

---

---

# ЭКОНОМИКА, ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, ОТРАСЛЯМИ, КОМПЛЕКСАМИ

---

---

УДК 332  
JEL: E22, L74, R30

DOI: 10.17308/econ.2020.4/3193  
Опубликовано под лицензией CC BY 4.0

## Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости

*М. А. Долгов<sup>1</sup>, В. М. Круглякова<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Воронежский государственный университет, Университетская пл., 1, 394018,  
Воронеж, Российская Федерация

<sup>2</sup> Воронежский государственный технический университет, ул. 20-летия Октября, 84,  
394006, Воронеж, Российская Федерация

**Для цитирования:** Долгов М. А., Круглякова В. М. Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2020. № 4. С. 54–64. DOI: 10.17308/econ.2020.4/3193

**Предмет.** Современной формой инвестиционной деятельности на рынке недвижимости является девелопмент. Усиление роли государства, внешнее негативное давление (в том числе в виде санкций), всеобщая цифровизация, переход на проектное финансирование, пересмотр потребительских паттернов, изменение подходов к освоению площадок и взаимодействию с контрагентами и кредиторами, соединение разнообразных функций (застройщика, подрядчика, сервисной и управляющей компаний) в рамках одной девелоперской компании, пандемическая «встряска» внесли существенные коррективы в развитие девелопмента недвижимости. Следует заметить, что речь идет не только о жилом фонде, промышленной (индустриальной) недвижимости и коммерческих площадках, но и об общественных пространствах, всей окружающей среде.

**Цели.** Исследование посвящено девелопменту как форме инвестирования на рынке недвижимости. Авторами изучены и проанализированы проблемы и перспективы развития девелопмента недвижимости, определены его место в инвестиционно-строительном комплексе и роль в социально-экономическом аспекте.

**Методология.** В ходе проведения исследования использованы системный подход, методы сравнительного анализа, синтеза, группировок, наблюдения, абстрактно-логический и статистико-экономический. Для достижения цели исследования изучались, анализировались и обобщались актуальные научно-практические материалы и экономическая литература по теме.

**Выводы.** Посредством девелопмента может быть осуществлена оптимизация инвестиционно-строительной деятельности. Выступая формой реального инвестирования на рынке недвижимости, девелопмент направлен на повышение инвестиционной привлекательности объекта недвижимости путем его физического преобразования и (или) изменения юридического статуса. Конечной целью девелопмента является прирост стоимости недвижимости. Девелоперы – уникальная фигура на рынке недвижимости, поскольку в своей деятельности органически сочетают предпринимательские и управленческие функции. Выявлены особенности и определены проблемные вопросы разработки и осуществления девелоперских проектов. При выборе и реализации инвестиционно-строительных проектов девелоперы должны учитывать экономические, социальные, экологические и эстетические аспекты.

**Ключевые слова:** инвестиционно-строительная сфера, девелопмент недвижимости, девелоперские проекты, функции девелопера, эффективность девелопмента.

## Введение

Важной задачей любого государства считается совершенствование механизмов инвестирования, особенно в недвижимое имущество, ввиду его огромной роли в развитии экономики страны [11].

Рынок недвижимости является частью инвестиционного рынка, поскольку любая операция на нем всегда имеет инвестиционное содержание.

Рынок недвижимости считается традиционной областью экономики и вместе с тем одним из наиболее динамично развивающихся рынков. Интерес к владению, пользованию и распоряжению объектами недвижимости набирает обороты, а сфера недвижимости постоянно трансформируется, меняет привычные методы финансирования, строительства и продаж.

Спецификой самого объекта рыночных отношений можно объяснить особенности инвестиционных процессов на рынке недвижимости. Отличительными признаками недвижимой собственности считаются:

- стационарность и уникальная полезность (определяют инвестиционную мотивацию и потребительскую ценность объекта недвижимости, которые зависят от его местоположения и неповторимости комбинации большого числа характерных признаков);

- редкость и долговечность (приводят к необходимости эффективного использования уже застроенных территорий и обеспечивают присутствие объекта на рынке в течение длительного времени при любых колебаниях конъюнктуры);

- специфика оборота и кругооборота (позволяет сегментировать рынок на первичный и вторичный);

- высокая капиталоемкость (осуществление сделок с недвижимостью зависит от уровня дохода населения и требует значительных финансовых ресурсов) [12; 15].

Отличительными чертами инвестиционного процесса на рынке недвижимости являются следующие:

- высокий пороговый уровень инвестиций и существенный перевес в структуре капитальных вложений в сторону основных средств (в то время как «соотношение между инвестициями в основной и оборотный капитал в других сегментах инвестиционного рынка находится на уровне 1/3» [9];

- зависимость уровня развития и степени активности рынка недвижимости от ряда эконо-

номических индикаторов – уровня и стабильности доходов, занятости трудоспособного населения, миграционной политики, государственного стимулирования и доступности ипотеки, изменения ключевой ставки ЦБ и, как следствие, ставки по ипотеке и т. д.;

- цикличность и сложность инвестиционных процессов, обусловленная динамикой спроса на объекты недвижимости и их местоположением;

- проблематичность обоснования объема инвестиций в объекты недвижимости, связанная с трудностями получения информации на рынке недвижимости;

- высокий уровень гарантий сохранности инвестируемых средств, что обусловлено неисчерпаемостью земли и долговечностью строений;

- высокий риск инвестирования в развитие недвижимости, связанный с неопределенностью, возникающей в результате большой длительности цикла инвестирования, необходимостью кредитования и высокой стоимостью;

- необходимость включения в показатели эффективности проектов девелопмента не только локальной, но и общественной составляющих, так как инвестиции в недвижимость способствуют бизнес-активности в смежных отраслях экономики – жилищно-коммунальном хозяйстве, производстве стройматериалов и потребительских товаров длительного использования.

Экономической основой развития рынка недвижимости является девелопмент. Для воплощения идей и целей девелоперских проектов в сфере нового строительства и развития территорий необходимы инвестиции.

Вопросы инвестирования нашли отражение в трудах как зарубежных (Г. Александера, Дж. Бейли, Э. Боди, Р. Брейли, Ю. Бриггема, Л. Гапенски, А. Дамодарана, А. Кейна, А. Маркуса, С. Майерса, М. Миллера, Ф. Модильяни, Ф. Фабозци, И. Фишера, А. Шарпа), так и российских авторов (И. А. Бланка, П. Л. Виленского, Д. А. Ендовицкого, В. Е. Есипова, В. В. Ковалева, В. Н. Лившица, И. Я. Лукасевича, Г. П. Подшиваленко, Т. В. Тепловой и др.). Исследованием проблем экономики и управления недвижимостью занимались А. Н. Асаул, Р. Бауэр, П. Венмор-Роуланд, А. А. Горбунов, В. А. Горемыкин, С. В. Грибовский, В. В. Иванов, С. П. Коростелев, Р. Купер, Г. Лаксбург, Е. С. Озеров, Н. Ордуэй, Р. Пейзер, Т. Питерс, С. Сейс, Д. Смит, Е. И. Тарасевич, Д. Трейсон, Р. Уотермен, А. Фрей, А. Фридман, О. К. Хан и др. Значитель-

ный вклад в развитие отечественного девелопмента внесли Ю. О. Бакрунов, С. П. Коростелев, М. А. Котляров, И. М. Мазур, С. Н. Максимов, Н. Г. Ольдерогге, В. Д. Шапиро и др.

Считается, что в России девелопмент получил развитие как новая форма инвестирования на рынке недвижимости после отказа от бюджетного строительства типового жилья, целью которого была экономия бюджетных средств [1]. Сегодня он активно развивается на всех основных направлениях инвестирования в сфере строительства недвижимости (включая земельные активы, жилую, коммерческую, промышленную и социальную недвижимость).

Цель данной статьи – анализ содержания и выявление особенностей девелопмента как эффективной формы инвестиционной деятельности на рынке недвижимости. Достижение этой цели требует постановки и решения следующих задач, определяющих логику статьи и её внутреннюю структуру:

- определить характерные особенности инвестиционных процессов на рынке недвижимости;
- идентифицировать категории «девелопмент недвижимости» и «девелоперский проект», а также определить их роль в инвестиционно-строительном комплексе;
- выявить особенности и определить проблемные вопросы разработки и осуществления девелоперских проектов;
- исследовать функции девелопера как интегратора инвестиционно-строительного цикла;
- проанализировать проблемы и перспективы девелопмента недвижимости.

### Материалы и методы исследования

Этимологически термин «девелопмент» образован путем заимствования английского слова *to develop*, означающего в переводе «развивать, расширять, разрабатывать, раскрывать». Применительно к недвижимому имуществу под девелопментом следует понимать развитие недвижимости.

Понятие «девелопмент» является сложным и многоаспектным, поскольку формировалось на стыке таких направлений предпринимательской деятельности, как недвижимость, инвестиции и строительство. Существенно усложняет определение данной категории отсутствие специального законодательства, регулирующего деятельность девелоперов.

Нормативно-правовое регулирование девелопмента осуществляется: во-первых, граждан-

ским и земельным законодательством; во-вторых, нормативно-правовыми актами, регулирующими строительство, архитектурную и проектную деятельность (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, ФЗ «О техническом регулировании» и др.); в-третьих, нормативными актами, регулирующими инвестиционную деятельность (ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», ФЗ «Об иностранных инвестициях в РФ» и др.). Отсутствие специального законодательства, касающегося бизнеса девелоперов, безусловно негативно сказывается на всей девелоперской деятельности.

Определение сущности девелопмента, являющегося предметом исследования данной статьи, заставляет обратиться к определениям, которые даны учеными-экономистами.

В популярном словаре по недвижимости, изданном в Великобритании, девелопмент трактуется как «процесс выполнения работ на (над, под) поверхностью земли или осуществление каких-либо материальных изменений в использовании зданий или участков земли» [3]. Р. Пейзер, Д. Гамильтон, А. Фрей, Р. Рид, С. Симс (представители английской и американской школ девелопмента) под девелоперской деятельностью понимают разносторонний бизнес (включая покупку необработанной земли и продажу улучшенных земельных участков, реконструкцию, продажу и сдачу в аренду существующих зданий и др.) [18; 4].

По мнению И. М. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге (которые первыми из отечественных авторов определили сущность исследуемой категории) – «девелопмент – это процесс и вид профессиональной деятельности (бизнеса), связанный с качественным преобразованием недвижимости и обеспечивающий возрастание ее стоимости» [16].

Девелопмент, как полагает П. Г. Грабовый, – это метод организации инвестиционно-строительного процесса, подразумевающий реализацию проекта, связанного с развитием объекта недвижимости в заданные сроки и с учетом соответствующих ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды [8].

Синописис развития девелоперской деятельности достаточно подробно изложен в монографии и докторской диссертации Ю. О. Бакрунова «Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционной сфере» [5]. В научных изысканиях Ю. О. Бакрунова девелопмент характеризуется как способ организации производства в инвестиционно-строи-

тельной сфере, аккумулирующий интересы различных участников на всех этапах жизненного цикла строительного проекта [6].

С. Н. Максимов попытался системно проанализировать девелопмент как перспективную форму управления недвижимостью. Девелопмент в его работах представлен «как процесс преобразования недвижимости; как особая профессионально-предпринимательская деятельность по развитию недвижимости; как способ реализации процесса развития недвижимости (от девелоперской идеи до завершения проекта), обеспечивающей получение наибольшего прироста стоимости с минимальными издержками» [17]. Качественное материальное преобразование недвижимости – базисный элемент в этой триаде.

Как видим, среди ученых-экономистов сложилось неоднозначное толкование сущности и содержания девелопмента. А. В. Коновалова [13; 19], подчеркивая многовариантность категории, предложила выделять подходы к определению сущности девелопмента.

Анализ точек зрения исследователей в области девелопмента позволяет выделить:

– физиократический подход, означающий качественное улучшение недвижимости, приводящее к увеличению стоимости (представители подхода – В. Ю. Алексеев, И. С. Арцыбышев, А. Н. Асаул, С. В. Бессонова, Н. В. Дедушкина, В. В. Кушченко, С. Н. Максимов, М. С. Украдыженко, О. Н. Шербакова и др.);

– организационно-экономический подход, связанный с осуществлением проектов в инвестиционно-строительном комплексе (представители подхода – А. Дамодаран, Ю. О. Бакрунов, П. Г. Грабовый, И. И. Мазур, Н. Г. Ольдерогге, М. А. Федотова, В. Д. Шапиро и др.);

– системно-ориентированный подход, означающий систематизацию строительной, хозяйственной, финансовой, управленческой, инвестиционной и других видов деятельности организации (представители подхода – И. Л. Владимирова, М. О. Ильин, О. А. Куракова, А. К. Орлов, А. И. Солунский и др.);

– нормативно-правовой подход, рассматривающий девелопмент как институт предпринимательского права, связанный с регулированием отношений, возникающих между предпринимателями по вопросам использования недвижимых активов (представители подхода – П. А. Мазаев, А. В. Сметанин и др.);

– пространственно-ориентированный подход, предполагающий развитие отдельных территорий (представители подхода – Т. Т. Ав-

деева, А. И. Евстафьев, А. А. Казаков, Э. К. Трутнев и др.).

Существенное место в исследованиях специалистов занимает вопрос классификации девелопмента, однако ученые-теоретики характеризуют лишь отдельные виды девелопмента недвижимости. Причины этого:

– относительная новизна девелоперской деятельности для отечественной экономики;

– отсутствие специального девелоперского законодательства;

– отсутствие в России единой и общепринятой классификации видов девелопмента.

Основными видами девелопмента принято считать следующие:

– по признаку «предмет девелопмента»: девелопмент земли (land-development); девелопмент зданий и сооружений, включающий создание новых на незастроенных земельных участках и редевелопмент (реконструкция, реставрация и модернизация); девелопмент территорий, включающий освоение новых незастроенных территорий и реновацию (редевелопмент) застроенных территорий;

– по типу прав на объект недвижимости: free-development (умеренный, девелопмент за вознаграждение); speculative development (спекулятивный, рисковый девелопмент). Первый подразумевает, что для организации и реализации проекта инвестором будет привлечен девелопер, который при этом не несет финансовые риски, связанные с реализацией проекта, поскольку не вкладывает собственных средств. Второй предполагает вложение девелопером собственных средств в инвестиционно-строительный проект. Такая сложная финансовая схема предполагает комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, получение банковских кредитов, привлечение авансовых платежей будущих арендаторов. Безусловно, высокая прибыльность подобных операций объясняется высокими рисками, которые несет девелопер.

В некоторых источниках к девелопменту относят строительство объекта недвижимости под себя (build-to-suit). Мы придерживаемся мнения большинства специалистов, что в чистом виде это не соответствует основной цели девелоперской деятельности и не может быть к ней отнесено.

### Обсуждение результатов

Обобщив мнения известных ученых-экономистов и практикующих девелоперов, прихо-

дим к выводу, что ключевыми признаками девелопмента являются:

- качественные материальные преобразования в объекте недвижимости;
- прирост стоимости и инвестиционной привлекательности объекта недвижимости;
- развитие территорий, связанных с данным объектом недвижимости.

Полагаем, что наиболее полное и удачное, на наш взгляд, определение дано в пособии, подготовленном специалистами Корпоративного университета Сбербанка под редакцией С. В. Бессонова и О. Н. Щербаковой. Авторы статьи согласны, что девелопмент – это вид предпринимательской деятельности, направленный на повышение стоимости и инвестиционной привлекательности объекта недвижимости путем его физического преобразования и (или) изменения юридического статуса» [10]. Как и в любом другом бизнесе, основной целью является достижение девелопером приемлемой доходности на вложенный капитал.

Некоторые авторы считают необходимым дифференцировать физические, экономические и правовые процессы девелопмента [14; 20]. Физические способствуют возникновению у недвижимости новых потребительских качеств, которые должны соответствовать современным потребностям общества; эти изменения могут быть незаметными внешне (например, перевод недвижимости из одного функционально назначения в другое) или кардинальными (например, застройка участка земли). Экономические и правовые процессы связаны с уже произведенными физическими изменениями: экономические реализуются в виде повышения инвестиционной привлекательности и стоимости объекта недвижимости, а правовые – с юридическим оформлением.

Такое разграничение позволяет избежать некоторых ошибок. Девелопмент зачастую сводят только к строительству или реконструкции (т. е. изменению исключительно физических характеристик объекта недвижимости), что является ошибочным представлением. В практике бизнеса существуют следующие категории девелоперов, которые изначально не планируют существенных строительных затрат, к ним относят:

- девелоперов, деятельность которых связана с приобретением неэффективных объектов (в основном торговых и административных), реконцепцией (перепланировкой и сменой арендаторов, услуги которых макси-

мально удовлетворяют потребности населения, проживающего на данной территории) и последующей их перепродажей, обеспечивающей определенную доходность;

- девелоперов, осуществляющих поиск инвестиционно привлекательного земельного участка, изменение вида разрешенного использования участка, правовую и техническую подготовку площадки под застройку и продажу участка, но с добавленной стоимостью.

Организационной основой осуществления девелоперской деятельности является проект. Категория «проект», с одной стороны, широко востребована хозяйственной практикой, а с другой – толкование термина не является однозначным. Федеральное инвестиционное законодательство дает нормативно-правовое определение инвестиционного проекта в законе «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

На наш взгляд, девелоперский проект можно рассматривать в двух аспектах:

- 1) как экономически, технически и юридически обоснованный замысел по созданию ликвидного и инвестиционно привлекательного объекта недвижимости, а также возможные сценарии его коммерческой реализации;
- 2) как последовательно взаимосвязанные мероприятия по осуществлению качественных преобразований объектов недвижимости с целью получения дохода и (или) иного полезного эффекта при ограниченных ресурсах, сроках и стоимости.

Всем инвестиционным проектам, включая и проекты развития недвижимости, присущи некоторые общие черты, позволяющие их стандартизировать. В то же время инвестирование на рынке недвижимости обладает рядом особенностей, которые и обуславливают специфику разработки и реализации девелоперских проектов.

Проведенный анализ и обобщение точек зрения известных специалистов в области девелопмента позволили выделить особенности девелоперских проектов, оказывающие прямое влияние на управление ими, и проблемные вопросы, вытекающие из этих особенностей (таблица).

Каждый девелоперский проект по своему уникален, однако процесс их реализации можно стандартизировать [7].

На рисунке схематично представлены основные этапы (стадии) реализации проектов девелопмента и результаты каждого из них.

Особенности и проблемные вопросы разработки и осуществления девелоперских проектов

Особенности	Проблемные вопросы
1) Высокая капиталоемкость	– Проекты требуют значительных инвестиций (например, по данным отчета The fDi Report 2019, в среднем реализация одного проекта Green Field в строительстве требует порядка 100 млн долл. инвестиций, в то время как в сфере IT – 13 млн долл.); – необходимость привлечения внешнего финансирования, а в ряде случаев требуется совместное участие частного бизнеса и государства; – высокая стоимость конечного продукта девелоперского проекта – недвижимости; – длительный срок окупаемости проекта
2) Долгосрочность проектов и необходимость контроля за их реализацией	– Необходимость учета изменений во внешней среде (спрос, предложение, окружение объектов); – возрастание роли планирования и прогнозирования; – потребность в управлении временем, планировании сроков – высокий риск и необходимость управления рисками проекта
3) Невысокая ликвидность объектов инвестирования	– Трудности при реализации готовых объектов недвижимости на рынке; – сложность выхода из девелоперского проекта
4) Локализация (стационарность) объектов недвижимости	– Влияние местоположения на проект в целом и его стоимость (при одинаковых архитектурных и технологических решениях, размерах инвестирования недвижимости, имеющая различное местоположение, будет приносить разный доход); – зависимость успешности проекта от региональных особенностей и уровня социально-экономического развития региона
5) Уникальность каждого девелоперского проекта	– Ограниченные возможности типовых решений и типовых проектов; – инновационный характер проектов
6) Сложность проектов и вовлечение большого числа участников	– Техническая сложность процесса в градостроительном, архитектурном, техническом и экономическом отношениях; – зависимость от возможностей строительного комплекса и внешних условий градостроительного регулирования; – отсутствие прозрачности на рынке из-за получения неполной и неактуальной информации; – доминирование организационной функции девелопмента; – вовлечение в проект большого числа участников и необходимость координации их деятельности; – сложные процедуры согласования проектов; – высокая степень государственного регулирования; – высокий уровень государственного и общественного контроля; – повышенный интерес населения и необходимость публичной защиты проекта

Укрупненно девелоперский проект обычно представляют в виде трех основных стадий:

– прединвестиционная, заключается в оценке инвестиционной привлекательности девелоперского проекта, приобретении земельного участка (инвестиционной площадки);

– инвестиционная, связана с проектированием и строительством объекта недвижимости;

– операционная (стадии эксплуатация), предполагает либо реализацию (продажу или сдачу в аренду), либо дальнейшее управление, обслуживание и эксплуатацию объекта недвижимости.

Решаемые в рамках каждой стадии задачи не являются постоянными. На практике реализация этапов возможна как последовательно, так и параллельно с учетом их взаимосвязи и взаимозависимости.

Ключевой фигурой, которая инициирует девелоперский проект, принимает ответственность за его организацию, привлекает и координирует деятельность других участников девелопмента, несет основные риски, является девелопер. Главное в деятельности девелопера – инициатива, организация и ответственность за результат.

В процессе осуществления девелоперского проекта девелопер должен решить две основные задачи:



Рисунок. Основные этапы реализации девелоперского проекта

– создать инвестиционно привлекательный объект недвижимости и предложить его на данном рынке, в данное время и в данном месте;

– создать объект недвижимости с минимальными издержками и в оптимальные сроки.

Авторы статьи считают девелопера уникальной фигурой на рынке недвижимости, поскольку в его деятельности органически сочетаются предпринимательские и управленческие функции.

### **Заключение**

Девелоперская деятельность является сложной, многоаспектной и тесно связанной с другими направлениями предпринимательства – строительной и инвестиционной деятельностью. Девелопмент – это современная форма осуществления инвестирования на рынке недвижимости.

Считается, что внедрение системы девелопмента в инвестиционно-строительное проектирование позволяет: во-первых, сократить время разработки и реализации любого проекта на 7–15 % (этап строительных работ – на 10–15 %), во-вторых, снизить затраты на 5–15 % (за счет уменьшения трудоемкости на 5–15 %, снижения стоимости строительства на 10–20 % и эксплуатационных затрат на 15–20 %) [2].

Главные вопросы, которые стоят перед современным девелопментом сегодня, на наш взгляд, следующие: «Как обеспечить приемлемую себестоимость? Где взять финансовые средства и для выживания, и для развития? Как выстроить взаимоотношения с кредиторами, контрагентами и потребителями? Как достичь баланса спроса и предложения? Как поддерживать добросовестную конкуренцию на рынке?».

Что касается проблем, с которыми приходится сталкиваться девелоперским компаниям, работающим на российском рынке недвижимости, то их немало. Считаем, что к основным следует отнести:

– отсутствие специального девелоперского законодательства;

– пробелы в региональных градостроительных концепциях, гарантирующих окружение объекта недвижимости;

– проблемы получения земельных участков и длительный срок оформления прав на него;

– недостаток в регионах свободных земельных участков, обеспеченных инфраструктурой;

– рост затрат на обеспечение инфраструктуры девелоперской площадки;

– волатильность рынка и трудности в прогнозировании по причине длительного периода осуществления проекта;

– увеличение конкуренции на девелоперском рынке в результате прихода новых зарубежных компаний, работающих в данном бизнесе;

– захват крупными московскими и иностранными компаниями отдельных сегментов регионального рынка;

– снижение нормы прибыли.

Следует отметить, что изменение модели девелоперского бизнеса (в связи с вступившими в силу поправками в 214-м федеральном законе) заставляет девелоперов реализовывать проекты быстрее, чтобы сократить срок использования собственного и заемного капитала. Из-за перехода к проектному финансированию, вывода на рынок большого количества жилья экономкласса по программе реновации, повышенных требований клиентов к самому жилью и его дополнительным характеристикам (инфраструктуре объекта, благоустройству территории, услугам управляющей компании) маржинальность девелоперского бизнеса падает. Полагаем, что к новым реалиям можно адаптироваться, если применять высокие технологии и нецифровые инструменты, которые радикально повышают текущую проектную эффективность.

Глобализация и цифровизация – два основных тренда экономики XXI века. Тренд на цифровизацию только набирает обороты в девелопменте. Уже сегодня используются такие инструменты, как виртуальная и дополненная реальности, Big Data (анализ больших данных), искусственный интеллект (AI), информационное моделирование зданий (BIM) и пр. По нашему мнению, цифровая модель девелопмента должна опираться на три параметра: автоматизацию клиентских и внутренних процессов; продвинутые аналитические инструменты; экосистема собственных и партнерских клиентских сервисов.

### **Конфликт интересов**

Авторы декларируют отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

### Библиографический список

1. *Abdukhanova N. G., Mukhametvaleeva R. R.* Development in the investment-construction complex // *Russian entrepreneurship*. 2016. Vol. 17, no. 21. P. 3023–3028. DOI: 10.18334/rp.17.21.36914.
2. *Filin S. A., Marushkina V. A.* Specifics of evaluating the efficiency of development investment projects. *National Interests: Priorities and Security*. 2017. Vol. 13, no. 11. P. 2112–2131. DOI: 10.24891/ni.13.11.2112.
3. *Parsons D.* *The Glossary of Property Terms*. London and New York : Routledge, 2015.
4. *Reed R., Sims S.* *Property development*. New York : Routledge, 2015.
5. *Бакрунов Ю. О., Яськова Н. Ю.* Моделирование девелоперского бизнеса в современных условиях. М. : МАИЭС, 2008.
6. *Бакрунов Ю. О., Яськова Н. Ю., Силка Д. Н.* Развитие инвестиционно-строительных процессов в условиях глобализации. М. : МАИЭС, 2009.
7. *Голованов Е. Б., Киселева В. А., Ларин О. Н.* Девелопмент как особый вид предпринимательской деятельности на рынке недвижимости // *Современные проблемы науки и образования*. 2012. № 2. С. 28–35.
8. *Грабовый П. Г.* Анализ организационных форм строительства и их применения для различных типов недвижимости // *Недвижимость: экономика, управление*. 2016. № 2. С. 6–14.
9. *Гусарова И. А.* Особенности инвестиционных процессов на рынке недвижимости и возможности их регулирования // *Вестник Казанского технологического университета*. 2009. № 1. С. 191–194.
10. Девелопмент коммерческой и жилой недвижимости / под ред. С. В. Бессонова, О. Н. Щербаковой. М. : Корпоративный университет Сбербанка, 2018.
11. *Долгов М. А., Долгова О. В.* Анализ основных направлений инвестирования в основной капитал // *Финансово-кредитные отношения и механизм их реализации : сб. статей Всерос. науч.-практ. конф. (пятое заседание)*. Воронеж, 1 июля 2017 г. / под ред. Е. Ф. Сысоевой. Воронеж : Научная книга, 2018. С. 37–43.
12. *Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А., Есипов В. Е., Мирзаянов С. К.* Оценка недвижимости. М. : КНОРУС, 2020.
13. *Коновалова А. В.* Девелоперские проекты как основа развития инвестиционно-строительной деятельности региона // *Вестник Ростовского государственного экономического университета*. 2014. № 4. С. 118–125.
14. *Котляров М. А.* Основы девелопмента недвижимости. М. : Юрайт, 2020.
15. *Круглякова В. М.* Современная оценка объектов недвижимости – теория и практика. Воронеж : ИПЦ ВГУ, 2009.
16. *Мазур И. И., Шапиро В. Д., Ольдерогге Н. Д.* Девелопмент недвижимости. М. : Омега-Л, 2011.
17. *Максимов С. Н.* Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование. СПб. : Питер, 2003.
18. *Пейзер Р., Гамильтон Д.* Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство ULI по ведению бизнеса : пер. с англ. М. : Манн, Иванов и Фербер, 2015.
19. *Фадеекина Н. В., Басалаев О. В.* Сущность девелопмента и инновационные подходы к реализации девелоперских проектов в современной России // *Сибирская финансовая школа*. 2019. № 4. С. 93–98.
20. *Федоркина М. С., Федоркина А. С.* Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности // *Научный вестник: финансы, банки, инвестиции*. 2018. № 2. С. 181–187.

**Долгов Михаил Александрович**, преподаватель кафедры финансов и кредита, Воронежский государственный университет, Воронеж, Российская Федерация

E-mail: ma.dolgov@mail.ru

ORCID ID: 0000-0001-6409-5916

**Круглякова Виктория Марковна**, доктор экономических наук, профессор кафедры технологии, организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью, Воронежский государственный технический университет, Воронеж, Российская Федерация

E-mail: vinikat@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-5502-4646

Поступила 06.11.2020

Подписана в печать 14.12.2020

---

---

# ECONOMY, ORGANIZATION AND MANAGEMENT OF THE ENTERPRISES, BRANCHES, COMPLEXES

---

---

UDC 332  
JEL: E22, L74, R30

DOI: 10.17308/econ.2020.4/3193  
Licence: CC BY 4.0

## Development in construction as an effective form of investment in the real estate market

M. A. Dolgov<sup>1✉</sup>, V. M. Kruglyakova<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Voronezh State University, 1, University sq., 394018, Voronezh, Russian Federation

<sup>2</sup> Voronezh State Technical University, 84, 20-letiya Octyabrya str., 394006, Voronezh, Russian Federation

**Cite as:** Dolgov, M. A., Kruglyakova, V. M. (2020) Development in construction as an effective form of investment in the real estate market. *Proceedings of Voronezh State University. Series: Economics and Management*. 4, 54–64. (In Russ., abstract in Eng.). DOI: 10.17308/econ.2020.4/3193

**Importance.** A modern form of investment activity in the real estate market is development. Strengthening the role of the state, external negative pressure (including in the form of sanctions), universal digitalization, a pandemic "shake-up", switching to project financing, changing consumer patterns, reviewing approaches to developing sites and interacting with contractors and creditors, and combining various functions (developer, contractor, service and management companies) within one development company have made significant adjustments to the development of real estate development. It should be noted that we are talking not only about housing stock, industrial (industrial) real estate and commercial sites, but also about public spaces and the entire environment.

**Objectives.** Research focuses on development as an effective form of investment activity in the real estate market. The authors analyzed the problems and prospects for the development of real estate development, determined its place in the investment and construction complex and its role in the socio-economic aspect.

**Methods.** The research used a systematic approach, methods of comparative analysis, synthesis, groupings, observation, abstract-logical and statistical-economic. To achieve the goal of the study, relevant scientific and practical materials and economic literature on the topic were studied, analyzed and summarized.

**Conclusions and Relevance.** It was concluded that the optimization of investment and construction activities can be carried out through development. Being an effective form of real investment in the real estate market, development represents the reaction of the market to emerging needs in society, which cannot be met without changing existing real estate and creating new, including socially significant objects. Developers are a unique figure in the real estate market, since they organically combine entrepreneurial and managerial functions in their activities. Special aspects and problems of development business were identified. When selecting and implementing investment and construction projects, developers should take into account economic, social, environmental and aesthetic aspects.

**Key words:** investment and construction sector, real estate development, development projects, developer functions, efficiency of development.

### Conflict of Interest

The authors declare the absence of obvious and potential conflicts of interest related to the publication of this article.

### References

1. Abdukhanov, N.G. & Mukhametvaleeva, R.R. (2016) Development in the investment-construction complex. *Russian entrepreneurship*. 17 (21), 3023-3028. DOI: 10.18334/rp.17.21.36914.
2. Filin, S.A. & Marushkina, V.A. (2017) Specifics of evaluating the efficiency of development invest-

ment projects. *National Interests: Priorities and Security*. 13 (11), 2112-2131. DOI: 10.24891/ni.13.11.2112.

3. Parsons, D. (2015) *The Glossary of Property Terms*. London and New York, Routledge.

4. Reed, R. & Sims, S. *The Glossary of Property Terms*. New York, Routledge, 2015.

5. Bakrunov, Y.O. & Yaskova, N.Y. (2008) [Modeling the development business in modern conditions]. Moscow, MAIES Publ. (In Russian)

6. Bakrunov, Y.O., Yaskova, N.Y. & Silka, D.N. (2009) *Development of investment and construction processes in the context of globalization*. Moscow, MAIES Publ. (In Russian)

7. Golovanov, E. B., Kiseleva, V.A. & Larin, O.N. (2012) Development as a special kind of business on the real estate market. *Modern problems of science and education*. 2, 28–35. (In Russian).

8. Grabovyy, P.G. (2016) Analysis of organizational forms of construction and their use for different real estate types. *Real estate: economics, management*. 2, 6-14. (In Russian)

9. Gusarova, I. A. (2009) Features of investment processes in the real estate market and the possibility of their regulation. *Vestnik of Kazan State Technological University*. 1, 191-194. (In Russian)

10. Bessonov, S.V. & Shcherbakova, O.N. (eds) (2018) *Development of commercial and residential real*. Moscow, ANO DPO «Sberbank corporate university». (In Russian)

11. Dolgov, M.A. & Dolgova, O.V. (2018) Analysis of the main directions of investment in fixed assets. *Financial and credit relations and the mechanism of its*

*implementation: Proceedings of All-Russian Scientific and Practical Conference (fifth session)*, 1 July 2017, Voronezh, Russia. Voronezh, Nauchnaya kniga Ltd., pp. 37-43. (In Russian)

12. Kasianenko, T.G., Makhovikova G.A., Esipov V.E. & Mirzazhanov S.K. (2020) *Property valuation*. Moscow, KnoRus Publ. (In Russian)

13. Konovalova, A. V. (2014) Developer projects of development of investment and construction activity of the region. *Vestnik of Rostov State Economic University*. 4, 118-125. (In Russian)

14. Kotlyarov, M.A. (2020) [Fundamentals of Real Estate Development]. Moscow : Yurayt. (In Russian)

15. Kruglyakova, V.M. (2009) [Modern appraisal of real estate objects - theory and practice]. Voronezh, IPC VSU. (In Russian)

16. Mazur, I.I., Shapiro, V.D. & Olderogge, N.D. (2011) *Real estate development*. Moscow, Omega-L Publ. (In Russian)

17. Maksimov, S.N. (2003) [Development. Real estate development. Organization. Control. Financing]. St. Petersburg, Piter Publ. (In Russian)

18. Peizer, R. & Hamilton, D. (2019) *Professional Real Estate Development: ULI Business Guidelines*. Urban Land Institute.

19. Fadeikina, N.V. & Basalaev, O.V. (2019) The essence of development and innovative approaches to the implementation of development projects in modern Russia. *Siberian financial school*. 4, 93-98. (In Russian)

20. Fedorkina, M.S., & Fedorkina, A.S. (2018) Real Estate development and development activities: content and features. *Scientific bulletin: finance, banks, investments*. 2, 181-187. (In Russian)

---

**Mikhail A. Dolgov**, Lecturer of the Finances and Credit Department, Voronezh State University, Voronezh, Russian Federation

E-mail: ma.dolgov@mail.ru

ORCID ID: 0000-0001-6409-5916

**Victoria M. Kruglyakova**, Dr. Sci. (Econ.), Prof., Department of Technology, Organization of Construction, Examination and Management of the Real Estate, Voronezh State Technical University, Voronezh, Russian Federation

E-mail: vinikat@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-5502-4646

Received 06.11.2020

Accepted 14.12.2020