

УДК 33

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА FEE-ДЕВЕЛОПМЕНТА**Безменов Виталий Алексеевич, магистр**

МГТУ (Мурманский Государственный Технический Университет)

E-mail: Bezmenov51@yandex.ru

Россия, г. Санкт-Петербург

Аннотация

Статья посвящена анализу экономической перспективы реализации Fee-девелопмента в России, рассматриваются преимущества и недостатки данной модели в сравнении с традиционными подходами. В работе обсуждаются факторы, влияющие на ограниченное распространение Fee-девелопмента в российском контексте по причинам, связанным с инерцией рынка недвижимости и нехваткой квалифицированных специалистов. Выделяют присутствия модели в сегменте премиального жилья, где её доля достигает 10-20%, а общая доля в жилищном строительстве составляет 3-5%. Основными причинами такого развития событий связаны с доминированием традиционных подходов, нехваткой квалифицированных кадров и низким развитием институциональной среды. Делается акцент на необходимости повышения квалификации специалистов, внедрения зарубежного опыта и улучшения институциональной среды для успешного развития Fee-девелопмента в условиях современной российской экономики.

Ключевые слова: Россия, институциональная среда, реализация проекта, инвестор, модель, Fee-девелопмент.

ECONOMIC PERSPECTIVE OF FEE-DEVELOPMENT**Bezmenov Vitaliy Alekseevich,**

Master's degree

MSTU (Murmansk State Technical University)

Email address: Bezmenov51@yandex.ru

Russia, St. Petersburg

ABSTRACT

The article is devoted to the analysis of the economic prospects for the implementation of Fee development in Russia, the advantages and disadvantages of this model in comparison with traditional approaches are considered. The paper discusses the factors influencing the limited spread of Fee development in the Russian context for reasons related to the inertia of the real estate market and the shortage of qualified specialists. There is a presence of the model in the premium housing segment, where its share reaches 10-20%, and the total share in housing construction is 3-5%. The main reasons for this development are related to the dominance of traditional approaches,

the shortage of qualified personnel and the low development of the institutional environment. The emphasis is placed on the need to improve the skills of specialists, introduce foreign experience and improve the institutional environment for the successful development of Fee development in the modern Russian economy.

Keywords: Russia, institutional environment, project implementation, investor, model, Fee-development.

Введение

«В связи с важностью развития рынка недвижимости, растет и значение деятельности, которые непосредственно связаны с данной сферой» [2, с.188]. Речь идет о традиционных моделях девелопмента, которые с развитием экономики, появлением новых финансовых инструментов и усилением конкуренции в строительном секторе сталкиваются с рядом вызовов, связанных с необходимостью привлечения значительных объемов капитала и управления высокими рисками. Fee-девелопмент, предоставляющий возможность девелоперам сосредоточиться на своих ключевых компетенциях в управлении проектами, становится все более привлекательным вариантом как для инвесторов, так и для самих девелоперов.

Учитывая изложенное выше, целью данного исследования является всесторонний анализ экономической перспективы реализации Fee-девелопмента в современных условиях, включая оценку его преимуществ и недостатков, а также выявление факторов, влияющих на его эффективность.

При проведении настоящего исследования использованы общенаучные методы сравнения, обобщения, анализа.

Природа fee-девелопмента, его преимущества, недостатки и перспективы для инвесторов

«Девелопмент – это особый процесс и особый вид профессиональной деятельности (бизнеса), существующий в странах с развитой рыночной экономикой и развитым рынком недвижимости» [3, с.254]. История возникновения и развития концепции Fee-девелопмента тесно связана с эволюцией строительного рынка и изменением подходов к управлению инвестициями. Впервые идея разделения функций девелопера и инвестора была предложена в середине XX века в США, когда на фоне экономического роста и урбанизации возникла потребность в эффективных и прозрачных механизмах реализации крупных строительных проектов. Постепенно данный подход получил распространение в Европе и других частях мира, приобретая все большую популярность благодаря своей гибкости и возможности адаптации к различным экономическим условиям и нормативным требованиям. В России данный подход относительно новый и берет свое начало с 2000-ых годов.

Fee-девелопмент, являющийся одной из форм управления проектами в сфере недвижимости, представляет собой модель, при которой девелопер выполняет функции координации и управления строительным процессом, получая фиксированное вознаграждение за свои услуги, не принимая на себя финансовых рисков, связанных с реализацией проекта. «Fee -девелоперская компания несет меньше рисков, она не заинтересована в спекуляции площадью, построенными квадратными метрами» [5, с.91].

Сравнивая Fee-девелопмент с традиционными моделями девелопмента, следует отметить, что ключевым отличием является распределение рисков и ответственности между участниками проекта. В традиционных моделях девелопмента девелопер не только координирует процесс строительства, но и берет на себя значительную долю финансовых

рисков, связанных с инвестированием в проект, что может приводить к увеличению затрат и снижению рентабельности. В случае же Fee-девелопмента, девелопер, получая фиксированное вознаграждение, сосредотачивается на оптимизации процессов и снижении операционных рисков, что способствует более эффективному использованию ресурсов и повышению качества управления проектом. Этот подход позволяет инвесторам более точно прогнозировать затраты и доходы, а также минимизировать возможные финансовые потери, что, безусловно, делает Fee-девелопмент привлекательной моделью в условиях нестабильной экономической среды.

Методологические подходы к оценке экономической эффективности Fee-девелопмента базируются на использовании комплексных финансовых инструментов и показателей:

Дисконтирование денежных потоков.

Анализ рентабельности инвестиций

Метод чистой приведенной стоимости), а также на учитывании специфических факторов и условий (дисконтирование денежных потоков.

Метод чистой приведенной стоимости.

Анализ рентабельности инвестиций), влияющих на проекты, что позволяет детально анализировать и прогнозировать результаты реализации проектов.

В рамках реализации проектов Fee-девелопмента выделяются несколько ключевых этапов, каждый из которых требует специфического подхода и учета множества факторов:

Первый этап включает в себя предпроектные исследования:

Маркетинговый анализ.

Оценку земельного участка.

Разработку концепции и планирование, включающую в себя основные технические и экономические параметры.

На втором этапе происходит разработка подробного бизнес-плана (анализ рисков, финансовая модель, стратегия финансирования) и проектной документации (архитектурное и инженерное проектирование), происходит согласование ее с соответствующими органами и с получением необходимых разрешений и лицензий. Также на этой же стадии заключается договорное соглашение, которое может включать в себя объем и стоимость услуг девелопера, сроки выполнения работ, условия оплаты и ответственность за нарушение обязательств, что обеспечивает прозрачность, минимизирует конфликты и недоразумения между сторонами.

Третий этап включает в себя непосредственно процесс строительства, управление подрядчиками и контроль сроков и качества выполняемых работ.

Четвертым этапом является ввод объекта в эксплуатацию, передача его конечному инвестору, а также последующее управление объектом, если такое предусмотрено договором.

При сравнении модели, можно указать на то, что Fee-девелопмент, в отличие от традиционных способов девелопмента имеет способность минимизировать финансовые риски для инвесторов, где это достигается за счет фиксированной платы за услуги девелопера, в то время как в традиционных моделях девелопмента девелопер зачастую берет на себя значительную часть рисков, связанных с финансированием и реализацией проекта, что позволяет инвесторам более точно прогнозировать затраты и доходы, что особенно важно в условиях нестабильной экономической среды и высокой волатильности рынка недвижимости. Также следует упомянуть высокий уровень эффективности и управляемости проектов за счет четкого разделения функций и обязанностей между всеми участниками.

В качестве ограничений модели выделяются следующие аспекты:

Необходимость наличия высококвалифицированного девелопера, обладающего достаточным опытом и компетенциями для эффективного управления проектами.

Фиксированная плата за услуги девелопера может стать недостаточно привлекательной в условиях быстрого роста цен на строительные материалы (от 20 до 60% за 2023 г.) [4] и услуги.

Успех Fee-дewelопмента во многом зависит от качества проектного управления и способности девелопера минимизировать операционные риски, что требует высокой компетенции, тщательного планирования и контроля на всех этапах реализации проекта.

Несмотря на выявленные ограничения, следует отметить, что на международной арене fee-дewelопмент давно зарекомендовал себя как высоко востребованный инструмент (например, в Европе, по оценкам экспертов, от 60 до 70 процентов проектов реализуются с использованием данного принципа). Доля Fee-дewelопмента в России составляет всего 3-5% от общего числа проектов, что значительно ниже, чем в странах с развитыми рынками недвижимости, но в сегменте премиального жилья такие партнерства более распространены и составляют 10-20%, что свидетельствует о востребованности модели в нишах, требующих высокого уровня профессионализма и качества управления проектами [1].

Одной из основных причин медленного развития Fee-дewelопмента в России является инерция рынка недвижимости, которая выражается в преобладании традиционных подходов к реализации проектов. На данный момент, существует ограниченное число игроков, способных работать комплексно, объединяя функции генерального подрядчика и технического заказчика, а также готовых заниматься разработкой концепций и продажами. Это связано с недостаточным уровнем развития институциональной среды и нехваткой квалифицированных специалистов, способных эффективно управлять сложными проектами в рамках Fee-дewelопмента.

Заключение

Обращая внимание на значительную распространенность подхода за рубежом, мы предполагаем, что Fee-дewelопмент имеет потенциал развития в российской экономической среде и нуждается в адаптации применяемых подходов европейскими странами, что позволит сократить количество ошибок и финансовых затрат при массовом внедрении данного метода. Также важно развивать квалифицированные кадры и институциональную среду, способствующую более активному использованию Fee-дewelопмента, включая создание благоприятных условий для инвесторов и девелоперов, а также упрощение процедур получения разрешений и согласований.

В заключение, можно отметить, что Fee-дewelопмент, несмотря на свою «молодую натуру» в рамках российского рынка, обладает значительным потенциалом для развития.

Список литературы:

1. На эффекте синергии: как в России развивается партнерский девелопмент // Газета.Ru. URL: <https://www.gazeta.ru/prcom/2023/12/14/18010003.shtml?updated> (дата обращения: 05.06.2024).
2. Ольшанская М. В. Девелопмент как особый вид деятельности // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2024. – № 3. – С. 187-191.
3. Разумей В. Ю. Fee-development как направление диверсификации бизнеса строительных предприятий // Современный менеджмент: проблемы и перспективы. – 2021. – С. 253-256.
4. Стройматериалы подорожали, дорожают и будут дорожать - обзор и прогноз цен на 2024 год // FORUMHOUSE. URL: <https://www.forumhouse.ru/journal/articles/11003->

kak-lihoradilo-rynok-stroymaterialov-v-2023-prognoz-na-2024-god (дата обращения: 05.06.2024).

5. Сушков И. А. Девелопмент как дополнительная функция в современном строительстве // Инновационные технологии в науке и образовании. – 2019. – С. 91-93.

References:

1. On the synergy effect: how partnership development is developing in Russia // Gazeta.Ru. URL: <https://www.gazeta.ru/prcom/2023/12/14/18010003.shtml?updated> (access date: 06/05/2024).
2. Olshanskaya M.V. Development as a special type of activity // Humanitarian, socio-economic and social sciences. – 2024. – No. 3. – pp. 187-191.
3. Razumey V. Yu. Fee-development as a direction for diversifying the business of construction enterprises // Modern management: problems and prospects. – 2021. – P. 253-256.
4. Construction materials have become more expensive, are becoming more expensive and will continue to become more expensive - review and price forecast for 2024 // FORUMHOUSE. URL: <https://www.forumhouse.ru/journal/articles/11003-kak-lihoradilo-rynok-stroymaterialov-v-2023-prognoz-na-2024-god> (access date: 06/05/2024).
5. Sushkov I. A. Development as an additional function in modern construction // Innovative technologies in science and education. – 2019. – pp. 91-93.