



Презентация по экономике на тему: «Девелопмент земли или ленд-девелопмент»

ПОДГОТОВИЛ:

ПОЛЯКОВ М.К. СТ-280005

Определение девелопмента земли

- ▶ **Земельным девелопментом** называется проведение определенных операций над земельными участками, которые приводят к качественным изменениям.
- ▶ Если точнее, **дewelопмент** – это каждая предпринимательская деятельность по реконструкции или изменению земельного участка или иной недвижимости, которая приводит к росту их стоимости. В некоторых случаях девелопментом (реновацией) может называться и ремонт строения или помещения, но только в том случае, если после этого повышается продажная цена или арендная плата.

Земельные участки подразделяются для использования на 7 категорий согласно Земельного кодекса РФ:

- ▶ • земли сельскохозяйственного назначения — земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей;
- ▶ • земли населенных пунктов — земли городов, рабочих, курортных, дачных поселков и сельских населенных пунктов;
- ▶ • земли промышленности, транспорта, связи и иного не сельскохозяйственного назначения — земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них задач;
- ▶ • земли особо охраняемых категорий — земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного значения;
- ▶ • земли лесного фонда — лесные земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом — вырубki, гари, редины, прогалины и др.;
- ▶ • земли водного фонда — земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов;
- ▶ • земли запаса — земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду юридическим или физическим лицам.
- ▶ Также важно знать разрешенное использование сформированных земельных участков.

Девелопмент земли можно разделить на 3 этапа:

- ▶ 1) действия с неподготовленными земельными участками;
- ▶ 2) сооружение и подведение основных элементов инфраструктуры (дорог, магистральных инженерных сетей);
- ▶ 3) разделение земли на участки, готовые для последующей застройки.



Участниками ЭТИХ ЭТАПОВ ЯВЛЯЮТСЯ:

- ▶ - первоначальный покупатель неподготовленной земли, целью которого является получение спекулятивной прибыли;
- ▶ - перекупщик, который держит землю в собственности в ожидании роста цен для дальнейшей продажи;
- ▶ - первоначальный девелопер, который анализирует рынок и решает все проблемы правового характера, то есть осуществляет первый этап приведенной выше схемы;
- ▶ - девелопер - осуществляет второй этап схемы, прокладывает инженерные коммуникации, завершает процесс разукрупнения;
- ▶ - застройщик (конечный пользователь) - осуществляет строительство и воплощение в жизнь конкретного инвестиционного проекта.

Наиболее частой операцией девелопмента земли является раздел участка.



Для того чтобы произвести раздел земельного участка, необходимо подготовить соответствующий пакет документов:

Свидетельство на землю, подтверждающее права владения;

Кадастровый паспорт на участок;

Документ, подтверждающий за разделенными участками соответствующих адресов (выдается местной администрацией);

Письменное согласие владельца земли на ее раздел;

Доверенность (если владелец земли занимается разделом не лично).

Обычно необходимость в разделе земли возникает при разделе дома или продаже части участка.

Основные характеристики земельного участка для девелопмента



Ленд-девелопмент.



- ▶ Ленд-девелопмент – это процесс, направленный на освоение земельного участка с целью увеличения его стоимости, максимизации прибыли или решения задач социального или иного характера. Как известно в России, принимая во внимание ее огромные территории, множество земельных участков находится в чьей-то собственности, но при этом ни как не используется и не застраивается.
- ▶ Задача ленд-девелопмента – выявить оптимальный вариант использования земельного участка и далее реализовать проект.

Задача Ленд девелопмента

- ▶ Рост объема инвестиций в сфере отечественной недвижимости привел к увеличению спроса и росту цен на земельные участки (особенно под коммерческое строительство), как следствие, к активному развитию ленд-девелопмента, главной задачей которого является подготовка территорий к началу строительного процесса.
- ▶ Классический ленд-девелопмент – это формирование среды обитания, повышение ликвидности участков и их инвестиционной привлекательности.

Основные составляющие лэнд-девелопмента:

- ▶ проведение маркетингового исследования и анализа наиболее эффективного использования земельного участка;
- ▶ • оформление земельных прав, определение и изменение видов разрешенного пользования, организация инженерных, экологических и прочих изысканий;
- ▶ • разработка концепции, определение схемы привлечения и организации финансирования проекта;
- ▶ • проведение комплекса мер по предпроектному проектированию;
- ▶ • проведение комплекса мер по проектированию и прохождению всех стадий согласования и экспертиз проекта в градостроительных и иных органах.

Примеры проектов ленд девелопмента в России.



- ▶ **Строительство коттеджного поселка.** Чаще всего девелопер приобретает земельный участок большой площади, который в последствие разбивается на небольшие участки, прокладываются коммуникации: электричество, газ, вода, а далее уже небольшие участки продаются клиентам без подряда под коттеджную застройку. В данном варианте экономическая выгода достигается за счет приобретения участка большой площади по относительно невысокой цене и продаже небольших участков с коммуникациями по высоким ценам.
- ▶ **Строительство индустриальных парков.** По аналогии с коттеджным поселком покупается большой земельный участок, прокладываются все необходимые коммуникации, производится разбивка на участки меньшей площади, которые в дальнейшем продаются юр. лицам под застройку объектами промышленного назначения – складами, цехами и пр.
- ▶ **Базы отдыха, парки развлечений, горнолыжные комплексы, пляжи** и пр. В основе данного варианта ленд девелопмента лежит создание инфраструктуры, установки различного оборудования на земельных участках, которая в процессе эксплуатации будет генерировать доходы.

Концепция Ленд-девелопмента

- ▶ Концепция ленд-девелопмента необходима для рассмотрения различных вариантов развития земельных участков и выбора наиболее оптимального из них. Концепция должна отвечать на следующие вопросы:
- ▶ - каким образом можно улучшить или модернизировать земельный участок;
- ▶ - какого будет его функционально назначение;
- ▶ - какими должны быть потребительские свойства земельного участка;
- ▶ - какую прибыль способен принести земельный участок инвестору.

Подготовка и разработка концепции ленд-девелопмента строится на тщательном исследовании рынка и прогнозе тенденций его развития. Помимо этого концепция включает в себя:

- ▶ - анализ ресурсного качества земельного участка: местоположения и прилегающей территории, пешеходной и транспортной доступности;
- ▶ - перспектив развития района;
- ▶ - определение целевых групп потребителей;
- ▶ - выбор оптимального варианта развития земельного участка;
- ▶ - формирование профиля и состава арендаторов;
- ▶ - разработка ландшафтной концепции;
- ▶ - разработка инфраструктуры земельного участка;
- ▶ - анализ инвестиционной окупаемости проекта;
- ▶ - формат и позиционирование объекта на рынке;
- ▶ - разработка политики продаж.

Основные принципы эффективного ленд- девелопмента

Основными принципами эффективного ленд-девелопмента являются надежность вложений, доходность вложений, рост вложений, ликвидность вложений. В зависимости от того, какие принципы для девелопера являются первоочередными, ленд-девелопмент может быть доходноориентированным или стоимостноориентированным. Для стоимостноориентируемого девелопера главным является ликвидность проекта, т.е. он создается с целью последующей продажи. Для доходноориентируемого девелопера на первом месте по важности стоит доходность. Создание эффективного объекта недвижимости долгий и трудоемкий процесс. На всех его этапах взаимодействует большое количество участников и от того, насколько правильно девелопер построит этот процесс, во многом зависит эффективность будущего объекта недвижимости.



ВЫВОДЫ

- ▶ 1) Лэнд-девелопмент в настоящее время — высокорентабельный, очень доходный и привлекательный для инвестирования земельный бизнес. Это не просто покупка — продажа земельного участка, это целый процесс, включающий в себя во первых — приобретение наиболее подходящего и привлекательного земельного участка, во вторых — разработка соответствующих всему проекту архитектурного плана и общей концепции. Так же необходимо провести организационные работы для налаживания необходимой и по возможности наиболее полной инфраструктуры, а также подведения всех коммуникаций. Лэнд-девелопмент на рынке недвижимости самый долгосрочный бизнес. Это ставит на первый план проблемы концепции развития территорий, а также правовые вопросы, включая оформление земельных участков, согласование документации, проектов и пр.
- ▶ 2) В любом случае, цель всех видов девелопмента - получение прибыли от недвижимости, стратегии же достижения этой цели могут быть разные. Кто-то ориентируются на максимальную стоимость объекта недвижимости, другие - на максимальный доход от него.

Литература

- ▶ 1. https://studref.com/497914/menedzhment/development_zemelnyh_uchastkov_lend_development (Девелопмент земельных участков или ЛЭНД-ДЕВЕЛОПМЕНТ)
- ▶ 2. <https://cyberleninka.ru/article/n/lend-development-metod-effektivnogo-upravleniya-zemelnyimi-resursami> (ЛЭНД-ДЕВЕЛОПМЕНТ — МЕТОД ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ)
- ▶ 3. [HTTPS://RU.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/ДЕВЕЛОПМЕНТ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Девелопмент)
- ▶ 4. Рогатнев Ю.М., Кузнецов И.В. Ленд-девелопмент в системе развития единого объекта недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2010. №5. С. 44.

Спасибо за внимание!