

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С УЧЁТОМ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

Бакулин К.А.

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет

Москва, Россия

IMPROVEMENT OF IMPLEMENTATION OF THE DEVELOPMENT PROJECT OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT TAKING INTO ACCOUNT THE ATTRACTIVENESS OF RESIDENTIAL

Bakulin K.A.

National research Moscow state University of civil engineering

Moscow, Russia

Введение

Девелоперский проект представляет собой ряд стадий и множество участников, каждый из которых имеет собственный круг интересов и не редко интересы одних участников могут противоречить интересам других.

Разделение на стадии обусловлено разным составом участников. Так например инвестор нацелен на получение максимальной прибыли от вложенных денежных средств, его интересуют показатели экономической эффективности, такие, как NPV, PI, IRR и срок окупаемости.

Застройщик - физическое или юридическое лицо в интересах которого осуществляется строительство[1, с. 42]. В его интересах как можно быстрее получить готовый объект недвижимости, чтобы как можно раньше начать его использовать и получать прибыль.

Генподрядчик - осуществляет строительство объекта недвижимости в соответствии с разработанной проектно сметной документацией[1, с. 47]. Прибыль генерального подрядчика заложена в стоимости выполняемых им работах и в его интересах сократить расходы, в последствии отразится на качестве и сроках реализации проекта.

Девелопер - автор проектного, участвует в проекте с самых ранних стадий, его задача минимизация рисков, для этого необходимо учитывать множество факторов, такие как возможные риски и неопределённости, произвести учёт фактора времени, выполнить сравнение вариантов "с проектом" и "без проекта" и рассмотреть различные сценарии

развития. Если девелоперский проект представляет собой жилую застройку важное значение имеет окружающее пространство, качество жилой среды и как следствие её привлекательность.

Выход из проекта осуществляется, когда все построенные жилые площади для продажи будут реализованы.

Грамотный подход к учёту факторов привлекательности поможет увеличить темпы продаж и существенно сократить время реализации проекта и как следствие обеспечит скорейший выход из него.

Цель исследования

Целью исследования является поиск взаимосвязи между индексом качества городской среды и привлекательностью жилья в крупных городах.

Вопрос об оценке качества городской среды поднимался государством. Минстроем России был выпущен приказ от 18 марта 2019 N162 пр«Об утверждении методических рекомендаций по подготовке государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды в рамках реализации федерального проекта "Формирование комфортной городской среды". В рамках данного приказа был разработан "Генеральный рейтинг привлекательности городской среды". В его создании участвовали инженеры, конструктора, строители, исследователи, ученые, научные и технические сотрудники, а также руководители различных отраслей производства и строительства.

Было представлено три рейтинга с данными об оценке городов, последний был представлен в 2014 году и содержал информацию о 165 городах. Данные для создания рейтинга имели объективную оценку и были предоставлены Федеральной службой государственной статистики и государственными структурами.

Оценка производилась путём расчёта 13 коэффициентов, которые имели значения от 0 до 1 и содержали данные демографической характеристики, учитывали динамику численности населения, социальную характеристику общества, доступность жилья. Содержали информацию о жилищном секторе, социальной инфраструктуре, благосостоянии граждан. Так же была произведена оценка экономики городов, кадрового потенциала, учитывалось развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, инновационная активность и природно-экологический потенциал.

После на основании перечисленных коэффициентов высчитывался итоговый индекс, который позволил увидеть сильные и слабые стороны. Однако после 2014 года составление данного рейтинга прекратилось.

Позднее вышел Указ Президента РФ от 07.05.2018 N 204 (ред. от 19.07.2018) "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года". В рамках которого были разработаны 12 Национальных проектов, которые охватывают все сферы жизни населения и главная задача которых повышение уровня жизни.

Национальный проект "Жильё и городская среда" включает разделы[6]:

1. Федеральный проект "Ипотека"
2. Федеральный проект "Жильё"
3. Федеральный проект "Формирование комфортной городской среды"
4. Федеральный "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда"

В рамках составления данного рейтинга был выполнен анализ шести городских сред обитания: Жильё и прилегающие пространства, Озелененные пространства, Общественно-деловая инфраструктура, Социально-досуговая инфраструктура, Улично-дорожная сеть, Общегородское пространство, что позволило провести сопоставление их между собой, что дало возможность для проведения аналитических исследований по выявлению тенденций социально-экономического развития.

Новый рейтинг позволил произвести оценку этих сред по следующим критериям приведены в таблице 1.

Таблица 1. Критерии оценки пространств

Безопасность	выявляет потенциальные риски для жизни человека
Комфортность	характеризует удобство и доступность городской среды
Экологичность и здоровье	оценка текущего состояния и влияния городской инфраструктуры на экологию
Идентичность и разнообразие	уникальность облика города
Современность и актуальность среды	соответствие международным стандартам
Эффективность управления	оценка результатов деятельности муниципальных органов власти

Материал и методы исследования

Этапы формирования индекса включают в себя последовательность действий по сбору данных и расчёту значений 36 индикаторов, которые были разработаны таким образом, чтобы одновременно получать информацию о всех оцениваемых городах[4].

Основой для расчёта индикаторов послужила информация государственной статистики и дистанционного зондирования территорий.

Далее производится определение размерно-климатических групп, которые определяются на основе двух показателей географическое положение и численность населения. После исследуемый город необходимо отнести к одной из двух климатических территорий, которые включают в себя условно комфортный климат и тяжёлые климатические условия.

После получения необходимых данных производится расчёт бальных значений индикаторов. Значение каждого индикатора находится в пределах от 1 до 10, где 1 балл получает город с наименьшим значением индикатора, а 10 - с наибольшим.

Расчёт индекса города является суммой значений индикаторов и находится в пределах от 0 до 360. Таким образом, если индекс города имеет значение 181 или выше, то он имеет благоприятную городскую среду, если значение ниже 180, среда определяется как неблагоприятная.

Индекс субъекта РФ рассчитывается путём нахождения среднего значения индексов городов, расположенных на территории субъекта РФ.

Выводы или заключение

Эффективность девелоперского проекта будет выражаться в функциях и подсистемах управления.

"Инвестиционно-строительный проект структурируется по предметным областям управления - подсистемам, видам управленческой деятельности - функциям управления и связям между ними"[2, с.74].

"Управление рисками - это выявление обстоятельств, которые могут повлиять на проект, определение зависимостей возможных результатов проекта от наступления рискованных обстоятельств. Выработка регламента работы по минимизации рисков является одной из самых важных функций управления и состоит из: определения и оценки рисков с которыми проект может столкнуться, а так же содержит меры их по минимизации и дальнейшем контроле"[3, с. 492].

При реализации проекта на девелопера не редко накладываются дополнительные обязательства- обременение, закреплённые в статьях 46.1-46.3 ГрК РФ [5]. При формировании парильной стратегии по формированию комплексной жилой застройки, включающую в себя объекты социальной инфраструктуры и рациональном подходе к факторам оценки привлекательности городской среды девелопер сможет разработать комплекс мероприятий по минимизации рисков реализации проекта.

Список литературы

Книги, монографии, учебники

1. Организация строительства и девелопмент недвижимости. Часть I. Организация строительства, 4-е изд., перераб. и доп. / под общ.ред. П. Г. Грабового. – М.: Издательский дом АСВ, ИИА «Просветитель», 2018
2. Экономика и управление недвижимостью. Часть II: Управление недвижимостью. 4-е изд., перераб. и доп. / под общ.ред. П. Г. Грабового. – М.: Издательство «Просветитель», Издательство АСВ, 2019.
3. Сервейинг: Организация, экспертиза, управление учеб. в трёх частях/под общ. ред. проф. П. Г. Грабового. Издательский дом АСВ, 2015.

Нормативно-правовые документы

4. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 23.03.2019 г . № 510-р "Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды"[Электронный ресурс]. URL: http://minblag.mosreg.ru/deyatelnost/prioritetnyi-proekt-formirovanie-komfortnoi-gorodskoi-sredy/normativnaya-baza/31-10-2019-15-48-01-rasporyazhenie-pravitelstva-rossiyskoy-federatsii?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения 24.12.2019).
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 16.12.2019)[Электронный ресурс]. URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/(дата обращения 24.12.2019).

Интернет-документы

6. Паспорт национального проекта «Жильё и городская среда» [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/projects/selection/735/35560/>(дата обращения 24.12.2019)