

**Актуальные направления современной науки,
образования и технологий**

Новоселова Ирина Валерьевна

старший преподаватель,
кафедра Городского строительства и хозяйства;

Кириленко Татьяна Дмитриевна,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства;

Яковлев Алексей Сергеевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства;

Олейник Дмитрий Сергеевич

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. Девелопмент представляет собой мероприятия, направленные на повышение стоимости объекта недвижимости посредством его качественных изменений. Функционально-системное моделирование процессов девелопмента позволяет совершенствовать процесс управления инвестициями в строительном комплексе, что обуславливает важность изучения теоретических аспектов девелопмента недвижимости.

Ключевые слова: девелопмент, управление проектом, инвестиционно-строительный проект, девелопер, девелоперский проект.

Научно-практическая концепция девелопмента в настоящее время вызывает довольно большой интерес в условиях рыночной экономики.

Девелопмент представляет собой сложный процесс, целью которого является создание нового продукта, а именно: конкретного объекта недвижимости [1]. Данный процесс состоит из множества этапов и включает в себя совокупность самых разных видов деятельности, начиная от

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

создания команды проекта и организации маркетинговых мероприятий до процесса возведения объекта и последующего управления имуществом [2]. Девелоперская деятельность представляет собой вид предпринимательской деятельности, для организации которой необходимы значительные инвестиции, а создаваемый при этом продукт достаточно длительное время способен формировать регулярный финансовый поток.

Сфера девелопмента не существует изолированно, она тесно связана с современными технологиями, архитектурой, экономикой, реагирует на изменения в демографии и социальной сфере в целом, а также подвержена воздействию нововведений в законодательной сфере [3].

Правовым аспектом девелопмента является необходимость юридического оформления проводимых изменений в связи с появлением качественно нового варианта объекта недвижимости, обладающего большей стоимостью, чем предыдущий. Регистрация такого объекта и прав на него является в этом случае одним из наиболее важных моментов, т.к. процесс девелопмента может являться завершенным только после совершения регистрации прав.

Девелоперская деятельность представляет собой комплекс процессов, осуществляемых с целью получения коммерческой выгоды и направленных на реализацию проекта по развитию объектов недвижимости с учетом определенных рамочных условий. Данный процесс является постоянно развивающимся. Профессиональный девелопер должен обладать знаниями во многих областях: от технологии строительства до управления персоналом, проявляя, в том числе и творческий подход [4]. Девелопмент можно характеризовать как искусство, основывающееся на уникальных личностных качествах девелопера, а также на его опыте. В

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

результате реализации процессов девелопмента создается объект недвижимости, что характеризует девелопмент, как одно из наиболее важных направлений осуществления реальных инвестиций.

Получение прибыли путем создания объектов недвижимости, способных удовлетворить потребности конечных потребителей, которыми являются покупатели или пользователи данных объектов, выступает основной целью девелопмента недвижимости.

Высокая прибыльность операций в сфере девелопмента связана с высокими рисками, существующими при реализации любых инвестиционно-строительных проектов [5]. При этом из всех существующих процессов на рынке недвижимости девелопмент является наиболее сложным, ввиду того, что в одном проекте сочетаются множество различных операций.

Процесс девелопмента направлен на физические изменения объектов недвижимости. Подобные изменения могут быть как весьма значительными внешне, так и не очень заметными, тем не менее, их наличие является неотъемлемым признаком девелопмента. В результате этих действий происходит создание новых потребительских качеств объекта, которые должны соответствовать изменяющимся потребностям рынка.

Потенциал объектов недвижимости в физическом плане характеризуется их способностью перехода от одного вида использования к другому, что вызывает определенные изменения в требованиях к техническим характеристикам объектов, заключающихся в создании функциональной вариантности объектов недвижимости.

Экономический аспект девелопмента связан с тем, что стоимость объекта недвижимости увеличивается в результате произведенных в рамках девелопмента физических преобразований. Изменениям в стои-

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

мости способствует появление такого объекта, который обладает востребованными на рынке в конкретный момент времени потребительскими качествами. Однако рост стоимости объекта может быть обеспечен не любыми физическими преобразованиями, а только лишь соответствующими текущим требованиям рынка и ожиданиям потребителей.

До принятия решения о начале реализации девелоперского проекта проводится его комплексный предварительный анализ с учетом всех имеющихся ограничений. В процессе девелопмента рассматриваются проблемы, тесно связанные между собой, поэтому процесс девелопмента можно разбить на взаимосвязанные последовательные этапы.

В целом в соответствии с мировой практикой девелоперский проект можно рассмотреть в рамках следующих фаз:

- предварительный этап, который начинается при выборе земельного участка и длится до начала строительства,

- этап девелопмента, охватывающий период от оформления прав на земельный участок и заканчивающийся после ввода объекта в эксплуатацию.

- этап эксплуатации, начинающийся с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию и длящийся до полной его реализации.

Таким образом, ввиду того, что создание объекта недвижимости представляет собой отдельный инвестиционно-строительный проект, подход к изучению процесса девелопмента следует проводить согласно основам теории управления инвестиционно-строительными проектами.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алоян Р.М., Сеферян Л.А., Маилян А.Л. Моделирование с учетом факторов, влияющих на устойчивое развитие жилищного фонда крупного города // Научное обозрение. – 2017. – № 4. – С. 16-23.

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

2. Петров К.С., Ефисько Д.Е., Нагорный В.С. *Современные подходы к модернизации процессов организации строительства // Инженерный вестник Дона. – 2017. – №1 – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/4026>.*
3. Сухинин С.А. *Структурные особенности экономического пространства юга России // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2019. – Т.8. – № 3 (28). – С. 354-359.*
4. Зильберова И.Ю., Никулина О.В. *Актуальность формирования и развития организационного поведения предпринимательских структур строительной отрасли России в системе менеджмента // Актуальные проблемы социально-экономического развития России. – 2018. – № 3. – С. 46-49.*
5. Томашук Е.А., Шишкунова Д.В. *Влияние факторов рисков и неопределенности на работу строительного производства // Научное обозрение. – 2013. – № 11. – С. 165-168.*