

*Первова Елизавета Игоревна, студент магистратуры ОСУН
НИУ «Московский государственный строительный университет», Москва,
Россия*

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ КОМПАНИИ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: Инвестиции в недвижимость занимают важное место в инвестиционном процессе любой страны в мире, потому что они необходимы за счет своего мультиплицирующего эффекта. В настоящее время экономика РФ за счет своих экономических показателей и инвестиционной деятельности возникает необходимость изучения субъектов, которые действуют на рынке недвижимости, а также необходимость рассмотрения места девелопмента. Совершенно понятно, что без конкретизированного понятийного аппарата невозможно осуществить основы рыночной экономики и реализации полноценного инвестиционного потенциала рынка недвижимости.

Ключевые слова: Девелопмент, Компания, Инвестиции, Стратегия, Рынок.

Annotation: Real estate investments occupy an important place in the investment process of any country in the world because they are necessary due to their multiplier effect. Currently, the economy of the Russian Federation, due to its economic indicators and investment activities, it becomes necessary to study the subjects that operate in the real estate market, as well as the need to consider the place of development. It is quite clear that without a concretized conceptual apparatus it is impossible to implement the foundations of a market economy and to realize the full-fledged investment potential of the real estate market.

Keywords: Development, Company, Investment, Strategy, Market.

Введение

Девелопмент и его особенности зависят от целевой группы потребителей на рынке и от выбора индивидуальных проектных решений, от финансирования в целом и правами владения на объект недвижимости.

На сегодняшний день на рынке происходит деконцентрация объемов предложения на рынках недвижимости. Обычно девелоперы продвигают конкретный объект на рынке и конкурируют с схожими за счет демпинга, что приобретает риск.

Сложности при доступе к ресурсам земли, а также бюрократизация власти приводит к непониманию рынка и девелопперов. Именно на уровне реализации объектов недвижимости возникают глубокие процессы осложнения. Преодолеть проблемы возможно с помощью анализа рынка недвижимости и выбора конкретных и обоснованных целей девелопперов [1; 2; 3].

Выделим распространенные проблемы девелопперов и поделим их на группы:

- Проблема при выборе типа объекта;
- Проблема при выборе вида объекта;
- Проблема при выборе потенциальных пользователей.

Перечисленные проблемы, а именно их решение должно быть основано на выработке различных стратегий девелопперов на конкретном рынке недвижимости, по которому был проведен анализ рынка.

Девелопмент как один из видов профессиональной деятельности рынка недвижимости основывается на формировании миссии, а также цели и задач достоверного и полного функционирования и выявления спроса, и предложения на исследуемом рынке. Стратегия формируется в соответствии с стратегическим управлением, основанным на построении стратегии от будущего через прошлое к настоящему. А точнее стратегический анализ направлен на решение вопросов стремления организаций к функционированию.

Планирование стратегии помогает в ответе на вопрос об эффективном способе достижения цели.

Тенденции отечественных и зарубежных инвестиций и анализ спроса на недвижимость позволяют говорить о высокой прибыльности развития девелоперской деятельности в РФ. Поскольку на данный момент в условиях кризиса отсутствует единая база по выбору наиболее прибыльного девелоперского проекта проявляются все более заметные проблемы. Вопросы по привлечению дополнительных инвестиций приобретают все более значимый характер, поскольку крупные объекты строительства велись на заемные средства в РФ.

Полная функциональность проекта девелопперов связана с различными связями по высокой точности относительно двух имеющихся подходов: детерминистный и схоластический подходы. Первый подход не может быть стабильным решением при анализе проектов, второй подход более приемлем, поскольку аналитик понимает всю осознанность информационной базы для принятия различных решений [4; 5].

Главные передовые позиции в недвижимости занимают такие компании, которые совмещают девелопмент и оказание строительных услуг, а также производство различных строительных материалов. В число таких крупных холдингов можно включить: СУ-155, Группу ЛСР, ГК ПИК и другие. Перечисленные холдинги работают на крупных проектах, сосредоточенных в Московской и Ленинградской области.

Так, например, одна из схожих компаний «Мортон» в 2014 году ввела в эксплуатацию на 16% больше квартир, чем в 2013 году, а, следовательно, объем общей выручки значительно вырос. За счет своих значительных успехов, компания построила собственный комбинат домостроительства, что позволило ей в последующие годы сократить издержки.

Спрос на жилье вырос и вместе с тем расширились предложения построенных зданий. Так анализ ПИИКН по всему миру позволил определить международных инвесторов, планирующих вложить деньги в коммерческую и

офисную недвижимость. Ими стали различные трастовые фонды, девелоперские компании, фонды пенсионного страхования, частные инвесторы.

Так всех международных инвесторов можно разделить по следующим критериям:

1. По деятельности (так девелоперские компании специализируются на создании недвижимости и управлении ей, а инвестиционные компании размещают средства в доходную недвижимость);

2. По форме собственности капитала (государственные, частные и смешанные);

3. По структуре собственного капитала (Публичные и непубличные инвесторы);

4. По стратегии (оппортунистические и консервативные);

5. По специализации коммерческой недвижимости (офисная, гостиничная, торговая и пр.).

Инвестиции в рынок недвижимости носят долгосрочный характер, а их эффективность влияет на изменения в среде. Девелоперские компании как правило реализуют одновременно множество проектов, что осложняет достоверность и точность принятия эффективных решений в частности финансов. Поэтому важно правильно использовать методы управления инвестициями.

Рассматривается схема по взаимодействию «инвестиции – девелопмент – недвижимость – управление недвижимостью». Поиск эффективных вариантов по инвестициям может быть осуществлен при использовании стратегического подхода и при выборе альтернатив. Деятельность девелоперской компании может быть рассмотрена как инвестиционный портфель, на основе управления несколькими объектами инвестиций.

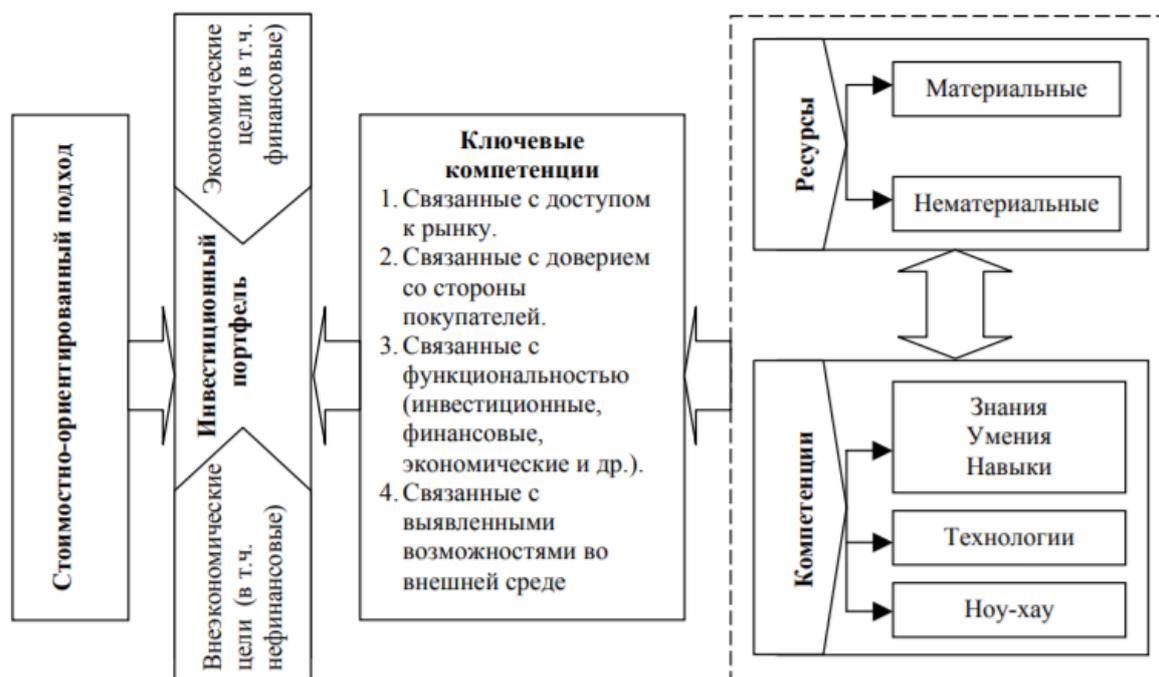


Рис. 1 – Интеграция стоимостно-ориентированной и компетентностой концепций

Сформулированы причины, которые говорят о необходимости портфельного подхода к девелоперской деятельности, перечислим их:

1. Альтернативы в области вариантов вложения инвестиций;
2. Получения лучшего соотношения между рисками и доходностью, где увеличение одного приводит к уменьшению второго и наоборот;
3. Реализация инвестиционной стратегии.

Рассматривается подход по выбору проектов в инвестиционный портфель девелоперской компании.

Стоимостно-ориентированный подход говорит о возможности сравнения эффективности вложений по разным проектам девелопмента и направления ресурсов в проекты с максимальным приростом в стоимости. Компетентностная концепция представляет из себя инструмент по обеспечению преимуществ на рынке.

А при формировании инвестиционного портфеля девелоперских компаний важное значение имеет концептуально-логическая схема (представленная на Рис. 2), которая представляет и обеспечивает установку

стратегию компании, которая ориентирована на обеспечение целевых установок инвестиционной стратегии компании.



Рис. 2 – Концептуально-логическая схема формирования инвестиционного портфеля у девелоперских компаний

Так как инвестирование в недвижимость имеет долгосрочный характер, то главная цель при формировании инвестиционного портфеля является обеспечение реализации инвестиционной стратегии. Поэтому принятие решений девелопперов основаны на логике стратегического управления. Поэтому основная цель управления деятельностью по инвестициям у девелопперских компаниям проявляются в инвестиционной политике и обеспечивают эффективные варианты проектов девелопмента при реализации стратегии. Именно поэтому инвестиционная политика является важным элементов девелоперских компаний, ведь через нее обеспечивается просмотр элементов управления инвестициями и определение ролей во времени [6; 7].

Так концептуально-логическая схема представляется в виде основы при формировании инвестиционного портфеля девелоперских компаний и

обеспечивает решение задач прироста стоимости портфеля и развития компании в целом.

Этапы концептуально-логической схемы, а именно алгоритм по формированию инвестиционного портфеля представлен на Рис.3. Стратегия формируется в соответствии с стратегическим управлением, основанным на построении стратегии от будущего через прошлое к настоящему.

А точнее стратегический анализ направлен на решение вопросов стремления организаций к функционированию. Планирование стратегии помогает в ответе на вопрос об эффективном способе достижения цели.

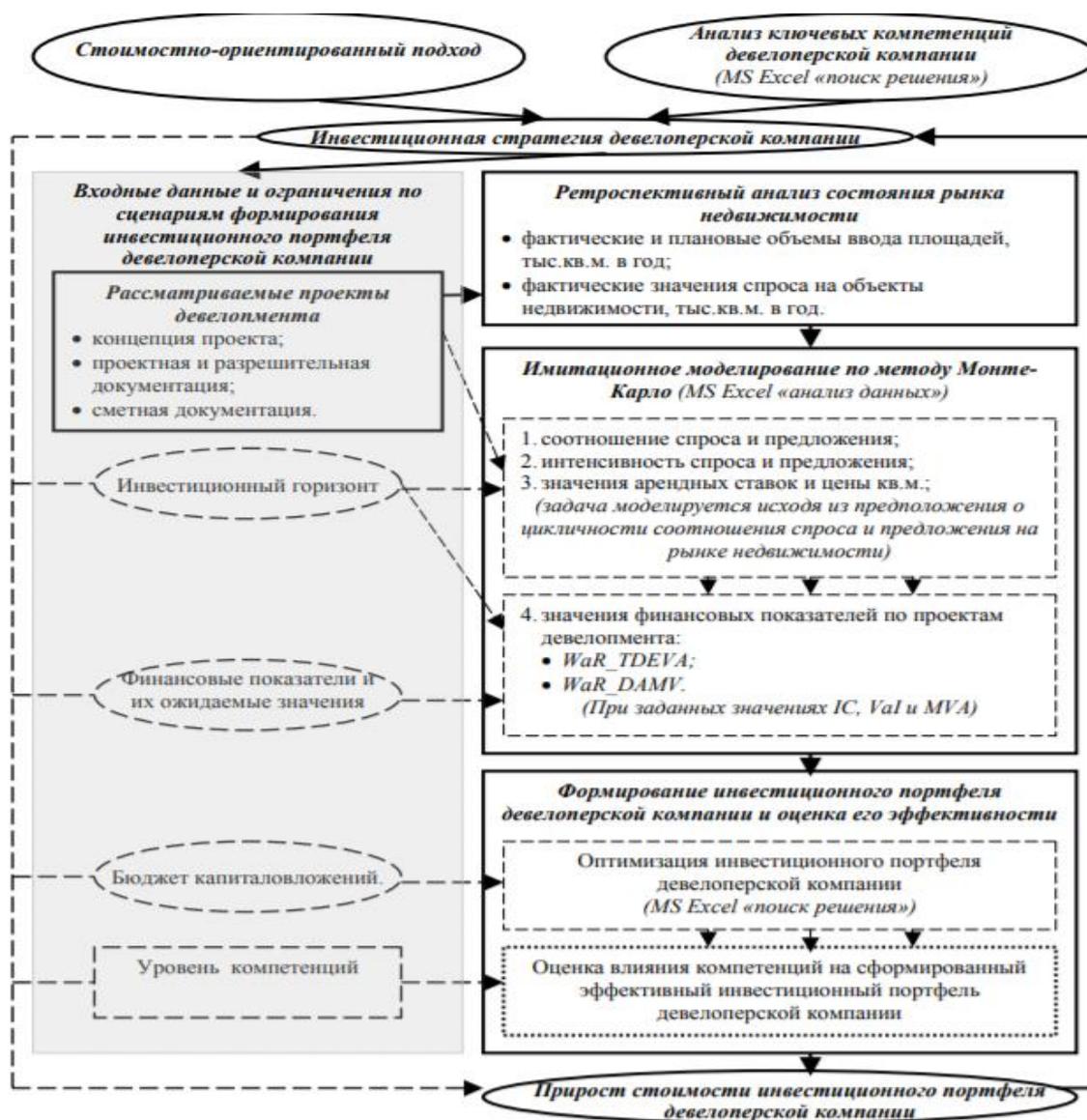


Рисунок 3 – Алгоритм формирования инвестиционного портфеля девелоперской компании

Для расчета средневзвешенной цены капитала необходимо использовать следующую формулу:

$$Z = WE * PE + WA * PA + WD * PD * (1 - T) \rightarrow \min(\max), (1)$$

где Z – целевая функция модели, при максимуме свидетельствует о низком уровне финансовых компетенций, а при минимуме о высоком уровне компетенций, исходя из существующих условий финансирования проектов девелопмента; где WE , WA и WD – удельные веса собственного, привлеченного и заемного капитала;

PE , PA , PD – цена собственного, привлеченного и заемного капитала; где T – ставка налога на прибыль.

Основные результаты

- Тенденции отечественных и зарубежных инвестиций и анализ спроса на недвижимость позволяют говорить о высокой прибыльности развития девелоперской деятельности в РФ. Поскольку на данный момент в условиях кризиса отсутствует единая база по выбору наиболее прибыльного девелоперского проекта проявляются все более заметные проблемы. Вопросы по привлечению дополнительных инвестиций приобретают все более значимый характер, поскольку крупные объекты строительства велись на заемные средства в РФ.

Библиографический список:

1. Инвестиции в России. 2010: стат. сб. / Росстат. М., 2010.
2. Кувшинова О. Тень инвестиций // Ведомости. 2010. № 36.
3. Россия в цифрах. 2010: кратк. стат. сб. / Росстат. М., 2010. С. 464-466.
4. Заренков В.А. Проблемы развития строительных компаний в условиях российской экономики / В.А. Заренков. СПб. : Стройиздат, 1999.

5. Иванова Н.В. Формирование комфортной среды обитания -главное направление развития городской недвижимости/ ValNet.ru, МОК-Информ Международный научно-практический журнал "Недвижимость: экономика, управление" №7-8 / 2004.

6. Идрисов А.Б. Грамотный бизнес-план гарантия инвестиционной привлекательности/ Экономика и жизнь, №5, 1995.

7. Идрисов А.Б. Планирование и анализ эффективности инвестиций. М.: PRO-INVEST Consulting, 1995.