

Илаева Зарема Магомедовна

канд. экон. наук, доцент

Юнусов М. Р.

студент

ФГБОУ ВО «Чеченский государственный

университет им. А.А. Кадырова»

г. Грозный, Чеченская Республика

DOI 10.31483/r-109478

ВЛИЯНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

НА РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

Аннотация: статья посвящена определению вопросов влияния девелоперских проектов на развитие инвестиционно-строительной деятельности региона и получения конечных эффектов от их реализации. Под девелоперским проектом понимается проект инвестиционно-строительной деятельности, направленный на объекты недвижимости, предполагающий реализацию комплекса задач и мероприятий по развитию объекта и прилегающей к нему территории для достижения максимальной ценности при минимизации расходов. А также в статье рассмотрена роль взаимодействия стейкхолдеров в девелоперском проекте, взаимодействие стейкхолдеров помогает обеспечить учет и удовлетворение потребностей и ожиданий всех участников проекта.

Ключевые слова: регион, девелопмент, проекты, инвестиционное строительство, стейкхолдеры.

Если рассматривать строительство как один из видов предпринимательской деятельности, то оно требует вложений материальных, финансовых, трудовых и прочих ресурсов, т.е. различных инвестиций для создания конечного продукта строительства. Следовательно, строительство напрямую связано с инвестициями, в частности с инвестициями в капитальное строительство. В соответствии с федеральным законом инвестиционная деятельность определяется

как вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта[2; 4].

В России понятие «девелопмент» на рынке недвижимости является относительно новым и малоизученным.

Главмосстрой была первой организацией, которая могла быть названа «девелопером» в Советском Союзе, она была основана в 1954 г. За полвека своей активной деятельности Главмосстрой обновила более двух третей жилых зданий Москвы, общей площадью 150 млн кв. м [3].

Определив понятие «девелопмент» и выделив основные его виды, следует сказать, что организационной основой осуществления девелоперской деятельности является проект, который по своим концептуальным характеристикам схож с инвестиционным проектом, но имеет присущие ему отличия по причине отраслевой специфики. В литературе и в нормативных документах для обозначения проекта в строительстве применяется такой термин как инвестиционно-строительный проект. Инвестиционно-строительные проекты не однородны, имеется различные виды данных проектов, которые различаются по квалификационным принципам [2].

Понятие «девелопмент» начало использоваться в России только в начале 2000-х гг., как синоним термина «строительство». Сегодня девелопмент недвижимости является одной из важнейших отраслей экономики России. Крупные компании занимаются созданием жилых и коммерческих объектов в разных регионах страны, сотрудничая с государством, инвесторами и клиентами. Они обеспечивают весь процесс создания недвижимости – от заключения договоров на приобретение земли до продажи готовых объектов. В связи с этим понятие «девелопмент недвижимости» становится все более значимым и широко используется в России [1].



Рис. 1. Схема влияния процессов девелопмента на экономическую и социальную сферу

На протяжении последних лет наблюдается увеличение числа девелоперских проектов, которые предлагают новые технологии инновационные решения для создания устойчивой и экологически чистой городской среды.

Рассмотрим, как девелоперские проекты оказывают положительное влияние на городскую среду, и каким образом они способствуют развитию современных городов.

Таблица 1
Методы реализации проектов

Методы	Содержание
Анализ юридических аспектов	Проверка правовых аспектов проекта, включая юридическую документацию, соблюдение законодательства, разрешительные процедуры, права собственности, ограничения и риски, связанные с землей и строительством, а также оценку юридической защищенности проекта
Маркетинговый анализ	Исследование целевой аудитории и разработка маркетинговой стратегии, включая определение уникальных преимуществ проекта, позиционирование на рынке, разработку ценовой политики, маркетинговые и рекламные кампании,

Реализация новых девелоперских проектов может привести к созданию новых рабочих мест в городе, что может улучшить экономическую ситуацию и уменьшить безработицу.

Из числа реализуемых проектов на территории Чеченской Республики, можно сделать вывод, что их количество увеличивается с каждым годом, что указывает на развитие туристической индустрии в регионе и расширение предложения для посетителей (рис. 2, 3). Прогнозируется, что к 2024 г. количество туристических услуг и продуктов, реализуемых на территории Чеченской Республики, увеличится примерно на 20%.

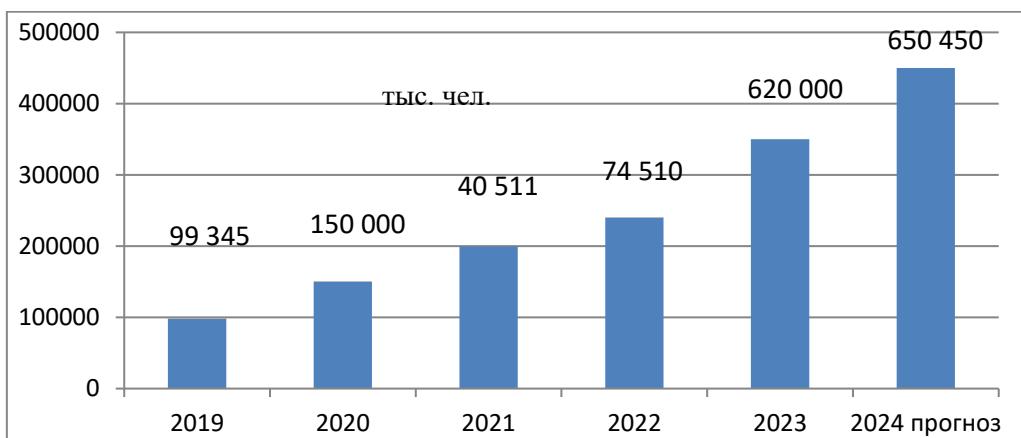


Рис. 2. Численность граждан, посещающих объекты туризма на территории Чеченской Республики, чел.

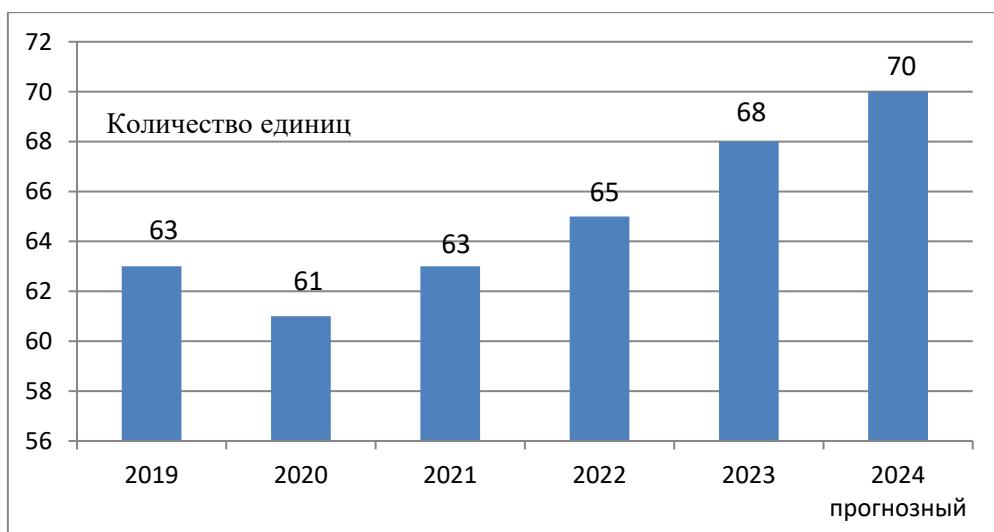


Рис. 3. Количество туристических услуг и продуктов, реализуемых на территории Чеченской Республики, ед.

В совокупности эти факторы значительно влияют на вектор развития территории, придавая девелоперским проектам особую значимость и открывая перспективы благоприятного будущего данной территории.

Таким образом, можно сделать вывод, что метод сценарного планирования является важнейшим и необходимым шагом, который способствует снижению неопределенности проекта, а также способствует выбору оптимальной стратегии развития проекта. Однако следует учитывать, что фактическое развитие проекта может отклониться от прогнозируемых сценариев, поскольку в реальности могут возникнуть неожиданные факторы или изменения, которые могут повлиять на его траекторию.

Список литературы

1. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Н.М. Караваева, А.В. Федоров, И.И. Юрасова [и др.]; под общ. ред. А.М. Платонова. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с. EDN HHQROG
2. Коновалова А.В. Девелоперские проекты как основа развития инвестиционно-строительной деятельности региона / А.В. Коновалова // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2014. – №4 (48). – С. 118–125. EDN RJPKOI
3. Официальный сайт Мэра Москвы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mos.ru/news>
4. Федеральный закон от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляющей в форме капитальных вложений».