

РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПО РАЗВИТИЮ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

© 2020 Трофимова Дарья Владимировна
студент

© 2020 Корнилова Анна Дмитриевна
кандидат экономических наук, доцент
Самарский государственный экономический университет
E-mail: darr.trofimova@yandex.ru, adkornilova@yandex.ru

Ключевые слова: девелопмент, объект коммерческой недвижимости, девелопмент коммерческой недвижимости, проект развития коммерческой недвижимости, инвестиции в недвижимость, мастер-план, разработка концепции коммерческой недвижимости.

Статья посвящена изучению девелопмента коммерческой недвижимости, определению его основных задач, а также разрабатывается в общем виде план по развитию объекта коммерческой недвижимости. Авторы также рассматривают важность составления мастер-плана при вопросе инвестирования средств в объект коммерческой недвижимости.

Предпринимательская деятельность в сфере развития объектов коммерческой недвижимости становится все более многоуровневой. На рынке недвижимости осуществляют деятельность не только многопрофильные организации, но и те, что работают с различными типами объектов недвижимости. Речь идет про развитые диверсифицированные компании, которые работают как в сфере девелопмента, так и консалтинга. Но и для их функционирования необходима развитая рыночная структура на рынке недвижимости¹.

Девелопмент коммерческой недвижимости предусматривает наличие следующих действий со стороны девелоперской организации:

- оценку перспектив участка и застройки, и недвижимого объекта;
- получение разрешения у компетентных органов на застройку;
- подбор подрядчиков, контроль за расходом материалов, а также возведением объектов согласно смете;
- привлечение инвестиций;
- реализацию или передачу готовых объектов заказчику;
- подбор арендаторов и оформление договора по аренде торговых площадей;
- управление возведенным объектом.

Задачи девелопмента коммерческой недвижимости:

- максимально использовать землю в условиях ее дефицита и высокой стоимости;
- выстроить площади различного назначения (офисы, торговые бутики, кинотеатры, салоны и прочее), что будет способствовать диверсификации рисков инвесторов;

- ориентироваться на маркетинговые исследования (демография, густонаселенность района, доходы населения, конкурентная среда, транспортная развязка и приближенность к метро и проч.);
- разделить парковки арендаторов офисов, покупателей, арендаторов торговых помещений и жильцов;
- выбор типа архитектурного проекта (вертикальный или горизонтальный);
- обеспечение качества обслуживания покупателей и стимулирование их повторного прихода;
- ориентация на развлечения (кафе, развлечения)².

В системе развития девелоперского проекта существуют такие инструменты, которые позволяют снижать риски проекта и делать его привлекательным для инвесторов. Основным таким инструментом является мастер-план. Он позволяет представить развитие территории в перспективе и необходим если реализацией проекта занимаются несколько собственников одновременно. Когда общая концепция развития территории разработана на 5-15 лет (стадия преддевелопмента) создается мастер-план. Суть мастер-плана наглядно представлена на рисунке².



Рис. Суть мастер-плана²

Мастер-план разрабатывается обычно в три этапа:

- согласовываются цели и задачи девелоперского проекта с заказчиком;
- выполняется макроанализ для определения положения участка, согласуются вопросы его функционального зонирования, уточняются масштабы девелоперского проекта и осуществляется сравнение его с аналогами;
- разрабатывается концепция мастер-плана и прорабатывается визуализация будущей коммерческой недвижимости. Определяются основные параметры застройки, осуществляется моделирование, финансовый анализ.

Девелопмент коммерческой недвижимости является перспективным направлением развития как экономики, так и социальной сферы во многих странах. Агенты по недвижимости нацелены на создание многоформатного продукта для того, чтобы сократить риски

и привлечь необходимое количество потенциальных заказчиков и, как следствие, повысить доходность объекта коммерческой недвижимости

Основная сложность в разработке концепции в данном случае заключается в определении правильного сочетания востребованных параметров в объекте коммерческой недвижимости. Создание уникальности будущего объекта недвижимости, которая позволит ему стать более конкурентоспособным и отличительным от аналогов - первостепенная задача при разработке такого проекта.

Концепция развития объекта коммерческой недвижимости включает в себя следующие этапы³:

Этап 1: Разрабатывается концепция девелоперского проекта:

1. Проводится маркетинговое исследование.

2. Анализ будущего объекта коммерческой недвижимости:

2.1. Описание расположения участка коммерческой недвижимости и основных его характеристик. Рассматривается его окружение;

2.2. Исследование пешеходной и транспортной развитости участка. Возможности развития района;

2.3. Коммерческая привлекательность участка (SWOT-анализ) под строительство объекта коммерческой недвижимости.

3. Проведение анализа конкурентного окружения. Исследование рынка коммерческой и жилой недвижимости в окрестности участка. Сравнение арендных ставок.

4. Выводы по наилучшей эксплуатации коммерческой недвижимости. Формирование необходимых параметров от будущего объекта коммерческой недвижимости.

5. Предоставление услуг предварительного брокериджа объекта недвижимости, в основе которой лежит определение агентом коммерческой недвижимости заинтересованности арендаторами в строящемся объекте. Итоговыми получаются данные о средней ставке аренды в зависимости от этажа и зоны функционального использования:

5.1. Создание презентации о предварительной планировочной и коммерческой концепции объекта коммерческой недвижимости;

5.2. Формирование пула арендаторов в рамках объекта из операторов, соответствующих концепции, на основании их планов развития, форматов для конкретного местоположения и прогнозируемых арендных ставок. Проведение опроса потенциальных арендаторов на предмет заинтересованности в аренде помещений в объекте;

5.3. Формирование выводов и сводного отчета относительно заинтересованности потенциальных арендаторов в объекте.

6. Разработка концепции объекта:

6.1. Определение основных характеристик качественного многофункционального комплекса, определение типа объекта, определение зоны охвата/обслуживания объекта;

6.4. Определение качественных и количественных характеристик объекта: общая площадь, арендная/полезная площадь, количество уровней/этажность, высота потолков, ширина торговой галереи, лифты, эскалаторы, паркинг, коммуникации. Рекомендации по планировочным решениям и зонирование по товарным группам;

6.6. Целевые группы посетителей объекта;

- 6.8. Формирование пула арендаторов и их расположение в составе объекта. Архитектура, материалы строительства, материалы внешней и внутренней отделки Объекта;
 - 6.10. Преимущества Объекта;
 - 6.11. Рекламное продвижение Объекта.
 - 6.12. Средняя ставка аренды по группам арендаторов и в разбивке по этажам;
 - 6.14. Заполняемость;
 - 6.15. Расчет арендного потока.
- ЭТАП 2. Финансовый анализ проекта

Наиболее перспективным направлением социально-экономического развития было и остается строительство объектов коммерческой недвижимости⁴. Это стало истоком того, что девелоперская деятельность является главным способом осуществления развития и совершенствования этой сферы экономики.

Эффективность использования объектов коммерческой недвижимости - это необходимое условие, при реализации проекта по развитию недвижимости. Так как это повышает инвестиционную привлекательность региона.

¹ Девелопмент недвижимости. Инвестиционный анализ и проектный консалтинг. Учебное пособие / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова. - М.: Проспект, 2017. - 304 с.

² Девелопмент в строительстве/ Е.Е. Ермолаев. - М.: Стройинформиздат, 2015. - 972 с.

³ Экономика недвижимости : учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. - СПб.: АНО "ИПЭВ", 2016.-304 с.

⁴ Belanova N.N., Kornilova A.D., Sultanova A.V. TARGET INDICATORS AND DIRECTIONS FOR THE DEVELOPMENT OF THE DIGITAL ECONOMY IN RUSSIA // ADVANCES IN INTELLIGENT SYSTEMS AND COMPUTING . -T.908, 2020, p. 111-118.

DEVELOPMENT OF A PROJECT FOR THE DEVELOPMENT OF COMMERCIAL REAL ESTATE

© 2020 Trofimova Daria Vladimirovna
Student

© 2020 Kornilova Anna Dmitrievna
Candidate of Economics, Associate Professor
Samara State University of Economics

E-mail: darr.trofimova@yandex.ru, adkornilova@yandex.ru

Keywords: development, commercial real estate object, commercial real estate development, commercial real estate development project, real estate investment, master plan, commercial real estate concept development.

The article is devoted to the study of commercial real estate development, determining its main objectives, and also developing a General plan for the development of commercial real estate. The authors also consider the importance of drawing up a master plan when investing in commercial real estate.