.18334/rp.17.21.36914](#)
22. Коновалова А.В. Девелоперские проекты как основа развития инвестиционно-строительной деятельности региона // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). 2014. № 4(48). С. 118-125. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=22929661>
23. Грабовый П.Г. Анализ организационных форм строительства и их применения для различных типов недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2016. № 2. С. 6-14. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26562206>

References:

1. Ader A.V. *Information technologies in state management of the activities of economic entities*. Belgorod, Epicenter Publ., 2021. pp. 103-106. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48080228>
2. Al Ogili S.M., Plakhin A.E. Algorithm for implementing the process approach in strategic management of competitiveness. *Bulletin of NGIEI*, 2019, no. 9(100), pp. 57-67. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=40889717>
3. Ader A.V., Dudko A.V., Emets M.S. Features of the implementation of information technologies in warehouses. *CITISE*, 2023, no. 1(35), pp. 387-404. (In Russian). EDN: [FKNDNB](#), DOI: [10.15350/2409-7616.2023.1.33](#)
4. Petrenko T.A. A model for the formation of management decisions of a company within the framework of the implementation of a financial and investment strategy. *Bulletin of the South Ural State University. Series: Economics and management*, 2013, no. 3. pp. 185-187. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=20290590>

5. Fedorenko V.Yu. Automation of radio electronics production processes using the example of introducing a digital warehouse logistics management system at an enterprise. *World Science*, 2021, no. 8(53), pp. 43-47. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46537940>
6. Kamanina R.V. Information systems for supplier management and warehousing *Economics and management: problems, solutions*, 2018, vol. 3, no. 11, pp. 54-62. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36577312>
7. Koloskova T.E. Selection of warehouse accounting automation software products for organizations producing dairy products. *Postulate*, 2019, no. 6(44), pp. 37. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39820274>
8. Lakhmetkina N.I. Genesis of the concept and content of investment management. *Financial analytics: problems and solutions*, 2011, no. 7, pp. 26-31. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=15572746>
9. Taigashinova K.T., Erzhanov A.K., Nazarova V.L. Features of cost accounting in warehousing. *Statistics, accounting and audit*, 2019, no. 3(74), pp. 7-10. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41671179>
10. Smorodina E.P., Rogozina A.V. On the issue of considering financial law at the present stage. *Digital and industry economics*, 2021, no. 1(22), pp. 32-37. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44868636>
11. Taigashinova K.T. *Priority directions of the accounting and analytical base for managing logistics flows*. Almaty, Almaty Humanitarian and Economic University Publ., 2022. pp. 51-56. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49913412>
12. Nikishkin V.V. *Increasing consumer value based on collaboration between manufacturers and retailers*. Moscow, Rusigns Publ., 2022. pp. 29-43. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48615880>
13. Komissarova E. Problems of the relationship between national and cross-border protection of intellectual rights. *Intellectual Property. Industrial property*, 2022, no. 2, pp. 70-74. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47835035>
14. Kolesnikova V.B., Belyantseva O.M., Chudinova L.N. Managing the economic potential of an organization in the context of digital transformation. *Economics and Entrepreneurship*, 2022, no. 11(148), pp. 1271-1276. (In Russian). EDN: [BEAKRP](#), DOI: [10.34925/EIP.2022.148.11.252](https://doi.org/10.34925/EIP.2022.148.11.252)
15. Koulibali Lacina Pehon. Some features, concept and types of electronic disputes. *Bulletin of Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia*, 2022, no. 4, pp. 137-142. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49493254>
16. Krasilnikova E.A., Mayorova E.A., Cheglov V.P. Global trends in the development and regulation of electronic commerce. *Leasing*, 2022, no. 2, pp. 4-16. EDN: [RKRJRG](#), DOI: [10.33920/VNE-03-2202-01](https://doi.org/10.33920/VNE-03-2202-01)
17. Boykova A.V. Modern directions of development of sales technologies in electronic retail trade. *Economics and Entrepreneurship*, 2022, no. 3(140), pp. 774-777. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=48646214>
18. Fedorkina M.S., Fedorkina A.S. Real estate development and development activities: content and features. *Scientific Bulletin: finance, banks, investments*, 2018, no. 2(43), pp. 181-187. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35382858>
19. Vasilyeva I.A. Development as a way to attract investment in land resources. *Bulletin of modern research*, 2018, no. 12.7(27), pp. 68-70. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=37111361>
20. Dolgov M.A., Krugliakova V.M. Development in construction as a form of investment activity in the real estate market. *Bulletin of Voronezh State University. Series:*

Economics and management, 2020, no. 4, pp. 54-64. (In Russian). EDN: [PSDWQF](#), DOI: [10.17308/econ.2020.4/3193](https://doi.org/10.17308/econ.2020.4/3193)

21. Abdukhanova N.G., Mukhametvaleeva R.R. Development in the investment and construction complex. *Russian Entrepreneurship*, 2016, vol. 17, no. 21, pp. 3023-3028. (In Russian). EDN: [XBHCTH](#), DOI: [10.18334/rp.17.21.36914](https://doi.org/10.18334/rp.17.21.36914)

22. Konovalova A.V. Development projects as the basis for the development of investment and construction activities in the region. *Bulletin of the Rostov State Economic University (RINH)*, 2014, no. 4 (48), pp. 118-125. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=22929661>

23. Grabovyi P.G. Analysis of organizational forms of construction and their application for various types of real estate. *Real estate: economics, management*, 2016, no. 2, pp. 6-14. (In Russian). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26562206>

Submitted: 23 October 2023

Accepted: 23 November 2023

Published: 24 November 2023

