Реброва А.Д., Ковтуненко М.Г.

Девелоперская схема крупного инвестиционно-строительного проекта без участия управляющей компании

doi: 10.18411/lj-12-2018-41

idsp: ljjournal-12-2018-41

Девелопмент в сфере недвижимости – это финансовая операция, заключающаяся в направлении финансовых потоков в недвижимость и извлечении из недвижимости новых финансовых потоков, обеспечивающих инвестору заданную доходность на вложенный капитал.

В целом этот процесс включает в себя подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Это бизнес, где требуется сравнительно крупные инвестиции с длительным циклом, и где произведенный продукт длительное время может создавать регулярный поток денежной массы. Это бизнес, который реагирует на изменения в технологиях, экономике, демографии, архитектуре, законодательстве, социальной сфере [1, с. 30].

Финансовая схема крупных девелоперских проектов обычно представляет собой сложную комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и предарендных платежей от будущих арендаторов. При смешанном финансировании девелопер имеет долю в будущем доходном здании и при вложении на раннем этапе порядка 10% от стоимости проекта претендует в будущем на долю до 50% доходов от введенного в эксплуатацию объекта недвижимости [2, с. 195].

В Краснодарском крае есть несколько девелоперских компаний, таких как «Severin Group», «ГАЛС-Девелопмент», «Mr Group», «Новая Площадь», «Снегири» и «Центр Международной Торговли».

«ГАЛС-Девелопмент» в 2013 г. в городе Сочи сдали апарт-отель ЭК «Камелия» с общей площадью 52,776 кв.м.

Рис. 1. Апарт-отель ЭК «Камелия» в городе Сочи

Как и всякий инвестиционный проект, строительство любого объекта (за исключением, конечно, тех, что не попадают в категорию рыночных, военных, социальных и прочих) предполагает определенные стадии и формы работы вкладываемого в него капитала [3, с. 300].

В общем виде эти стадии состоят из нескольких функциональных блоков, которые хорошо всем известны из курса менеджмента:

- Целеполагание инвестора;
- Выбор инвестором инвестиционной стратегии на рынке;
- Планирование реализации проекта, в том числе изучение рынка, конкуренции, технологий;
- Реализация проекта;

- Контроль выполнения поставленных целей.

На практике, в частности в секторе девелопмента, используются вполне современные методики реализации проектов, начиная от планирования и заканчивая введением в эксплуатацию [4].

Рис. 2. Функциональная схема реализации строительства инвестиционного проекта

В раскрытии этой модели все функциональные этапы строительного проекта можно представить следующим образом:

1. На стадии планирования закладывается общая эффективность будущего девелоперского проекта через качественную и количественную экспертизу [5].
2. Оценка физической осуществимости и целесообразности проекта подразумевает выяснение наличия физических возможностей для реализации проекта с учетом его местоположения, состояния инфраструктуры, технологических и технических характеристик, имеющихся строительных и эксплуатационных возможностей.
3. Оценка правовых возможностей реализации проекта включает в себя определение возможностей достижения соглашения с собственником земли об условиях ее вовлечения в процесс девелопмента, проверка соответствия характера предполагаемого проекта существующим правилам землепользования, согласования проекта органами государственного управления и контроля, получение всех необходимых разрешений и правильного оформления исходно-разрешительной документации.
4. Под количественной оценкой проекта понимают оценку проекта с точки зрения финансово-экономической эффективности. Предполагается определение потенциальной выручки, возможного уровня доходности проекта, движения денежных средств, определения достаточности и целесообразности вовлечения в проект собственных средств, необходимость привлечения внешних источников финансирования. Важно производить экспертизу всех входных данных по всем аспектам проекта в сравнении с альтернативными вариантами и учетом потенциальных рисков [6, с. 143].

Для того, чтобы понять, как действительно на практике происходит организация и реализация инвестиционного строительного проекта, имеет смысл рассмотреть порядок осуществления типичного девелоперского проекта, который выглядит следующим образом:

1. Главным ориентиром при планировании проекта в строительстве жилья является вполне конкретный потребитель, который имеет спрос на определенный тип объектов, его место расположения, финансовых условий. Как правило, в девелоперских проектах покупатель жилья частично сам участвует в финансировании проекта. Интересы покупателей заключаются в своевременном получении натуральных результатов проекта – помещений жилой недвижимости и удовлетворения условий договорных обязательств.

Для того, чтобы проект был действительно прибыльным для инвестора и его партнеров, необходим тщательный маркетинговый план, который ориентирует инвестора на потребности рынка, а не на освоение денег в капремстройстве. Для этого используется технология изучения рынка недвижимости [7, с. 210].

Рис. 3. Изучение рынка строительных услуг при реализации девелоперского проекта

2. Второй задачей, стоящей перед инвестором, является формирование системы финансирования проекта. В девелоперской практике такое финансирование на первичном рынке жилья производится в основном покупателями. Начало финансирования за счет средств покупателей рекомендуется не ранее 30%-ой строительной готовности возводимых объектов недвижимости девелоперского проекта. Предшествующие этапы проекта девелопер должен финансировать за счет собственного капитала или путем привлечения кредитных средств.

Также следует учесть и такой важный элемент при инвестиционном строительстве как риск. Управление рисками при реализации инвестиционного строительного проекта, исходя из практики, осуществляется на всех этапах его воплощения [8, с. 55].

Таблица 1

Система учета рисков в инвестиционном строительстве.

Классификационный признак	Виды рисков
Категория	Риск увеличения затрат на строительство Риск задержек строительства Риск несоблюдения строительных решений Риск увеличения объемов строительства Риск снижения качества строительства Риск не обеспечения безопасности строительства
Вероятность возникновения	Слабовероятные Маловероятные Вероятные Весьма вероятные Почти возможные
Величина потерь	Минимальные Низкие Средние Высокие Максимальные
Степень воздействия	Игнорируемые Незначительные Умеренные Существенные Критические
Уровень принятия	Приемлемые Оправданные Недопустимые

Наиболее общими, широко используемыми и эффективными методами предупреждения и снижения риска в строительстве являются:

- страхование;

- резервирование средств;
- диверсификация;
- ограничение убытков [9, с. 22].

К заключению хотелось бы привести данные крупнейших зарубежных и отечественных девелоперов, которые свидетельствуют и подтверждают получение следующих положительных результатов внедрения системы девелопмента, как профессиональной деятельности по организации (управлению) инвестиционно-строительными проектами:

- сокращение продолжительности стадий разработки и реализации проекта на 7-15%, включая этап строительных работ на 10-25%;
- сокращение затрат на весь проект на 5-15% за счет:
- уменьшения трудоемкости стадии реализации проекта на 5-15%;
- удешевления строительства на 10-20%;
- снижения эксплуатационных затрат на 15-25%.

1. Болобан Т.И., Ковтуненко М.Г., Митринюк В.В. Оценка эффективности коммерческой недвижимости и управляющих компаний города Краснодара // Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 29-33.
 2. Рыжкова А.А., Ковтуненко М.Г., Болобан Т.И. Эффективность управляющих компаний в сфере жилой недвижимости // Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 194-198
 3. Пархоменко В.А., Моисеенков А.Р., Ковтуненко М.Г. Оценка недвижимости. Оценка рыночной стоимости зданий и земельных участков. Учебное пособие Часть 3. / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2013 -354с.
 4. <https://sovman.ru/article/0202/>
 5. http://vesco.ru/development/developerskaya_schema/
 6. Маркарян С.А., Ковтуненко М.Г. Оптимизация использования экскаваторных комплексов при производстве земляных работ // Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 141-145.
 7. Савенко А.А., Ковтуненко М.Г., Кальченко В.С. Анализ методов и материалов повышения энергоэффективности здания// Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 208-212.
 8. Голотина Ю.И., Ковтуненко М.Г. Доступная недвижимость для студентов // Сборник статей Международной научно-практической конференции «Экологические, инженерно-экономические, правовые и управленческие аспекты развития строительства и транспортной инфраструктуры». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 54-57.
 9. Априамашвили М.Г. Организационно-экономический механизм управления развитием территории крупного города. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Кубанский государственный университет. Краснодар, 2008 – 23с.
-