

УДК 519.85

Е.С. Бондаренко, М.В.Новожилова

*Харьковский национальный университет строительства и архитектуры***ПРОЕКТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА: ФОРМЫ ПРОДУКТА, ОСОБЕННОСТИ ЭТАПОВ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА**

Проведен анализ форм и содержания стадий и продукта проекта редевелопмента в контексте построения концепции проекта редевелопмента как инструмента стратегического управления развитием недвижимости с учетом многозначности сущности недвижимости как особого объекта рыночного оборота, собственности и управления.

Ключевые слова: проект редевелопмента, жизненный цикл, собственность, товар.

Постановка проблемы

Динамичность изменения внешней среды функционирования объектов недвижимости, ограниченность городских территорий – зачастую отсутствие физических предпосылок для создания новых строительных объектов на территориях, обладающих высоким уровнем инвестиционной привлекательности – эти и другие факторы повышают значимость такого инструмента инвестиционно-строительного комплекса как проект редевелопмента.

Редевелопмент – это сравнительно новый вид практической деятельности в сфере недвижимости, параметры и условия осуществления которого, связанные с ним риски, степень и характер влияния результатов в кратко и долгосрочной перспективе на смежные сферы существования общества в целом и территориальной общины в частности еще предстоит оценить. Вместе с тем, реалии современной экономической конъюнктуры рынка недвижимости таковы, что налицо стремительно растущий интерес к теории и практике редевелопмента. Анализ показывает, что среди участников процесса редевелопмента отсутствует единство понимания этапов, целей, задач процесса, методик оценки эффективности проекта редевелопмента как многофакторной величины. Кроме того, необходимо учитывать такие особенности информационного пространства редевелопмента как недостаточность нормативной базы, низкая скорость обмена информацией, чрезвычайно широкий диапазон, в котором может изменяться степень осведомленности участников рынка недвижимости о товаре и ценах. Указанные факторы обуславливают продолжение исследований по формализации знаний и построения единого научного подхода в данной предметной области для повышения эффективности практической деятельности.

Цель работы – построение концепции проекта редевелопмента как фундамента создания

инструментальных средств поддержки принятия оптимальных решений по развитию недвижимости.

Анализ предыдущих исследований

Вопросы определения основных категорий управления инвестиционной деятельностью в сфере недвижимости рассматриваются в работах научной школы проф. В.А. Рача. Так, в работе [1] уточнены определения инвестиционно-строительного проекта (ИСП), проекта девелопмента недвижимости, продукта ИСП и продукта проекта девелопмента. Однако понятие редевелопмент упоминается лишь вскользь. Вопросы девелопмента рассматриваются также в работах Г. Харрисона, Р. Пейзера, А. Фрея, А. Н. Асаула, С.Н. Максимова, Р.Б. Тяна, Н. Г. Долговой и других авторов [2-5]. Собственно проблеме редевелопмента посвящено значительно меньшее число исследований, среди которых выделим публикации [6-10].

В данной работе развивается концепция проекта редевелопмента с учетом многозначной сущности недвижимости как особого объекта рыночного оборота, собственности и управления.

Основное содержание работы

Главными категориями концепции редевелопмента как инструмента стратегического управления являются этапы проекта редевелопмента, продукт проекта, характеристика которых в данной работе проведена на основе идентификации понятийного пространства девелопмента и редевелопмента.

В целом девелопмент и редевелопмент – это виды предпринимательской деятельности, направленные на создание земельных улучшений (развитие территории), как источника потенциального дохода и добавочной стоимости недвижимости.

В отличие от других видов строительных проектов, краткое сравнение характеристик которых приведено в табл. 1, проект редевелопмента

Таблица 1. Характеристики строительных проектов

Виды проектов	Продукт проекта	Источники финансирования	Цели проекта	Особенности проведения
Капитальный ремонт	Элементы строительного объекта, коим является здание, сооружение	Ремонтный фонд	Улучшение характеристик и эксплуатационных качеств объекта	Регулярность
Восстановительный ремонт	Строительный объект (здание сооружение), новые элементы	Специальные средства инвестиционные фонды	Приведение в рабочее состояние серьезно пострадавших объектов	Наличие технико-экономического обоснования
Модернизация		За счет средств на капитальный ремонт	Приведение основных фондов в соответствие современному техническому и эксплуатационному уровню	
Реконструкция (Пере-профилирование)		Специальные средства инвестиционные фонды	Совершенствование основных фондов, создание новых элементов, сооружений Обеспечение использования по новому назначению зданий, сооружений, их частей (включая отдельные помещения) и (или) изменение основных технико-экономических показателей зданий	
ИСП	Строительный объект в целом	Инвестиционные фонды (компания)	Создание нового строительного объекта	Затраты прединвестиционной стадии
Проект девелопмента	Множество договоров аренды/продажи, передача вещных прав или прав собственности на новый объект	Собственные средства девелопера, привлеченные инвестиции, банковские кредиты и предарендные платежи от будущих арендаторов, инвестиционные средства от будущих собственников	Создание нового строительного объекта и формирование соответствующих прав собственности	Управление недвижимым имуществом и его инфраструктурой
Проект редевелопмента	Множество договоров аренды/продажи, передача вещных прав или прав собственности на строительный объект с новым функциональным назначением		Устранение физического и морального износа. Изменение функционального назначения существующего объекта (территории) наряду с изменениями его геометрических и физических параметров и формирование прав собственности	Затраты на снос существующих элементов зданий или зданий

предусматривает качественное и / или количественное изменение параметров некоторого существующего объекта недвижимости в заданные сроки с целью наиболее эффективного его использования, в результате чего производится новый товар с большей рыночной стоимостью. Очевидно, каждый проект редевелопмента уникален по сути выполняемых работ.

Обеспечение большей рыночной стоимости осуществляется за счет изменения функционального назначения (типа) объекта недвижимости с целью максимального соответствия требованиям рынка недвижимости в рамках выполнения проекта редевелопмента.

В этом контексте необходимо различать понятие недвижимого имущества как материального (строительный объект + территория) объекта и как комплекса экономико-правовых и социальных отношений, обеспечивающих специальный порядок распоряжения им.

Полезность или общая потребительская ценность недвижимости также имеет двойственную природу (Табл.2). Как материальный объект недвижимость является товаром, удовлетворяющим разнообразные личные потребности людей, а также потребность в недвижимости как в средстве производства других товаров и услуг или осуществления определенной экономической функции. Вместе с тем, недвижимость есть капитал в вещной форме, приносящий доход, т.е. вложения в недвижимость представляют собой инвестирование с целью получения прибыли.

В отличие от многих других видов товаров недвижимость включает в себя как благо, необходимое потребителям, так и затраты, или инвестиции, без которых владение и пользование ими практически невозможно.

Таблица 2. Особенности недвижимости как товара и источника дохода

Недвижимое имущество как товар	Недвижимость как капитал
<ul style="list-style-type: none"> • объект сделок (купли-продажи, аренды и др.), удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики; • услуга – возможность использования недвижимости для соответствующих целей (для жизни, осуществления бизнеса и др.); • право собственности на недвижимость, включающее права владения, пользования и распоряжения. 	<ul style="list-style-type: none"> • центральное звено всей системы рыночных отношений, основа национального богатства страны • инвестиции в недвижимость связаны с дополнительными рисками, например, ухудшением окружающей среды, изменениями предпочтений, поскольку недвижимость стационарна. • необходимость профессионального управления активами, особенно для производственных и сервисных предприятий: поиск альтернатив, выбор наилучшего варианта использования и его реализация, решение текущих задач (ремонт, охрана и др.).

Следуя [8] рассмотрим 9 групп $\{P_i\}_{i=1,2,\dots,9}$, свойств объекта недвижимости как товара, а именно физические, геометрические, конструктивные, телекоммуникационные и другие параметры объекта, среди которых выделим группы P_8, P_9 социально-экономических характеристик и основных показателей рынка недвижимости района. Изменение характеристик P_8, P_9 вызывает необходимость изменения функционального назначения объекта недвижимости, и, как следствие, проведение проекта редевелопмента (на рис. 1 предельные возможные изменения характеристик P_8, P_9 обозначены через Δ_8, Δ_9 соответственно).

Физическая, экономическая и правовая сущность объекта недвижимости определяет характер развития в течение его жизненного цикла, включающего такие стадии:

– формирование – приобретение земельного участка строительство, создание нового объекта недвижимости. Эта фаза жизненного цикла недвижимости как материального объекта реализуется в рамках ИСП или проекта девелопмента;

– эксплуатация – функционирование и развитие в рамках проекта редевелопмента;

– прекращение существования – снос, естественное разрушение – может быть реализована в рамках проекта редевелопмента.

Каждая стадия жизненного цикла недвижимости предусматривает государственную регистрацию факта создания или ликвидации объекта, а также смены собственника. При этом недвижимость в вещном воплощении сама по себе не является собственностью, а только носителем права собственности, что нужно учитывать при построении концепции проекта редевелопмента. Другими словами, собственность – это отношения людей к объектам материального мира, проявляющиеся в экономиче-

ских и производственных отношениях между субъектами прав собственности, в юридических нормах, в виде правил и морали.

Особенностью проекта редевелопмента является тот объективный факт, что процесс формирования множества прав собственности в формах, разрешенных действующим законодательством, может произойти еще до реализации недвижимости как материального объекта, т.е. до или параллельно со строительством объекта как такового.

После утверждения технико-экономического обоснования и рабочей документации проекта, принятия окончательного решения об инвестировании, отвода земли и получения разрешения на строительство финансовая схема дополняется возможностью привлечения дополнительных финансовых средств от будущих владельцев (предарендные платежи) через заключение договоров купли продажи имущественных прав на будущую недвижимость или путем эмиссии целевых облигаций.

Это означает, что задача привлечения кредитных и инвестиционных средств решается не только на предпроектной стадии, но и на этапе строительства, причем с точки зрения девелопера жизненный цикл проекта заканчивается продажей имущественных прав или готового объекта на любой стадии реализации.

Отметим также, что в силу протяженности инвестиционно-строительных проектов и проектов девелопмента и неопределенности развития их внешней среды необходимость в редевелопменте может возникнуть на одной из стадий текущего ИСП или проекта девелопмента (рис.1).

Таким образом, объектами отношений субъектов рынка недвижимости выступают объекты недвижимости в материальной форме, а также вещные права и ограничения прав собственности, такие как сервитут, ипотека, доверительное управление и аренда. В контексте концепции проекта девелопмента (редевелопмента) такую же двойственную природу имеет продукт проекта.

Выводы

В работе проведено теоретическое осмысление форм и содержания стадий и продукта проекта редевелопмента. Реализация продукта проекта редевелопмента в виде имущественных прав (предарендных платежей) осуществляется с момента получения разрешения на строительство и носит характер инвестиционной стадии. В зависимости от степени готовности объекта недвижимости юридическая форма продукта проекта претерпевает изменения в соответствии с имеющейся нормативной базой.

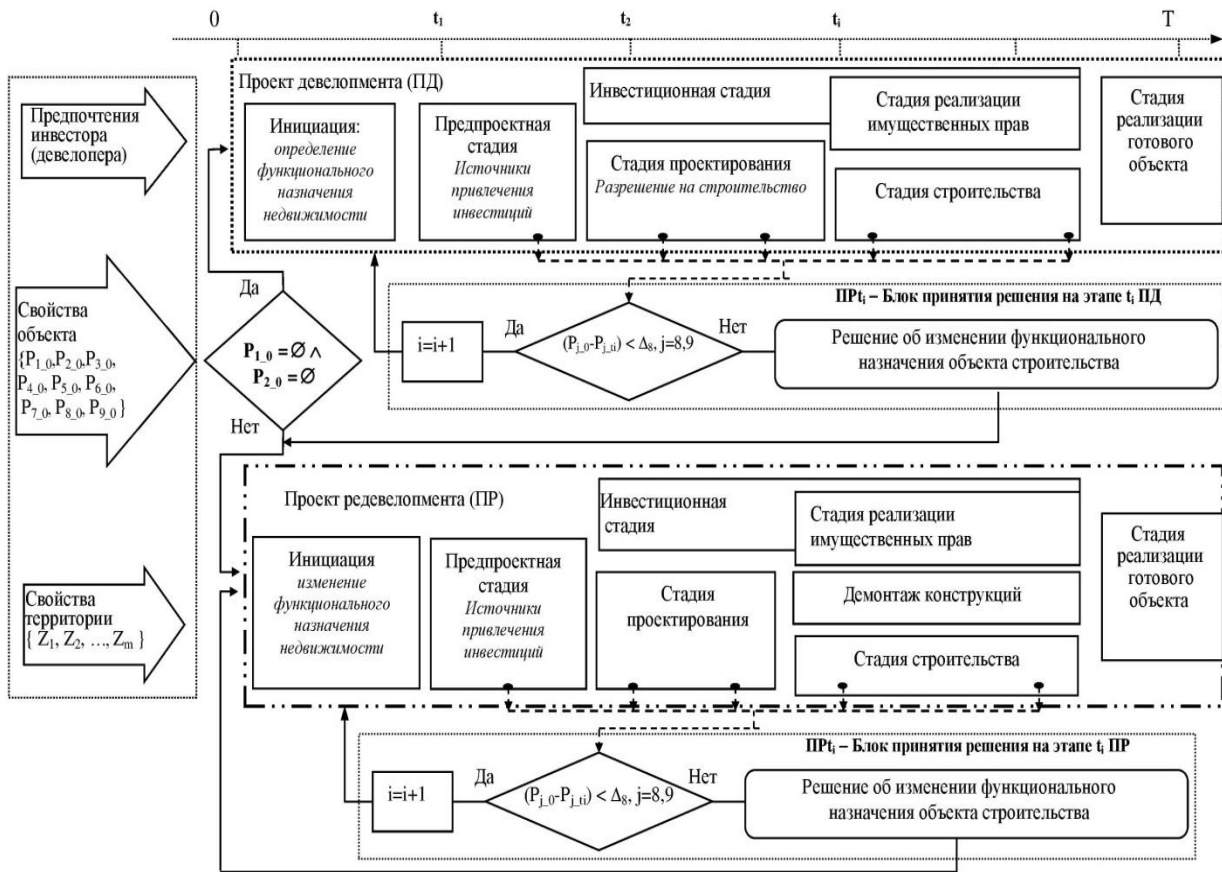


Рис. 1. Стадії проекту девелопмента та редевелопмента

Література

1. Рач В.А. Категорійний апарат проектів девелопменту нерухомості / В.А. Рач, О.С. Шарова // Управління проектами та розвиток виробництва. – 2008. – № 2 (26). – С. 40-50.
2. Максимов С.Н. Девелопмент (розвиток нерухомості) / С.Н. Максимов. – СПб. Пітер, 2003. – 256с.
3. Ринок нерухомості / [А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін.]; під ред. І.І.Пилипенка. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
4. Peiser R.B., Frej A. B. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business / R.B. Peiser, A. B. Frej – Washington: Urban Land Institute., 2003.
5. Девелопмент / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 521 с.
6. Aruninta A. WiMBY: A comparative interests analysis of the heterogeneity of redevelopment of publicly owned vacant land / A. Aruninta // Landscape and Urban Planning, №93. – 2009, - P. 38–45.
7. Wu F. Residential relocation under market-oriented redevelopment: the process and outcomes in urban China / Wu F. // Geoforum, № 35. – 2004. – p. 453–470.

8. Долгова Н.Г. Метод оценки альтернативных вариантов функционального зонирования территории города / Н.Г. Долгова, М.В. Новожилова, О.И. Синельникова // АСУ приборь и автоматики. №4. 2008. – С. 73-79.
9. Туфлина О.Э. Редевелопмент как способ развития городских территорий / О.Э. Туфлина // Вестник университета (ГВУ), № 26. – 2009. – С. 14-15.
10. Новожилова М.В. Концепция редевелопмента как инструмента повышения экономической эффективности города / М.В. Новожилова, Е.С. Бондаренко // Восточно-Европейский журнал передовых технологий, № 1/3(43). – 2010. – С.12-14.

Автор: БОНДАРЕНКО Елена Сергеевна
Харьковский национальный университет строительства и архитектуры, Харьков, аспирант.
E-mail – office@kstuca.kharkov.ua

Автор: НОВОЖИЛОВА Марина Владимировна
Харьковский национальный университет строительства и архитектуры, Харьков, доктор физико-математических наук, профессор.
E-mail – novozhilova@kstuca.kharkov.ua

REDEVELOPMENT PROJECT: FORMS PRODUCTS, ESPECIALLY THE LIFECYCLE STAGE

M.V. Novozhilova, O.S. Bondarenko

Given is the analysis of the form and content of the stages and product redevelopment project in the context of building redevelopment project concept which is considered as a tool for strategic management of real estate taking into account polysemy of the real estate essence including such features as the real estate market turnover, ownership and management.

Keywords: redevelopment project, life cycle, real estate, ownership, commodity