



**Уральский  
федеральный  
университет**

имени первого Президента  
России Б. Н. Ельцина

**Высшая школа  
экономики  
и менеджмента**

**Кафедра экономики  
и управления  
строительством  
и рынком недвижимости**



# **ОСНОВЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Караваева Наталья Михайловна, к.э.н.,  
доцент**

# Литература

1. **Девелопмент недвижимости : учеб. пособие по дисциплине специализации специальности "Менеджмент орг."** / [И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, О. А. Бартенева и др.] ; под общ. ред. И. И. Мазура, В. Д. Шапиро .— Москва : ЕЛИМА : Омега-Л, 2010 .— 928 с. : ил. ; 21 см .— (Современное бизнес-образование) .— Авт. указаны на обороте тит. л. — Тираж 1000 экз. — Библиогр. в конце гл. — Допущено в качестве учебного пособия .— ISBN 978-5-370-01577-9.

2. **Федотова, Марина Алексеевна. Девелопмент в недвижимости** / М. А. Федотова, Т. В. Тазихина, А. А. Бакулина ; Финансовая акад. при Правительстве РФ .— Москва : КНОРУС, 2010 .— 264 с. : ил. ; 22 см .— Библиогр.: с. 256-264 (139 назв.), библиогр. в тексте. — ISBN 978-5-406-00133-2.

3. **Иванов, Валерий Викторович. Управление недвижимостью** / В. В. Иванов, О. К. Хан .— Москва : ИНФРА-М, 2007 .— 446 с. : ил. ; 24 см .— (Национальные проекты) .— Библиогр.: с. 424-437 (226 назв.). — ISBN 978-5-16-003071-5.

4. **Максимов, Сергей Николаевич. Девелопмент. Развитие недвижимости: Организация. Управление. Финансирование** / С.Н. Максимов; Гл. ред. Е. Строганова .— М.; СПб.; Нижний Новгород и др. : Питер, 2003 .— 256 с. : ил. ; 20 см .— (Теория и практика менеджмента) .— Предм. указ.: с. 254-256. — ISBN 5-947233-16-9 : 91.00.



# Раздел 1. Основные понятия и определения

---

## Тема 1. СУЩНОСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТА

**Девелопмент** - профессиональная деятельность по увеличению стоимости недвижимости путем управления риском развития объекта.

**Девелопмент** - направление бизнеса, связанное с качественным преобразованием недвижимости на основе использования системы мероприятий функционального, экономического, технологического и кадрового характера, воздействие которых на инвестиционный процесс приводит к существенному повышению его эффективности и обеспечивает **возрастание стоимости недвижимости.**

---



# Тема 1. Сущность девелопмента

---

**Девелопмент** - *качественные* материальные преобразования в объекте недвижимости, обеспечивающие превращение его в другой, новый объект, обладающий рыночной стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта.

**Цель девелопмента** — не просто создание объекта недвижимости (это может быть достаточно для подрядчика), а получение дохода (прибыли) за счет создания объектов, удовлетворяющих потребности приобретателей (покупателей, арендаторов) недвижимости.

---



# Тема 1. Сущность девелопмента

---

**Девелопер** – это лицо, которое организует создание в наилучшем месте или модернизацию объекта недвижимости таким образом, что позволяет вернуть инвестированные в объект ресурсы и получить прибыль от реализации проекта.

**Девелоперы** – это новаторы, меняющие облик городов, создающие новые населенные пункты, жилые и коммерческие комплексы.

Они осуществляют свою деятельность за счет принятия на себя огромных рисков, при этом учитывают интересы всех участников рынка недвижимости.

---



**Девелопмент недвижимости** является разносторонним **бизнесом**, охватывающим различные виды деятельности — от реконструкции и сдачи в аренду существующих зданий до покупки необработанной земли и продажи улучшенных земельных участков.

**Девелоперы** координируют эту деятельность, преобразуя представленные на бумаге идеи в реальную недвижимость.

**Девелоперы** иницируют, создают, финансируют, контролируют и организуют процесс девелопмента от начала и до конца.

**Девелоперы** берут на себя наибольшие риски по созданию или реконструкции недвижимости и получают наибольшую выгоду.

Как правило, **девелоперы** покупают участок земли, определяют целевой рынок, разрабатывают программу строительства и проект, получают необходимую исходно-разрешительную документацию и финансирование, строят объект, сдают его в аренду, управляют им и, наконец, продают его.

В **организационном плане** девелоперский бизнес представлен в **России** в основном в форме **многопрофильного промышленно-строительного холдинга или корпорации, состоящей из бизнесов:**

---

- управление проектами (головная управляющая компания или компания, обладающая функцией управления проектами);
  - инвестиционный бизнес;
  - строительный бизнес (строительная организация-генподрядчик, осуществляющая строительные и монтажные работы, а также капитальный ремонт зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе компании, выполняющие отдельные виды СМР);
  - проектный бизнес (проектный институт или проектно-изыскательская организация по обслуживанию строительства и капремонта);
  - бизнес по производству/продаже стройматериалов;
  - риелторский бизнес;
  - управление недвижимостью (управление объектом после сдачи в эксплуатацию: обслуживание и эксплуатация инженерных систем, организация работы объектов внутренней инфраструктуры, ремонты дорог, обслуживание земель общего пользования и др.);
  - консалтинговый бизнес (проведение маркетинговых исследований и создание концепции объекта недвижимости, реклама) и др.
- 



## *Основные функции девелоперских организаций:*

- определение объема платежеспособного спроса на продукцию девелоперской организации;
- оценка собственных производственно-финансовых и административных возможностей по удовлетворению спроса со стороны потенциальных заказчиков;
- выбор наиболее перспективных ниш для производственной, финансовой и управленческой деятельности;
- обеспечение финансирования инвестиционно-строительных проектов;
- подготовка инвестиционно-строительных проектов;
- получение необходимых разрешений, оформление инвестиционно - строительной деятельности;
- обеспечение координации с организациями-партнерами;
- осуществление инвестиционно-строительных проектов;





## *Девелоперская организация выполняет функции, присущие строительным организациям:*

---

- обеспечение эффективного организационно-экономического развития организации;
- планирование производства и договорной работы, финансово-экономический и бухгалтерский учет и их анализ;
- реализация продукции девелоперской организации.
- информационно-аналитическое обеспечение деятельности;
- технический надзор;
- обеспечение положительного имиджа организации на рынке соответствующей продукции и услуг, а также во властных структурах;
- решение социальных и кадровых задач организации.



**Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию**



## **Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию**

---

**Физические процессы девелопмента** обеспечивают появление у объекта недвижимости **новых потребительских качеств**, соответствующих изменяющимся потребностям общества.

Эти **изменения** могут быть **кардинальными** - преобразование незастроенного участка земли в участок со зданием

или **не очень заметными внешне** - как это обстоит при переводе объекта из одного функционального использования в другое, например из жилищного фонда в нежилой.

Но они **всегда присутствуют**, являясь необходимым признаком девелопмента, необходимым условием для повышения экономического эффекта от использования объекта



## **Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию**

---

**Экономические процессы девелопмента** реализуются в виде **повышения ценности объекта недвижимости** вследствие физических изменений.

Рост ценности обеспечивается не любыми физическими преобразованиями, а такими, которые соответствуют требованиям рынка, запросам его потребителей. Чем больше это соответствие, тем выше ценность создаваемого объекта, тем выше эффективность девелопмента.

Именно это и существенно для понимания девелопмента – прирост ценности объекта обеспечивается в первую очередь не тогда, когда осуществляется строительство, а тогда, когда выбирается вариант девелопмента.

---



# Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

---

**Правовые процессы девелопмента** связаны с юридическим оформлением произведенных изменений, появления качественно нового объекта недвижимости, обладающего ценностью большей, чем исходный.



**Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию**

**-----Микроэкономический----- / -----региональный----- аспект----- влияния девелопмента** - развитие недвижимости ведет к качественному изменению не только самих объектов недвижимости, но и **их окружения**.

Вариант развития недвижимости должен являться наилучшим из возможных. Только в этом случае и позитивное влияние девелопмента на развитие региона, окружающих территорий является максимальным и максимально способствует повышению их ценности.

Влияние девелопмента на окружение может иметь как локальный характер (на микроуровне), так и региональное и даже национальное значение, когда речь идет о крупномасштабных проектах.

**Эффективность определяется:**

- увеличением рыночной стоимости и доходности расположенной на территории недвижимости,
- ростом налоговых и иных поступлений в государственный бюджет
- и главное, улучшением благосостояния населения территории и города в целом (появление новых рабочих мест, развитие объектов социальной инфраструктуры, благоустройство территории и т. д.);

# Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

---

**Макроэкономический аспект позитивного влияния девелопмента** на экономическое развитие определяется высоким мультиплицирующим эффектом деловой активности в сфере недвижимости.

Инвестиции в недвижимость ведут к росту активности в целом ряде смежных отраслей экономики:

в производстве строительных материалов, жилищно-коммунальном хозяйстве, производстве потребительских товаров длительного пользования и прочее,

в конечном счете, обеспечивая прирост валового продукта и занятость в стране.



## **Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию**

---

**Бюджетные аспекты девелопмента**, которые выражаются в тех **платежах и налогах**, которые непосредственно возникают **в процессе реализации проектов девелопмента.**

Относятся:

- платежи за право застройки,
- арендная плата за земельные участки,
- налоги на прибыль застройщиков и инвесторов,
- налоги с заработной платы работников, занятых в процессе реализации проектов.

Кроме того, присутствуют **косвенные** позитивные последствия в виде тех **доходов (или бюджетной экономии)**, которые получает бюджет в процессе функционирования созданного объекта недвижимости:

- налоги с прибыли предприятий,
- налоги с имущества,
- земельный налог и пр.,
- экономия в связи повышением занятости населения, ростом их доходов и т. п.



# **Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию**

---

**Социальные позитивные последствия девелопмента** проявляются:

- в улучшении среды проживания и жизнедеятельности,
- доходов, качества жизни населения под влиянием изменений в фонде недвижимости.

Наряду с положительным влиянием проектов девелопмента на экономические и социальные процессы реализация этих проектов может быть связана и **с негативными внешними эффектами:**

- временными (неудобствами, возникающими в связи с проведением строительных работ),
- постоянными (снижение качества среды проживания под влиянием чрезмерной плотности застройки, ухудшения экологической обстановки и пр.).

---

▶ **Их минимизация – важнейшая задача девелопмента.**

# Основные классификации видов девелопмента

---

- классификация девелопмента с финансовой точки зрения;
  - классификация девелопмента по стратегиям поведения девелопера;
  - классификация видов девелопмента по объектам
- ▶ **недвижимости.**



# Классификация девелопмента с финансовой точки зрения

---

## «Чистый-девелопер»

не берет на себя  
ответственность в  
области финансовых  
рисков и работает за  
комиссионное  
вознаграждение

В зарубежной  
практике такой вид  
девелопмента

*fee-development*

---

## «Девелопер-инвестор»

создает  
коммерческую  
недвижимость,  
выступая как  
единоличный  
организатор проекта.

Этот вид девелопмента  
в зарубежной  
практике называют

*speculative  
development*

# *fee-development*

---

- Инвестор нанимает девелопера на выбранном земельном участке построить здание «под ключ» и заполнить его арендаторами.
- Выбор девелопера происходит, как правило, посредством тендера.
- В таком проекте девелопер обычно не участвует своими деньгами. Он лишь проводит проектирование на деньги заказчика, необходимые согласования с властями, строительство и сдачу площадей. На все необходимые работы он привлекает специалистов (архитекторов, подрядчиков, инжиниринговые фирмы и т.д.), но ответственность за весь проект в целом лежит на девелопере.
- *Fee-дewelopers* работают за фиксированный гонорар, который в отдельных случаях может достигать 10% стоимости проекта. Во всем мире маржа девелоперских компаний невелика, а деньги зарабатываются за счет

# *speculative development*

---

- Выполняет все те же функции, что и в первой схеме, но кроме этого еще и занимается построением финансовой схемы проекта.
- Девелопер вкладывает в проект собственные средства, которые и являются стержнем будущей финансовой схемы.
- Финансовая схема крупных девелоперских проектов - сложная комбинация собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и предарендных платежей от будущих арендаторов.
- Высокие риски неудачи проекта, которые берет на себя девелопер.
- При speculative development и собственных вложениях в размере хотя бы 10% стоимости проекта девелопер может рассчитывать на 50% построенной недвижимости при условии, что в финансировании будут задействованы также крупный стратегический инвестор (не менее 25% - 30% стоимости проекта), банк (кредит в размере 25-30% стоимости

# Особенности Российского девелопмента

---

- За рубежом рынок *fee-девелопмента*, по оценкам экспертов, достигает 60–70%, но в нашей стране он слабо развит: подавляющее большинство компаний предпочитают идти по пути *speculative девелопмента*.



# деятельности, с точки зрения принятия на себя финансовых рисков

<b>Девелопер</b>	<b>Степень принятия на себя инвестиционных рисков</b>	<b>Функции инвестора/девелопера</b>
Fee development (fee – англ. гонорар) – «девелопер без инвестиционной функции»	Девелопер не несет инвестиционные риски, т. к. не инвестирует в проект и работает только за гонорар.	Девелопер и инвестор не выступают в едином лице. Инвестор привлекает девелопера, например, для строительства на определенном инвестором земельном участке здания «под ключ»
Speculative development (speculative – англ. спекулятивный) – «девелопер с инвестиционной функцией»	Девелопер формирует финансовую схему реализации проекта, инвестируя значительный объем собственных средств. Несет высокие инвестиционные риски.	Девелопер выступает как инвестор, заказчик и застройщик в одном лице.
Смешанный тип девелопмента	Девелопер снижает инвестиционные риски за счет привлечения других инвесторов, при этом инвестирует в проект порядка 10 %	Девелопер выступает как инвестор, заказчик и застройщик в одном лице

# Классификация девелопмента по стратегиям поведения девелопера

---

## **Стоимостноориентированный девелопмент -**

ориентация на максимальную стоимость объекта недвижимости, при этом для девелопера главным является ликвидность проекта, т.е. он создается с целью последующей продажи.

## **Доходноориентированный девелопмент –**

ориентация на максимальный доход от объекта недвижимости, при этом для девелопера на первом месте по важности стоит доходность объекта в процессе его эксплуатации.

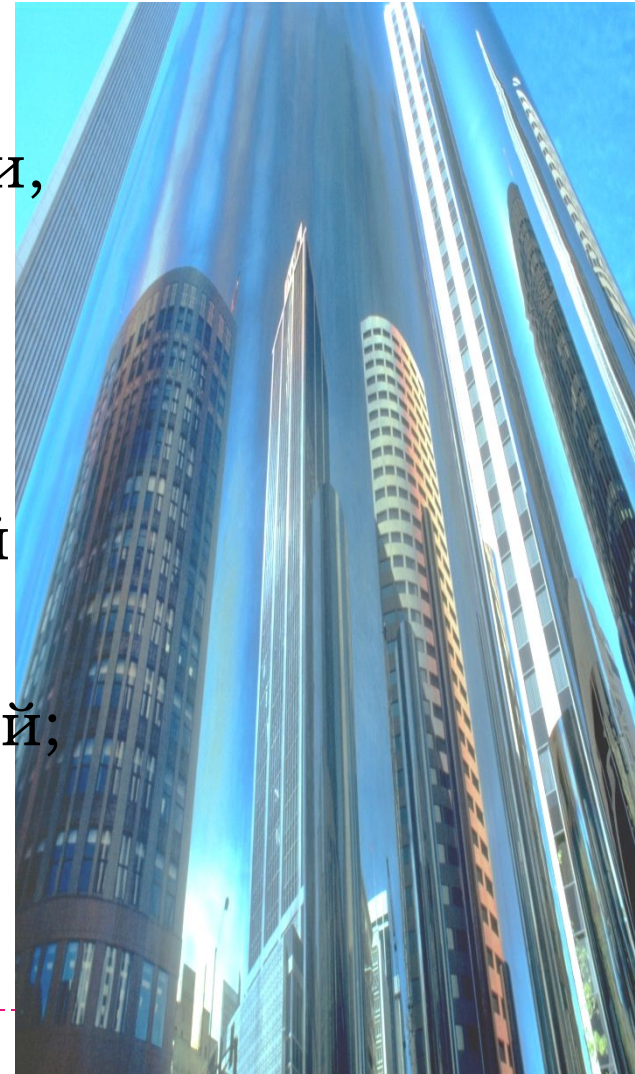




# Классификация видов девелопмента по объектам недвижимости

---

- девелопмент земли (земельных участков) или лэнд-девелопмент;
- девелопмент жилой недвижимости;
- девелопмент офисной недвижимости;
- девелопмент торгово-развлекательной и рекреационной недвижимости;
- девелопмент складских помещений;
- девелопмент промышленной недвижимости;
- девелопмент объектов социально-культурного назначения



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Недвижимость**, выступая как объект собственности и сделок, является **основой рынка недвижимости**, а также **объектом экономических отношений и интересов**

***Real Estate*** (анг) - недвижимость (реальный неподвижный объект);

***Real Property*** (анг) - недвижимость (реальная собственность).

Содержание понятия *Real Estate* раскрывается в мировой литературе как «земля и все улучшения, постоянно закрепленные на ней».

Термин «земля» в законодательстве большинства стран толкуется как пространство, ограниченное конусом, проходящим через границы земельного участка на поверхности суши к центру Земли. Нефть, золото, обнаруженные на земельном участке, принадлежат собственнику участка. В других странах имеются ограничения, связанные с правом собственности на недра и воздушное пространство.

Важной чертой понятия *Real Estate* является то, что любые «улучшения» земли (строения, дороги, коммуникации) рассматриваются в тесном единстве с «землей»: не существует недвижимого объекта без земельного участка.

# **Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимости относятся:**

**земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей**, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе **леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.**

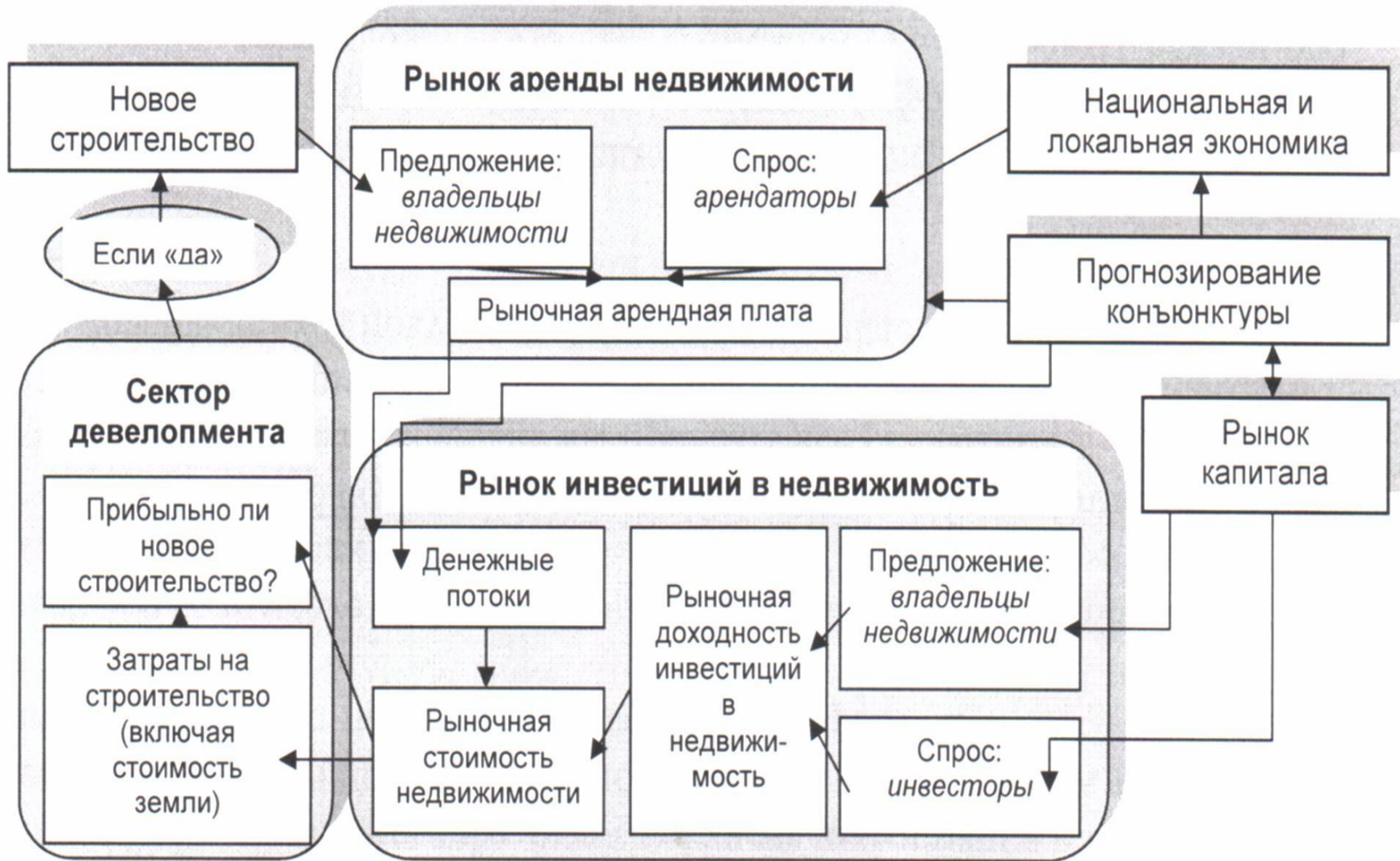
К **недвижимости** относятся также подлежащие государственной регистрации **воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.**

Законом к **недвижимости** может быть отнесено и другое имущество, например **квартира, предприятие** и т. д..

**Недвижимым имуществом** признается также **предприятие в целом как имущественный комплекс** (ст. 132 ГК РФ).



# Взаимосвязь рынка недвижимости и сегмента девелопмента



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## Характеристика недвижимости как объекта



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## Основные (родовые) признаки объекта недвижимости

**1. Стационарность, неподвижность.** Прочная физическая связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

**2. Материальность.** Недвижимость всегда функционирует в *натурально-вещественной и стоимостной формах*. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т. д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости.

Недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых не только практически всегда стабильна, но и имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени.

**3. Долговечность недвижимости.** Она практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение правильной ее эксплуатации приведет к невозможным потерям.

# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Частные признаки, которые определяются конкретными  
показателями в зависимости от вида объектов  
недвижимости

**1. Разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.** Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, о двух одинаковых участках, о двух одинаковых строениях, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света и др.

**2. Недвижимость обладает повышенной экономической ценностью.** Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии.

**3. Объект недвижимости** всегда имеет свое **функциональное назначение**. Он может быть производственным и непроизводственным. При производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг. При непроизводственном — обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей.

# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

**Частные признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости**

**4. Недвижимость** всегда выступает как объект **долгосрочного инвестирования**. Чаще всего это связано с тем, что приобретение объекта недвижимости по частям не представляется возможным, так как для вложения капитала в объект недвижимости требуется значительная его величина. Кроме того, если говорить о доходной стороне дела, денежные вложения в объекты недвижимости представляют собой затраты с достаточно высоким сроком окупаемости.

**5. Недвижимость** в любом общественном устройстве является **объектом экономических и государственных интересов**, и поэтому для этой категории имущества введена **обязательность государственной регистрации прав** на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, ибо связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости путем физического перемещения невозможна.



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## Классификация объектов недвижимости

По физическому статусу	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>земельные участки</i></li><li>- <i>здания, строения, сооружения</i></li><li>- <i>помещения</i></li></ul>
По назначению	<p>1) <i>земля:</i></p> <p><i>а) земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах (поселениях):</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- под жилье (селитебная территория)</li><li>- под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг</li><li>- под предприятия сельского хозяйства, обороны (нежилая территория)</li><li>- под парки и озелененные пространства, водные объекты (рекреационная территория)</li><li>- под инженерную и транспортную инфраструктуру (территория общего назначения)</li></ul>

# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## Классификация объектов недвижимости

По назначению	<p><b>б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— под дачное и садово-огородное использование</li><li>— под жилую застройку</li><li>— промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.)</li><li>— сельскохозяйственного назначения;</li><li>— природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения</li><li>— лесного фонда, водного фонда</li><li>— участки недр</li><li>— земли резерва, назначение которых не определено</li></ul>
---------------	--



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## Классификация объектов недвижимости

По назначению	<p>2) <i>жилье (жилые здания и помещения):</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания</li><li>- индивидуальные и двух-четырёхсемейные малоэтажные жилые дома</li></ul> <p>3) <i>коммерческая недвижимость:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- офисные здания и помещения административно-офисного назначения</li><li>- гостиницы, мотели, дома отдыха</li><li>- магазины, торговые центры</li><li>- рестораны, кафе и другие пункты общепита</li><li>- паркинги, гаражи</li><li>- склады, складские помещения</li></ul> <hr/> <p>▶ - пункты бытового обслуживания, сервиса</p>
---------------	---

# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

## Классификация объектов недвижимости

По назначению	<p><b>4) промышленная недвижимость:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения</li><li>— мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения</li></ul> <p><b>5) недвижимость социально-культурного назначения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— здания правительственных и административных учреждений</li><li>— культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты</li><li>— религиозные объекты</li></ul>
---------------	--



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## Классификация объектов недвижимости

По видам собственности	<p><b>Объекты недвижимости разделяют:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>на частные</b> – находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, созданных в качестве частных собственников</li><li>- <b>государственные</b>, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов федерации</li><li>- <b>муниципальные</b>, находящиеся в муниципальной собственности</li><li>- <b>общественные</b>, находящиеся в собственности общественных объединений</li><li>- <b>коллективные (смешанные)</b>, находящиеся в совместной или долевой собственности различных субъектов собственности (частной, государственной, муниципальной,</li></ul>
▶	


# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

## Классификация объектов недвижимости

<p>По юридическому статусу</p>	<p><b>Объекты недвижимости разделяются:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– на используемые собственником или арендатором</li><li>– приватизированные</li><li>– приобретенные путем сделки купли-продажи</li><li>– приобретенные путем наследования</li><li>– приобретенные путем дарения и т. п.</li></ul>
--------------------------------	---

---



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

## Классификация объектов недвижимости

По виду прав на объект	<b>Виды прав на объект недвижимости:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- собственности</li><li>- хозяйственного ведения</li><li>- оперативного управления</li><li>- пожизненно наследуемого владения</li><li>- постоянного пользования</li><li>- ипотека</li><li>- кондоминиум</li><li>- сервитуты</li></ul>
------------------------------	--



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

## Классификация объектов недвижимости

С точки зрения налогообложения	<p><b>Недвижимость подразделяется:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– на коммерческую, используемую для бизнеса и приносящую рентабельный доход</li><li>– личную жилую собственность</li><li>– товарную, предназначенную для продажи с целью получения прибыли</li><li>– инвестиционную, вклад в которую обеспечивает чистый доход, возврат вложенного капитала или увеличение стоимости в будущем периоде</li></ul>
--------------------------------	---





# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

## Классификация объектов недвижимости

По функциональному назначению	<ul style="list-style-type: none"><li>– свободные земельные участки (под застройку)</li><li>– природные комплексы (месторождения) для их эксплуатации</li><li>– здания, сооружения, постройки:<ul style="list-style-type: none"><li>– жилые</li><li>– нежилые</li><li>– производственные объекты</li><li>– непроизводственные объекты</li></ul></li></ul>
-------------------------------	---



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

## Классификация объектов недвижимости


По масштаб у	<ul style="list-style-type: none"><li>– земельные массивы</li><li>– отдельные земельные участки</li><li>– комплексы зданий и сооружений (дачный посёлок, микрорайон, гостиничный комплекс)</li><li>– многоквартирный жилой дом</li><li>– одноквартирный жилой дом (коттедж)</li><li>– секция (подъезд)</li><li>– квартира</li><li>– комната и т. д.</li></ul>
--------------------	---



# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

## Классификация объектов недвижимости

По происхождению	<ul style="list-style-type: none"><li>– естественные природные объекты невосполнимые (земельные участки, недра, природные комплексы)</li><li>– искусственные объекты восполнимые (здания, сооружения, лесные массивы)</li></ul>
По форме собственности	<ul style="list-style-type: none"><li>– государственные</li><li>– частные</li><li>– долевые</li><li>– общественных организаций</li></ul>
По отраслевой принадлежности	<ul style="list-style-type: none"><li>– промышленные</li><li>– строительные</li><li>– сельскохозяйственные</li><li>– культурно-бытовые</li><li>– жилищно-коммунальные</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>– прочие</li></ul>

# Тема 2. ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В самом общем виде **жизненный цикл (ЖЦ) объекта недвижимости** – это законченная последовательность процессов его существования, комплекс этапов, составляющих промежуток времени от его появления до исчезновения.

В самом укрупненном виде **жизненный цикл недвижимости (ЖЦН)** состоит из двух основных фаз — **инвестиционно-строительной** и **фазы потребления** (эксплуатации и управления объектом недвижимости вплоть до выведения его из оборота).

**Физический жизненный цикл объекта недвижимости** – это период физического существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса или полного разрушения.

**Экономическим сроком жизни объекта недвижимости** является период его прибыльного использования и повышения его стоимости, в т. ч. за счет осуществляемых улучшений. При этом **экономический и физический сроки жизни** недвижимости взаимосвязаны и взаимообусловлены. Так, если улучшения уже не вносят вклад в рост или, даже, в сохранение стоимости недвижимости, то, с экономической точки зрения, нет смысла физически сохранять данный объект. С другой стороны, физический срок жизни недвижимости может быть продлён за счёт своевременных ремонтно-строительных работ.

# Жизненные циклы недвижимости по различным классификациям

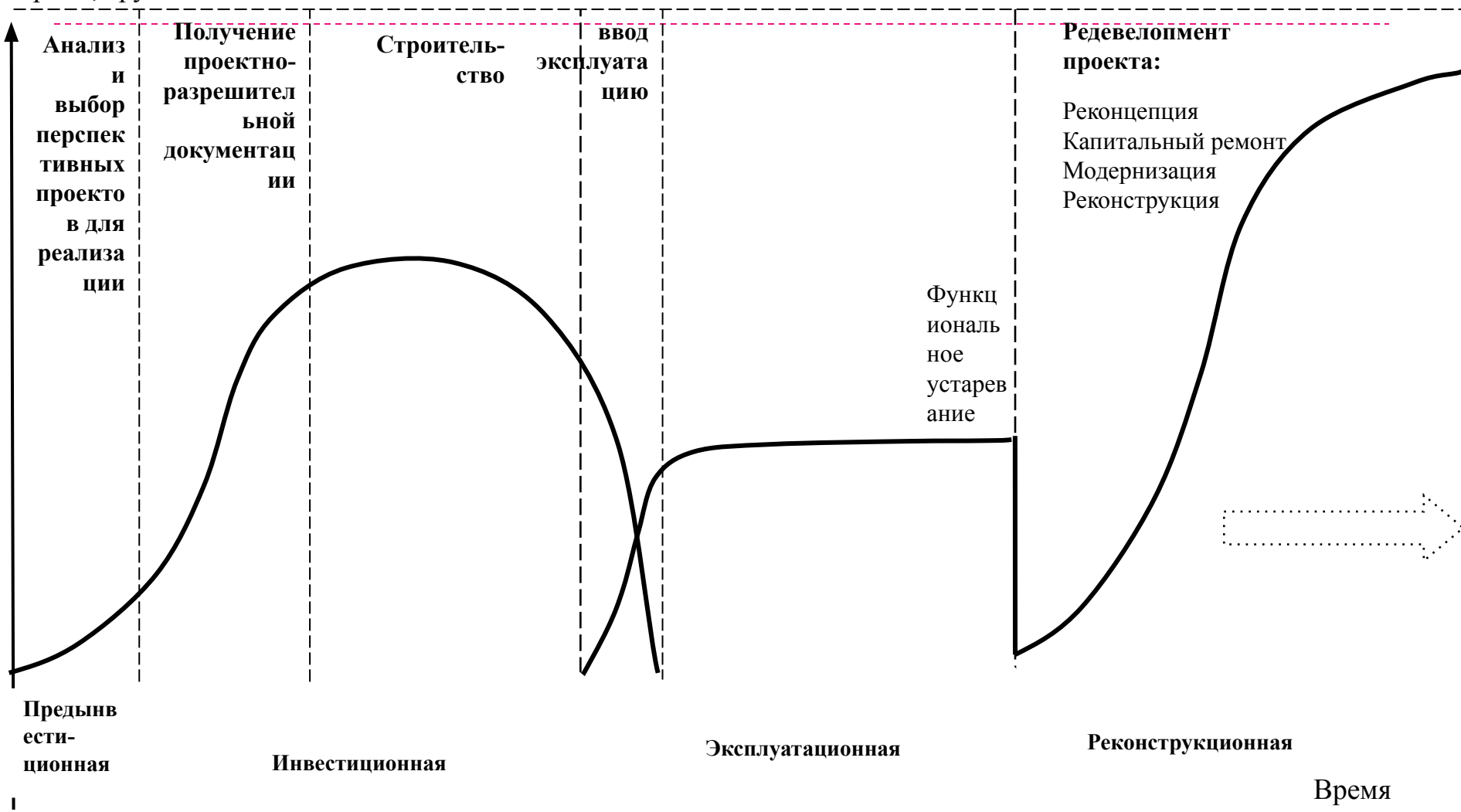
<p>Физический жизненный цикл объекта недвижимости</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Концепция (замысел)</li><li>- Планирование (анализ возможностей, обоснование)</li><li>- Проектирование</li><li>- Строительство</li><li>- Завершение (ввод в эксплуатацию)</li><li>- Эксплуатация</li><li>- Функциональное устаревание</li><li>- Капитальный ремонт/реконструкция/модернизация</li><li>- Невосстановимый физический износ</li><li>- Прекращение: естественное, разрушение, снос</li></ul>
<p>Жизненный цикл недвижимости как экономического объекта (товара)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Создание</li><li>- Государственная регистрация</li><li>- Владение и использование, смена владельцев (собственников)</li><li>- Развитие</li><li>- Ухудшение потребительских свойств</li><li>- Окончание экономического срока жизни</li></ul>
<p>Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности (правовой)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Приобретение (покупка, наследование, постройка)</li><li>- Государственная регистрация права собственности</li><li>- Владение и использование в определенный период</li><li>- Управление объектом недвижимости</li><li>- Распоряжение собственностью без передачи прав собственности (сдача в аренду, залог, иные операции)</li><li>- Развитие недвижимости</li><li>- Смена права собственности (продажа, дарение и пр.)</li><li>- Государственная регистрация сделок</li><li>- Окончание жизни объекта недвижимости</li></ul>

# Жизненные циклы недвижимости по различным классификациям

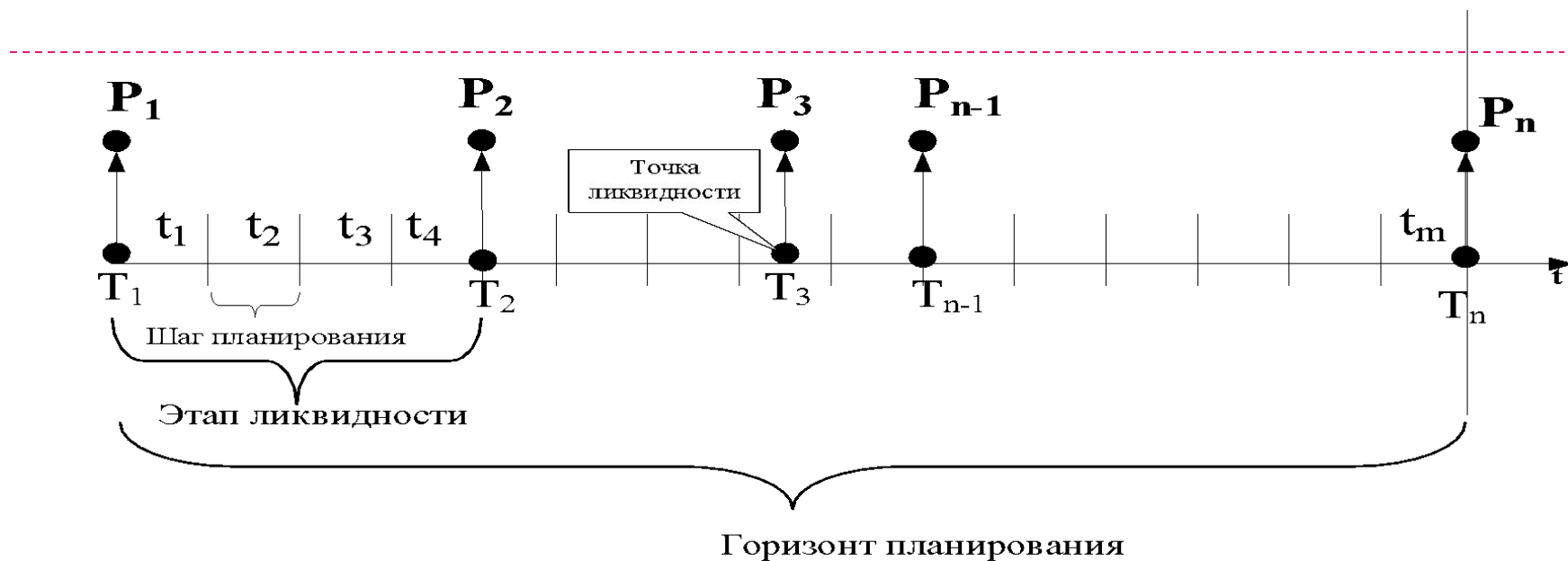
<p>Физический жизненный цикл объекта недвижимости</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Концепция (замысел)</li><li>- Планирование (анализ возможностей, обоснование)</li><li>- Проектирование</li><li>- Строительство</li><li>- Завершение (ввод в эксплуатацию)</li><li>- Эксплуатация</li><li>- Функциональное устаревание</li><li>- Капитальный ремонт/реконструкция/модернизация</li><li>- Невосстановимый физический износ</li><li>- Прекращение: естественное, разрушение, снос</li></ul>
<p>Жизненный цикл недвижимости как экономического объекта (товара)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Создание</li><li>- Государственная регистрация</li><li>- Владение и использование, смена владельцев (собственников)</li><li>- Развитие</li><li>- Ухудшение потребительских свойств</li><li>- Окончание экономического срока жизни</li></ul>
<p>Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности (правовой)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Приобретение (покупка, наследование, постройка)</li><li>- Государственная регистрация права собственности</li><li>- Владение и использование в определенный период</li><li>- Управление объектом недвижимости</li><li>- Распоряжение собственностью без передачи прав собственности (сдача в аренду, залог, иные операции)</li><li>- Развитие недвижимости</li><li>- Смена права собственности (продажа, дарение и пр.)</li><li>- Государственная регистрация сделок</li><li>- Окончание жизни объекта недвижимости</li></ul>

# Жизненный цикл объектов недвижимости

Затраты, трудоемкость



# Основные этапы реализации проекта по созданию объекта недвижимости



$T_1, T_2, T_3, T_{n-1}, T_n$  - моменты времени жизненного цикла проекта как «точки ликвидности». В этих точках девелоперский проект представляет собой ликвидный рыночный продукт, который можно реализовать на рынке.

Именно по итогам завершения каждого из этапов ликвидности девелоперский проект изменяет свои потребительские, инвестиционные и прочие свойства и приобретает определенную рыночную стоимость ( $P_1, P_2, P_3, P_{n-1}, P_n$ ), практически не изменяя ее независимо от производимых ресурсозатрат, до момента завершения реализации следующего этапа. Этапы ликвидности начинаются и заканчиваются точками ликвидности



## Документы, результаты и содержание процесса стадий и этапов жизненного цикла девелоперского проекта (ДП) по созданию объекта недвижимости (ОН)

Стадии	Этапы ДП	Документ	Содержание процесса	Результат этапа
1 . П р е д ы н в е с т и ц и о н н а я	1.1.Этап анализа и выбора перспективных ДП для реализации	Концепция ДП	Анализ среды девелопмента Анализ использования земельного участка	Бизнес-план ДП к реализации
		Эскизный проект	Предпроектная проработка инженерно-конструктивных, объемно-планировочных, технических и строительных решений	
		Состав и схема взаимодействия участников ДП	Создание оргструктуры ДП	
			Формирование штатного расписания	
			Составление графика работ	
Схема финансирования ДП	Разработка различных сценариев (стратегий) инвестирования ДП Финансовый, юридический и организационный анализ			
2 . П	2.1.Этап оформления	Оформленные документы на	Организация финансирования проекта. Привлечение кредитных и	Договор аренды /

## Документы, результаты и содержание процесса стадий и этапов жизненного цикла девелоперского проекта (ДП) по созданию объекта недвижимости (ОН)

Стадия	Этапы ДП	Документ	Содержание процесса	Результат этапа
2. Инициация	2.3. Этап строительства и сдачи в эксплуатацию ОН	Рабочий проект	Координация деятельности по изготовлению рабочей проектно-сметной документации	Законченный строительством объект недвижимости, находящийся в собственности
		Договор с генподрядной организацией	Подготовка пакета документов и проведение тендера для заключения договора генподряда	
		Акт приемки выполнения работ по договору генподряда	Контроль за исполнением контрактов на строительство (соблюдение сроков, качества работ, соответствие затрат бюджетам и сметам и др.)	
		Договор технического и авторского надзора	Организация технического и авторского надзора	
		Предварительные договоры купли-продажи / аренды помещений	Брокеридж	
		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Сдача объекта инспекции госархстройнадзора. Подключение объекта к наружным сетям.	
		Кадастровый паспорт помещения	Постановка объекта недвижимости на государственный кадастровый учет	
		Свидетельство о госрегистрации	Государственная регистрация права собственности	
		▶	Форма КС-3 "Справка о стоимости	

## Документы, результаты и содержание процесса стадий и этапов жизненного цикла девелоперского проекта (ДП) по созданию объекта недвижимости (ОН)

Стадии	Этапы ДП	Документ	Содержание процесса	Результат этапа
3. Эксплуатационная	3.1. Этап эксплуатации объекта коммерческой недвижимости	Договор с управляющей компанией (УК)	Распоряжение результатами строительства Передача объекта в управление	Формирование стабильного денежного потока
		Договор аренды/купли-продажи	Сдача в аренду / продажа	
		Отчет УК	Осуществление контроля за текущей эксплуатацией объекта недвижимости	
4. Реконструкция (модернизация)	4.1. Этап реконструкции модернизации реконцепции ДП	Отчет инженерной организации о несущей способности основных конструкций	Инженерное обследование объекта недвижимости	Заключение о необходимости проведения реконструкции, модернизации ДП

# Особенности рынка недвижимости характеризуются следующими признаками:

---

## 1) **локализация:**

- абсолютная неподвижность;
- большая зависимость цены от местоположения;
- запрещение продаж по образцам.

## 2) **вид конкуренции:**

- несовершенная конкуренция, олигопольный рынок;
- небольшое число покупателей и продавцов;
- уникальность каждого участка;
- ограничение контроля над ценами;
- вложение больших капиталов при входе на рынок недвижимости;

## 3) **эластичность предложений:**

- низкая, небольшое увеличение предложения при росте спроса и цен;
- изменчивость спроса;

## 4) **степень открытости:**

- частный характер сделок;
  - публичная информация, часто неполная и неточная;
  - прибытие покупателя к неподвижному участку;
- 



# Особенности рынка недвижимости характеризуются следующими признаками:

---

## 5) конкурентоспособность товара:

- влияние окружающей внешней среды, соседства;
- специфичность индивидуальных предпочтений покупателей;

## 6) условия зонирования:

- регулирование земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права;
- ограниченная оборотоспособность отдельных категорий земель;
- большая взаимозависимость частной и других форм собственности;

## 7) оформление сделок:

- больше юридических сложностей, ограничений и условий;

## 8) стоимость:

- включение стоимости участка как физического объекта и всех связанных с ним прав;

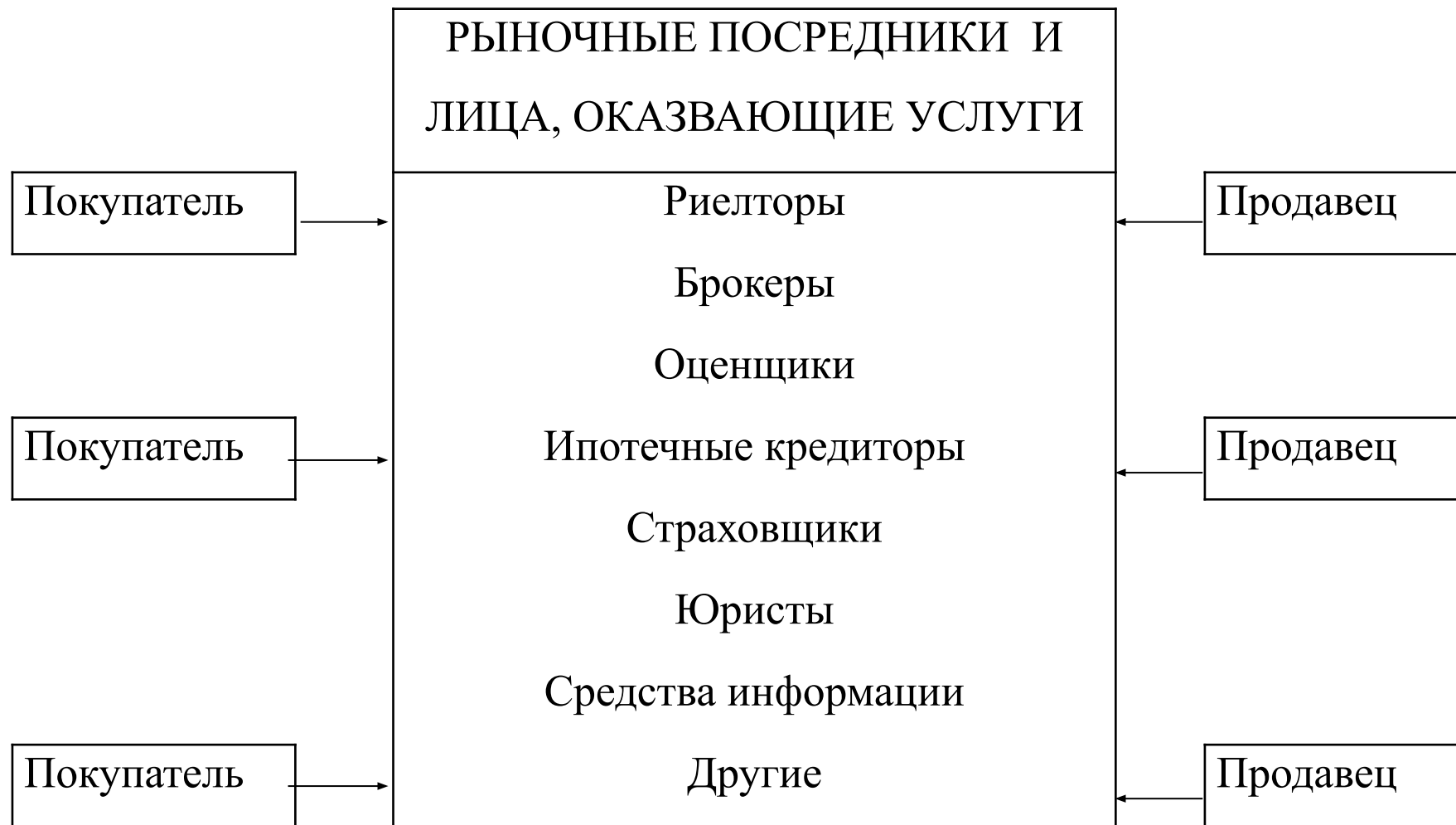
## 9) современное состояние:

- спрос на землю ниже предложения, т. е. отсутствие дефицита; тенденция стабилизации и снижения цен.
- 



# Упрощённая модель участников рынка недвижимости

---



## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
1	<b>Застройщик</b>  Варианты:	Лицо-собственник (пользователь, владелец) земельного участка, (части недр), принимающее решения о застройке земельного участка в рамках его разрешенного использования, как сформированного объекта недвижимости	Объект недвижимости (ОН) как предмет потребления для личных или общественных целей
1.1	Головной (генеральный) застройщик	То же, что и (1), имеющий возможность делегировать часть своих прав на принятие решения по отдельным участкам субзастройщику	То же
1.2	Субзастройщик	Лицо, обладающее правами принятия решения о способе застройки земельного участка, части недр, являющегося составной частью территории, на базе которой реализуется инвестиционный строительный проект.	То же



## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
2	<b>Заказчик в строительстве</b>  Варианты:	Юридическое лицо (имеющее допуски СРО), уполномоченное инвестором от его имени и по поручению, осуществлять функции организации, управления по строительству и контроль над ходом выполнения работ по объекту, начиная от разработки проектной документации на объект до ввода в эксплуатацию. Привлекает генерального проектировщика и подрядчика для выполнения работ на объекте строительства	Доход от оказания услуг застройщику в процентах от объема реализации по договору
2.1	Головной (генеральный) заказчик в строительстве	Лицо, которое осуществляет функции Заказчика при реализации строительного проекта или Программы. Делегирует часть функций субзаказчикам, оставляя за собой право общего контроля и ответственность за конечный результат перед застройщиком, застройщиками и т.д.	То же
2.2	Субзаказчик в строительстве	Лицо, осуществляющее функции заказчика отдельных объектов, возводимых в рамках единого строительного проекта (Программы), действующее в рамках, отведенных ему головным Заказчиком	То же



## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
3	<b>Строительный подрядчик:</b> генподрядчик субподрядчик	Лицо, выполняющее работы и услуги по строительству ОН, а также инженерную подготовку территории	-
4	<b>Проектировщик</b>	Лицо, выполняющее комплекс организационных работ, связанных с разработкой проектной документации на строительство (реконструкцию и т.п.) ОН	-
5	<b>Инвестор</b>	Лицо, осуществляющее вложение финансовых или иных средств и активов	Доходы на вложенные средства
6	<b>Девелопер</b>	Собирательное понятие, объединяющее понятия Застройщик, Заказчик и Инвестор	Доход от реализации улучшения земельного участка или вновь созданного объекта недвижимости (ОН)



## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
7	<b>Управляющий проектом</b>	Управление процессом реализации инвестиционного проекта на всех его стадиях	Получение дохода в % от объема инвестиций
8	<b>Управляющий объектом недвижимости</b>	Управление объектом недвижимости с целью обеспечения максимальной эффективности его использования	Доход, полученный от собственника за услуги по управлению ОН
9	<b>Страховщик</b>	Обеспечение страхования рисков, объектов недвижимости, ответственности и т.д.	Получение доходов от страхования
10	<b>Риэлтор</b>	Оказание посреднических услуг на первичном и вторичном рынках недвижимости	Получение доходов от посреднических операций с ОН



## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
11	<b>Различные участники, в т. ч.:</b>		
11.1	<b>Органы по надзору за ОН, отнесенным государственной (муниципальной) собственности</b>	Контроль за состоянием, использованием и воспроизводством ОН, отнесенных к госресурсам и охраняемых государством ОН, а также выполнение согласующих и разрешительных функций, обусловленных названными целями	То же
11.2	<b>Орган государственной регистрации недвижимости</b>	Формирование и регистрация объектов недвижимости	Исполнение законодательных и нормативных актов
11.3	<b>Орган государственной регистрации прав на</b>	Регистрация прав на недвижимое имущество и	То же

## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
11.4	<b>Органы архитектуры</b>	Определение градостроительной политики, функций согласования и контроля за процессом строительства	То же
11.5	<b>Эмитент</b>	Орган, управляющий и производящий эмиссию ценных бумаг	-
11.6	<b>федеральные органы власти, власти субъектов, а также органы местного самоуправления</b>	Руководство регионом и его регулирование	Заинтересованность в привлечении иностранных компаний в регион, создание лояльного отношения к региону
12	<b>Гарант (поручитель)</b>	Обеспечение различного рода обязательств участников рынка недвижимости	Доход в виде платы за предоставление гарантии

## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
13	<b>Специализированные эксплуатационные организации</b>	Разработка и выдача технических условий для изготовления проектной документации на строительство ОН. Прием в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений	Развитие инженерной инфраструктуры. Получение доходов в виде платы за энергетические и иные ресурсы, необходимые для функционирования ОН
14	<b>Нотариус</b>	Лицо, контролирующее соответствие сделок действующему законодательству и удостоверяющее сделки с недвижимым имуществом	Исполнение законодательных и нормативных актов. Получение доходов от оказания нотариальных услуг
15	<b>Покупатель (потребитель)</b>	Лицо, финансирующее приобретение ОН (прав на ОН) или строительство ОН, не имеющие до совершения сделки отношения к земельному участку	Потребление полезных свойств ОН при его эксплуатации

## Ролевые функции участников рынка недвижимости: исходные данные для классификации субъектов рынка недвижимости

№ п/п	Функциональная роль	Отличительные особенности или (функции) участника рынка недвижимости в данной роли	Мотивация (ожидаемый результат)
16	<b>Оценщик</b>	Анализ рынка и определение установленного вида стоимости ОН	Получение дохода за услуги по оценке ОН
17	<b>Продавец</b>	Лицо, реализующее ОН или вещные права на ОН, в т.ч. права на создаваемый ОН, путем продажи, мены	Получение дохода или/и возмещения стоимости ОН или прав на ОН, в т.ч. прав на создаваемый ОН
18	<b>Институциональный продавец</b>	Государство в лице своих органов исполнительной власти (комитеты, агентства и фонды), реализующее государственную программу приватизации	Исполнение госпрограммы приватизации
19	<b>Арендодатель</b>	Лицо, продающее обязательственное право - право аренды ОН	Доход от передачи ОН в аренду
20	<b>Арендатор</b>	Лицо, приобретающее обязательственное право - право аренды ОН	Потребление полезных свойств ОН при его эксплуатации