

которые могут ставить реализацию девелоперского проекта под угрозу срыва.

Примером может послужить управление девелоперским проектом. Как известно, роль инвестора заключается в финансировании проекта, роль генерального подрядчика в обеспечении строительства объекта в срок и во взаимодействии с субподрядчиками, роль субподрядчика в выполнении требуемых от него строительно-монтажных работ на строящемся объекте, роль проектировщика, соответственно, заключается в проектировании девелоперского проекта или строящегося объекта недвижимости. Таким образом, можно наблюдать сложную систему субъектов строительного процесса. Если каждый из субъектов выполняет отведенную ему роль и задачи независимо от работы других субъектов, т.е., если проектировщик занимается проектированием объекта недвижимости, то от него не зависит и его не волнует, выполнят ли подрядчики свою работу в срок, то девелопер должен обеспечить эффективное взаимодействие и работу всех участников проекта и предусмотреть любой исход в будущем. Девелопер должен системно, комплексно управлять ходом работ и видеть, как работает система в целом. Управляющий девелоперским проектом из-за неумения пользоваться системным подходом может попасть под влияние ментальных ловушек:

- Вычеркивание – отбор и фильтрование опыта, часть которого уходит из памяти
- Конструирование – придумывание чего-то, что на самом деле отсутствует.
- Искажение – манипуляция фактами и событиями, придание им различных толкований.
- Обобщение – истолкование единственного случая как типичного для целого класса явлений.

Такие ментальные ловушки могут оказывать негативное влияние на процесс принятия решений девелоперам, что в итоге подвергнет риску осуществление строительного проекта. Соответственно, девелоперу следует научиться пользоваться системным подходом, чтобы видеть целостную картину происходящих событий и уметь правильно трактовать события.

Как известно, скорость системы определяется самым медленным ее звеном. Поэтому, если деятельность каждого субъекта в общей системе отлажена, за исключением одного, общая картина изменится. Например, все предпринимательские субъекты (генеральный подрядчик, проектировщик, заказчик, сметчик и др.) работают слаженно, за исключением субподрядчиков, которые не выполняют в срок свою работу. В итоге получится, что хорошо отлаженная система не может прийти к разумному итогу своей деятельности, а именно сдачи объекта недвижимости, потому что одно звеном в лице субподрядчика никто не занимался и оно тянет систему назад.

Еще одним важным моментом в работе с системами является то, что изменения скажутся с задержкой. Поэтому важно заранее продумывать, как поведет себя система при принятии того или иного решения.

Системный подход позволяет правильно толковать связь причина-следствие. Мы привыкли думать что, допустим, неквалифицированные рабочие приводят к неэффективному использованию рабочего времени. Но не учитываем, что в нашей системе на неэффективное использование рабочего времени также может влиять неправильная политика менеджмента, неслаженная работа подразделений. При данном подходе предполагается, что причина носит односторонний результат. Таким образом, системное мышление показывает, что факторы влияют друг на друга и их относительная значимость меняется со временем. То есть причины носят динамичный, а не статичный

характер. Надо помнить, что при системном подходе объяснением служит не какая-то отдельная причина, а структура системы и отношения факторов внутри нее.

Таким образом, на основе всего вышесказанного становится ясно, что успешный девелопер должен быть не только квалифицированный и компетентным специалистом, но и незаурядным психологом. Жизнь, как и функционирование строительной компании многогранна, поэтому управление и осознание некоторыми вещами на ментальном уровне позволит грамотно выстраивать отношения с персоналом, прогнозировать успешное завершение проекта и, самое главное, получение намеченной прибыли.

Список литературы

1. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города / П.Г. Грабовый, С.А. Болотин, Д.Н. Власов [и др.]: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2013.
2. Алаева А.В., Филиппов Г.Б., Слепкова Т.И. Виды инженеринговой деятельности в строительстве / Алаева А.В., Филиппов Г.Б., Слепкова Т.И. // 21 век: фундаментальная наука и технологии. Материалы VI международной научно-практической конференции. н.-и. ц. «Академический». – NorthCharleston, SC, USA, 20-21 апреля 2015 г.
3. Яценко А.А., Слепкова Т.И. Имитационно – информационная модель при оценке эффективности строительных инновационных процессов / А.А. Яценко, Т.И. Слепкова // Международный журнал экспериментального образования. – 2015. – №10. – С.56-59.
4. О'Коннор Дж., Макдермотт И. Искусство системного мышления: Необходимые знания о системах и творческом подходе к решению проблем. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – 256 с.
5. Манухина Л.А. Развитие муниципального земельного девелопмента комплексной жилой застройки // Недвижимость: экономика, управление. – 2013. – № 2. – С. 56-58.
6. Манухина Л.А., Грабовый П.Г. Планирование развития земельно-имущественного комплекса города с учетом различных концептуальных задач // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник докладов Международной научной конференции. – 2013. – С. 494-498.
7. Нарежная Т.К., Яценко А.А. Применение 4D моделирования в календарном планировании на базе технологической платформы BIM в ГБПОУ МГСУ // Академическая наука – проблемы и достижения: Материалы VI международной научно-практической конференции. н.-и. ц. «Академический». NorthCharleston, SC, USA, 2015. – С. 75-79.

ОСОБЕННОСТИ FEE- И SPECULATIVE ДЕВЕЛОПМЕНТА В РОССИИ

Крестин П.А., Нарежная Т.К.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», Москва,
e-mail: krestinp@mail.ru

На Российском рынке недвижимости набирает популярность такая схема создания строительного проекта, как Fee-девелопмент.

Рассмотрение лишь одного Fee-девелопмента без упоминания о Speculative- девелопменте было бы неправильным. Поэтому следует провести сравнительную характеристику обоих терминов, раскрыть их суть, а также выявить плюсы и минусы, характерные каждому направлению девелопмента по отдельности. Девелопмент (от англ. «развитие») – это деятельность по созданию объектов недвижимости с целью получения прибыли. Как было сказано выше, принято разделять два основных вида девелопмента- fee-development и speculative development.

Fee-development- это такой вид девелопмента, при котором компания осуществляет реализацию проекта на заказ от инвестора, получая при этом фиксированный доход, доля которого составляет около 10% от стоимости реализации всего проекта. При этом девелопер не рискует своими денежными средствами. Данный вид девелопмента, как правило, распространен в деятельности тех компаний, которые только вышли на рынок. Далее, по мере развития, компании из fee-девелоперов превращаются в Speculative-девелоперы, что позволяет им развиваться и получать большую прибыль от реализации проектов.

Сравнительная характеристика Fee и Speculative девелопмента

	Fee-development	Speculative-development
Вознаграждение	5-10%	
Вовлеченность в проект денежными средствами	За счет инвестора	Собственными денежными средствами
Риск	низкий	Высокий (рискует собственными денежными средствами)

Однако следует учитывать, что использования той или иной схемы зависит и от внешней конъюнктуры. Например, в условиях кризиса, когда цены на такой актив, как земельные участки возросли, некоторые компании переориентировали свою деятельность со Speculativdevelopment на fee-development. Например, известная на рынке ГК «Баркли», именно из-за поднятия цен на земельные участки, теперь работает по схеме fee-development.[1] Использование схемы fee-development, также целесообразно для банков, которые в результате тех или иных причин оказались владельцами недостроенных земельных участков, брошенных зданий и сооружений, а также прочих объектов незавершенного строительства. Использование данной схемы будет выгоднее, потому что заключение контракта с профессиональным игроком на рынке недвижимости приведет к качественному и быстрому результату, а именно строительству и реализации проекта, что является существенно дешевле, чем создание отдельного подразделения. Иногда непрофильные компании пытаются завершить строительство своими силами, однако не имея опыта в данном сегменте рынка, они часто сталкиваются с повышением затрат и увеличением времени на строительство. В итоге, все равно приходится обращаться за помощью к профессиональному девелоперу, чтобы он завершил начатый проект.

Speculativdevelopment- это такой вид девелопмента, при котором девелопер сам выступает организатором процесса строительства объекта, вкладывает свои собственные денежные средства и несет все риски, связанные с реализацией заданного проекта. В данном виде девелопмента прибыль оказывается намного выше, чем при схеме fee-development, однако и риски, которые несет девелопер намного значительнее. Данный подход также намного сложнее, так как девелоперу надо совмещать в одном проекте финансовые, проектировочные, архитектурные, инженеринговые, риелторские и другие мероприятия.

Что касается активного распространения схемы fee-development в России, то следует заметить следующие особенности:

1. В условиях сложившихся отношений на рынке недвижимости инвестор мало доверяет компании, работающей по данной схеме, так как фи девелопер не рискуя собственными средствами может быть не заинтересован в сдаче объекта в срок. Поэтому добросовестному девелоперу приходится вкладывать свои денежные средства в проект, чтобы инвестор увидел заинтересованность первого в качественном и своевременном завершении проекта. Именно с такой проблемой столкнулась компания StormProperties. StormProperties – крупный девелопер, за плечами которого внушительный портфель реализованных проектов в Москве и других городах России. Первым проектом, в котором компания выступила соинвестором

вместе с фондом MarbletonPropertyFund (Совместный фонд американской JERPartners и AlfaCapitalPartners), стал бизнес-парк K2 [2].

2. Некий толчок к развитию в России, fee-девелопмент получил после того, как известные и зарекомендовавшие себя на рынке команды девелоперов (такие, как вышеназванная ГК «Баркли») остались без достаточных денежных средств после очередного кризиса. Имея навыки, но не обладая средствами, они вышли на рынок и стали предлагать себя как fee-девелоперы инвесторам.

Теперь выведем сравнительную таблицу с двумя схемами девелопмента.

Как мы видим, оба вида девелопмента имеют совершенно разную характеристику, которая обусловлена различным уровнем риска, вовлеченностью денежных средств на создание проекта и вознаграждение для девелопера. Поэтому, в разных экономических ситуациях имеет смысл использования того или иного вида девелопмента. Но при нестабильной экономической ситуации, в частности кризисе, очень большой популярностью будет пользоваться именно схема fee-девелопмент, потому что у небольших компаний, ограниченных в бюджете будет возможность за вознаграждение 5-10% реализовать проект.

Услуги fee-девелоперов будут становиться все более востребованными на Российском рынке недвижимости. Данная услуга могла бы широко развиваться, если бы на российский рынок вышли иностранные девелоперы, готовые вкладывать свои средства в разные сегменты недвижимости.

Список литературы

1. Звонов И.А., Славин А.М. Методические указания для студентов – бакалавров по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», профиль промышленное и гражданское строительство». – М., 2014.
2. Манухина Л.А. Условия комфортности селитебной территории // Недвижимость: экономика, управление. – 2011. – № 1. – С. 50-53.
3. Манухина Л.А., Казарновский В.А. Экологический фактор комфортности при оценке привлекательности селитебной территории // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: Сборник трудов Международной научной конференции, 2011. – С. 495-498.
4. Нарезная Т.К., Соколова М.С. Управление развитием городской среды на основе учета медико-экологических факторов // Инновации в отраслях народного хозяйства, как фактор решения социально-экономических проблем современности: Сборник докладов и материалов Международной научно-практической конференции. – М.: Институт непрерывного образования, Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства, 2011. – С. 258-261.
5. Щусь Е.Г., Нарезная Т.К. Современная инженерная инфраструктура как важная составляющая комфортной жизни // Развитие научной школы теории управления недвижимостью: Международный научно-практический семинар, посвященный 85-летию кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью». – М.: НИУ МГСУ, 2015. – С. 236-240.
6. Алаева А.В., Филиппов Г.Б., Слепкова Т.И. Виды инженеринговой деятельности в строительстве / А.В. Алаева, Г.Б. Филиппов, Т.И. Слепкова // 21 век: фундаментальная наука и технологии: Материалы VI международной научно-практической конференции. н.-и. п. «Академический». – North Charleston, SC, USA, 20-21 апреля 2015 г.
7. Яценко А.А., Слепкова Т.И. Имитационно-информационная модель при оценке эффективности строительных инновационных процессов / А.А. Яценко, Т.И. Слепкова // Международный журнал экспериментального образования. – 2015. – №10. – С.56-59.