

# Девелопмент в промышленной недвижимости

Подготовила : Климбей М.Н.

Ст-280005

**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.

**Суть девелопмента** – управление инвестиционным проектом в сфере 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.

## Функции девелопера

```
graph TD; A[Функции девелопера] --> B[Предложение наилучшего варианта развития недвижимости из возможных]; A --> C[Обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта развития недвижимости]; A --> D[Привлечение, финансирование и контроль за работой подрядчиков]; A --> E[Реализация созданного объекта недвижимости и возврат инвестированных средств];
```

Предложение наилучшего варианта развития недвижимости из возможных

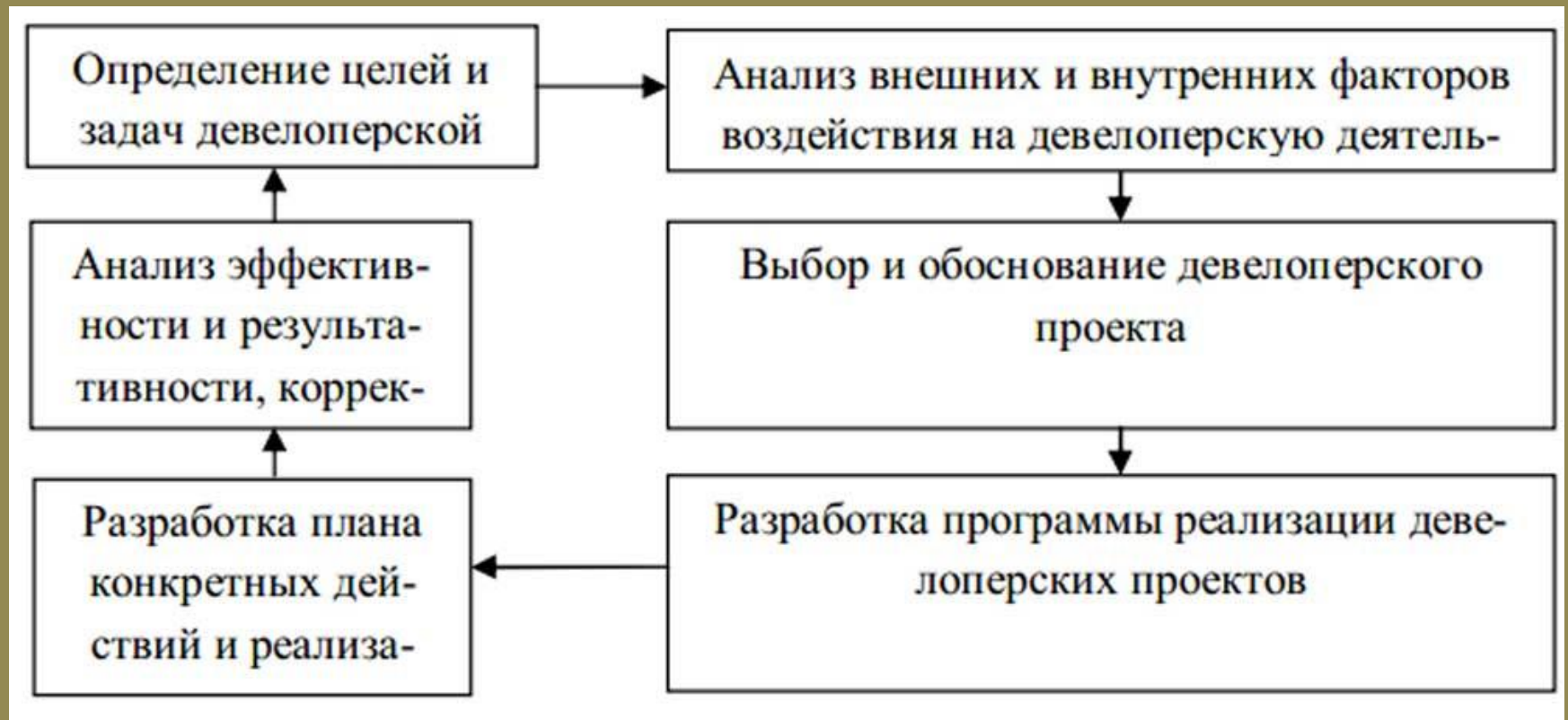
Обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта развития недвижимости

Привлечение, финансирование и контроль за работой подрядчиков

Реализация созданного объекта недвижимости и возврат инвестированных средств

Источник: <http://snip1.ru/house/development-nedvizhimosti/>

# Схема управления девелоперской деятельностью



Источник: <http://snip1.ru/house/development-nedvizhimosti/>

## Функции девелопера:

- 1.приобретение участка земли и оценка его коммерческого потенциала;
- 2.анализ рынка недвижимости с целью выявления наиболее эффективного способа использования объекта;
- 3.разработка первоначального плана по формату, объёму, площади и функциональному назначению будущего проекта;
- 4.разработка первичной концепции объекта;
- 5.создание эскиза проекта; получение разрешения на строительство;
- 6.наблюдение за ходом строительства; проведение маркетинговых исследований;
- 7.сдача в аренду готового объекта в соответствии с договорами;
- 8.реализация (продажа) готового объекта;

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.

# Промышленный девелопмент - наименее развитое направление девелопмента коммерческой недвижимости

Объект недвижимости – это юридически обособленная часть недвижимого имущества, состоящая из земельного участка (или его доли) и всех связанных с ним зданий и сооружений (или их частей)





Анализ рынка промышленного девелопмента показывает, что потенциальные покупатели, желающие приобрести в собственность производственные объекты, рассматривают площади от 500 до 15000 м<sup>2</sup>. Отмечен существенный спрос на производственные комплексы высокого класса. Наибольший спрос приходится на производственные помещения от 1000 до 5000 м<sup>2</sup>. но при этом количество предложения таких объектов невелико. Площади менее 500 м<sup>2</sup> наиболее актуальны в аренде. так как мелкие производственники не могут позволить себе купить помещение

Правительство Москвы приняло программу «Пром-Сити» в ходе реализации которой будут выведены промышленные зоны за пределы городской черты, где предполагается создание промышленных территорий нового типа. Будет предложен перечень предприятий, которым предстоит переехать, Однако существуют определенные трудности в поиске инвесторов, которые согласятся ради участков в Москве профинансировать вывод промышленных предприятий, располагающихся там в данный момент.



Перспективы девелопмента промышленной недвижимости определяются спросом на промышленные объекты, который можно разделить на три вида:

1. **Спрос на помещения и землю под производство с сохранением профиля или его изменением на другой производственный профиль;**
2. **спрос на помещения и землю под промышленными предприятиями с целью их использования в непроизводственных целях;**
3. **спрос на площадки промышленного назначения с инфраструктурой и назначением земли, позволяющим строить новый производственный объект.**

В рамках любого подобного проекта девелопмента выделяют три основные стадии:

*Подготовительная* – детальная разработка концепции, проведение маркетинговых исследований, экономических расчётов, технико-экономическое планирование проекта, организация финансирования проекта, оформление прав и подготовка к застройке земельного участка или другого объекта недвижимости, получение необходимых согласований, определение потребности в инженерной инфраструктуре и оборудовании, внесение изменений в целевое назначение земельного участка, градостроительное планирование;

*Инвестиционная* – привлечение инвесторов, внешнего (в том числе, банковского) финансирования, подготовка генерального плана, проектной и рабочей документации, развитие инженерных коммуникаций, проведение тендеров, организация и контроль строительно-монтажных работ, подготовка документации и ввод объекта в эксплуатацию;

*Эксплуатационная* – организация эффективного управления готовым объектом недвижимости, реализация или оптимизация использования свободных площадей, взаимодействие с естественными монополиями, организация текущего ремонта и модернизации основных фондов, контроль за эксплуатацией инженерных систем объекта недвижимости.

Начинающие девелоперы могут начать свою деятельность с работы над зданием, предназначенным для сдачи в аренду, или с участком, рассчитанным на одну или нескольких промышленных пользователей.

. В зависимости от состояния рынка строительство здания на свой риск, в принципе, может принести больше прибыли, чем строительство на заказ, поскольку может быть трудно достичь компромисса в переговорах по условиям аренды с главным потенциальным арендатором. С другой стороны, для строительства, которое ведется на свой страх и риск, гораздо труднее получить финансирование

Девелопмент недвижимости можно определить как качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости, а также как профессиональную деятельность по управлению недвижимостью.

Создание каждого объекта недвижимости представляет собой особый инвестиционный проект, в связи с чем основой исследования процесса девелопмента является подход к нему как к инвестиционному проекту





Девелопмент недвижимости — одно из важнейших направлений реальных инвестиций, поскольку результатом этого процесса является возникновение нового объекта недвижимости.

Девелопментом на рынке занимаются профессиональные компании, которые обладают достаточно широкими возможностями для осуществления своей деятельности, к чему и обязывает сам процесс девелопмента.

Объекты промышленной недвижимости можно разделить по принадлежности к различным отраслям промышленности:

- объекты тяжелой промышленности и приборостроения;
- объекты легкой и пищевой промышленности;
- объекты широкой специализации.



К объектам промышленной недвижимости относятся: заводы; промышленные земельно-имущественные комплексы; военно-промышленные комплексы; земельные участки промышленного назначения.

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом. В основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводительным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости и типов соответствующего девелопмента. Также как и земля большинство промышленной недвижимости до сих пор находится в руках государства и оборонных комплексов, что вызывает дефицит производственных помещений



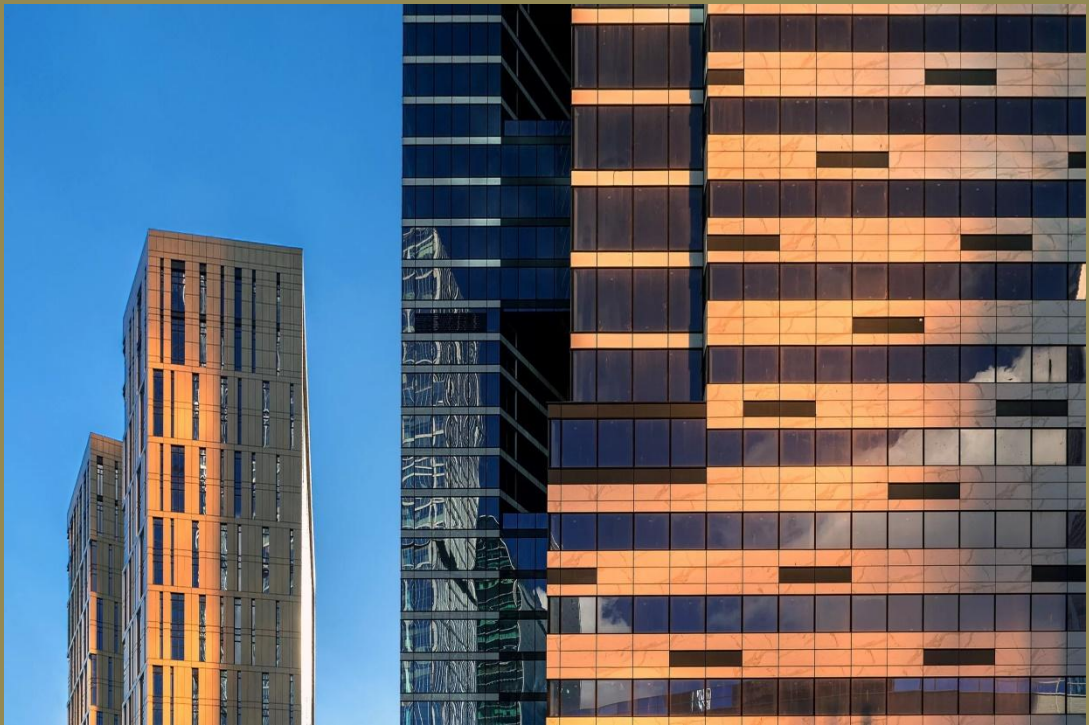
В развитых странах различают два основных вида девелопмента — умеренный девелопмент (fee-development) и рискованный девелопмент (speculative development). Иногда к девелопменту относят и строительство объекта недвижимости под себя (build-to-suit), но такая деятельность не имеет целью получение прибыли. Цель девелопмента недвижимости — получение дохода (прибыли) за счет создания объектов, удовлетворяющих потребности приобретателей (покупателей, арендаторов)



Девелопмент недвижимости можно определить как качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости, а также как профессиональную деятельность по управлению недвижимостью.



В развитых странах различают два основных вида девелопмента — умеренный девелопмент (fee-development) и рискованный девелопмент (speculative development). Иногда к девелопменту относят и строительство объекта недвижимости под себя (build-to-suit), но такая деятельность не имеет целью получение прибыли. Цель девелопмента недвижимости — получение дохода (прибыли) за счет создания объектов, удовлетворяющих потребности приобретателей (покупателей, арендаторов) недвижимости.



## Литература

1. <https://www.kazedu.kz/referat/119045/8>
2. <https://cyberleninka.ru/article/n/rossiyskiy-development-problemy-i-rol-v-otechestvennom-rynke-nedvizhimosti>
3. <https://stroim.guru/polezno-znat/development-cto-eto-takoe.html>
4. <http://snip1.ru/house/development-nedvizhimosti/>
5. [https://studref.com/497921/menedzhment/promyshlenny\\_development](https://studref.com/497921/menedzhment/promyshlenny_development)

Выполнила: Климбей М.Н.

Группа: СТ-280005

masha2000klim@mail.ru