

ДЕВЕЛОПМЕНТ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

Елена Романовна Рябенко
студентка магистратуры 3 курса по направлению 38.04.04 «Государственное
и муниципальное управление»
Южный федеральный университет, Ростов-на-Дону

Elena Romanovna Ryabenko 3rd year
Master's student in the direction of 38.04.04 "State and Municipal Administration"
Southern Federal University, Rostov-on-Don

Аннотация. Статья посвящена анализу современного состояния развития инвестиционно-строительного комплекса. Обосновано понятие «девелопмент» как способ организации и управления строительным производством. Рассмотрены проблемы и перспективы развития девелопмента в инвестиционно-строительном комплексе, а также роль развития в социально-экономическом аспекте.

Ключевые слова: девелопмент, инвестиционно-строительный комплекс, девелоперский проект, недвижимость

Annotation. The article is devoted to the analysis of the current state of development of the investment and construction complex. The concept of "development" as a way of organizing and managing construction production is substantiated. The problems and prospects of development in the investment and construction complex, as well as the role of development in the socio-economic aspect are considered.

Keywords: development, investment and construction complex, development project, real estate На современном этапе инвестиционные

аспекты строительной деятельности на протяжении ряда лет рассматриваются как важнейшая составляющая системного видения процессов, ведущих к созданию готовой строительной продукции в России.

При этом возникновение и развитие строительной деятельности как нового типа профессионально-предпринимательской сферы, как новой базовой бизнес-модели происходило в прямой зависимости от структуры рынка недвижимости. Но качественные изменения в этом секторе экономики оказались особенно резкими, поскольку в советское время сфера организации и финансирования капитальных вложений была одной из самых контролируемых и централизованных. При переходе к рыночной экономике строительный комплекс в стране сходит на нет, появляется строительный сектор экономики [4, с. 78].

Предприятия и организации других секторов экономики стали заниматься строительством как видом предпринимательской деятельности, что было обычной практикой для западных стран.

Однако без теоретического понимания развития инвестиционно-строительного комплекса невозможно выделить этапы становления и развития этого института в современных условиях.

Начиная с анализа теоретических аспектов, необходимо также отметить важность оптимизации инвестиционно-строительной деятельности, которая может осуществляться с помощью инструментов развития - управления созданием, качественной трансформацией, функционированием и рыночной стоимостью объектов недвижимости.

Понятие «девелопмент» - инициирование, развитие и продвижение проектов, связанных с созданием новых объектов недвижимости и реконструкцией существующих с целью получения прибыли. Создание каждого объекта недвижимости - это особый инвестиционный проект, поэтому в основе изучения процесса девелопмента лежит подход к нему как

к инвестиционному проекту. Для реализации идеи и целей проекта необходимы инвестиции, т.е. инвестиции [1, с. 90].

Понятие «инвестиционный проект» - это сознательно спланированная и реализуемая взаимосвязанная система мероприятий с вложением средств и используемых ресурсов, направленная на создание активов с долгосрочным характером использования для последующего возврата вложенных средств, получения дохода и общий социально-экономический эффект от реализованного проекта.

Понятие «девелоперский проект» - это система сформулированных в нем целей, стратегически направленных на выполнение общей миссии, технологических процессов, технической и организационной документации, материальных, финансовых, трудовых, интеллектуальных и иных ресурсов, а также управленческих решений и меры по их реализации.

Проекты, связанные с девелопментом недвижимости, имеют свою специфику и отличительные особенности: высокая капиталоемкость и трудоемкость проектов, длительность инвестиционного цикла, единство создаваемого объекта и др. Основная цель девелоперского проекта - извлекать доход от прироста стоимости недвижимости. Достичь этого можно только в случае объединения земли, капитала и рабочей силы в процессе реализации проекта, а также обеспечения их взаимодействия, которое даст новое качество, позволяющее реализовать объект по стоимости выше необходимой для возмещение затрат.

Таким образом, девелопмент в инвестиционно-строительном комплексе - это способ организации инвестиционно-строительной деятельности во всем диапазоне существующих модификаций и в зависимости от широты охвата жизненного цикла объекта недвижимости.

Однако появление девелопмента как вида деятельности хозяйствующего субъекта - девелоперской фирмы стало востребованным в России только после отхода от принципа универсального бюджетного

строительства типового жилья, направленного на максимальную экономию бюджета [5, с. 55].

На наш взгляд, этому способствовали следующие предпосылки:

1. Во-первых, осознание возможностей значительного повышения потребительских качеств жилья за счет современных технологий;
2. Во-вторых, появление правовых оснований для строительства нетипичного жилья;
3. В-третьих, появление средств, достаточных для реализации осознанных возможностей определенными группами населения.

С точки зрения инвестиционно-строительного сектора необходимо различать строительство и девелопмент, которые относятся к отраслевым сегментам, нестабильным к кризису, поскольку они сочетают продажу инвестиционных продуктов с высокой долговой нагрузкой.

В настоящее время необходимо обратить внимание на важные тенденции развития и изучения развития: важность и актуальность научного подхода к развитию; определение стандартов и разработка методологии организации разработки; создание методологии, позволяющей оценивать и повышать качество управления девелоперской деятельностью; разработка методов мониторинга и управления эффективностью девелоперских проектов [3, с. 132].

Анализ текущей ситуации состояния развития нашей страны и необходимости ее развития позволяет сформулировать основные задачи, среди которых:

- разграничение прав и обязанностей участников девелоперского проекта;
- стратегическая направленность деятельности менеджмента и команды проекта;
- разработка аналитического, оценочного и юридического направлений;
- повышение квалификации персонала;

- разработка и внедрение технологий учета и контроля в виде моделей финансово-экономической направленности с взаимосвязью маркетинговой составляющей и инженерных изысканий;

- обеспечение социальной значимости;

- разработка адекватных методов оценки эффективности и управления девелоперскими проектами.

Разработка и сравнительный анализ Девелоперский бизнес становится все более актуальным и играет все более важную роль в решении социально-культурных и экономических проблем. Уже само по себе это обстоятельство вызывает необходимость детального научного исследования проблем его развития. Особенно важно совершенствовать перспективные бизнес-процессы в условиях развития современного инвестиционно-строительного комплекса в условиях экономического кризиса [2, с. 43].

Необходимость модернизации бизнес-процессов в девелоперском бизнесе - один из важнейших приоритетов. Автор определяет это как процесс поиска, изучения и внедрения лучших практик ведения бизнеса с целью достижения максимальной эффективности. Для деятельности по развитию наиболее реалистичным направлением является внешний индивидуальный бенчмаркинг, поскольку:

- количество девелоперских компаний в каждом рассматриваемом секторе рынка относительно невелико;

- * конкретные детали бизнес-процессов в разработке очень существенно зависят от индивидуальных особенностей реализуемого проекта.

Подводя итоги, необходимо еще раз указать значение категории «девелопмент» в инвестиционно-строительном комплексе. Девелопмент - это реакция рынка недвижимости на возникающие в обществе потребности, удовлетворение которых невозможно без изменения существующей недвижимости и создания новых социально значимых объектов. Такая трансформация, приращение и создание объектов недвижимости может происходить в различных специфических формах, но направление всегда

будет определяться изменяющимися внешними условиями для проекта развития, а именно социальными и социальными потребностями общества, а также общими.

Список использованной литературы

1. Абдуханова Н.Г., Ибрагимова А.Ф., Галимова Д.Р. Социально-экономическая эффективность реализации девелоперских проектов // Российское предпринимательство - 2017г. №23.
2. Абдуханова Н.Г., Мухаметвалеева Р.Р. Девелопмент в инвестиционно-строительном комплексе // Российское предпринимательство - 2016г. №21.
3. Крыгина А.М. Интегрально-системное формирование организационно-экономических решений при инновационном жилищном строительстве // Российское предпринимательство - 2014г. №8.
4. Поршакова А.Н., Баронин С.А. Экономическая надежность девелопмента комплексной жилой застройки // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки - 2010г. №4.
5. Сиразетдинов Р.М. Девелопмент как инновационное направление инвестиционно-строительной деятельности // Российское предпринимательство - 2011г. №8-2.

List of used literature

1. Abdykanova N. G., Ibragimova A. F., D. R. Galimova Socio-economic efficiency of implementation of development projects // journal of Russian entrepreneurship - 2017. No. 23.
2. Abdykanova N. G., Muhametkhalieva R. R. development in the investment and construction sector // journal of Russian entrepreneurship - 2016. No. 21.
3. Krygina A. M. the Integral of the system is the formation of organizational and economic solutions in innovative residential construction // journal of Russian entrepreneurship - 2014. No. 8.

4. Porshakova A.N., Baronin S.A. Economic reliability of complex residential development // Izvestia of higher educational institutions. Volga region. Social Sciences - 2010 No.4.

5. Sirazetdinov R.M. Development as an innovative direction of investment and construction activity // Russian Entrepreneurship - 2011 No. 8-2.