

Девелоперская деятельность в строительстве

Голубова О.С., Давидович А.В., Шестак О.В.

Белорусский национальный технический университет

Выступая в качестве важнейшего направления реальных инвестиций, реализация проектов девелопмента является не только способом умножения богатства собственника (источником для получения дохода девелопером), но и оказывает реальное влияние на экономические процессы в регионе и государстве, доходы бюджета, социальные отношения в обществе. Само слово девелопмент (development) в его первичном значении переводится как развитие. Девелопмент означает развитие сферы строительной недвижимости, проведение строительных, инженерных и иных преобразований недвижимого имущества, ведущих к качественным изменениям в земле, зданиях и сооружениях. Девелопментом занимаются компании, которые инвестируют средства в строительство и/или руководят данным процессом.

Управление проектами – особая область менеджмента, применение которой дает ощутимые результаты. Профессионалы в этой области высоко ценятся, а сама методология управления проектами стала фактическим стандартом управления во многих организациях и применяется в той или иной степени практически во всех крупных корпорациях. Суть девелопмента как процесса заключается в управлении инвестиционным проектом в сфере недвижимости, который включает:

- поиск экономически эффективного проекта;
- получение всех необходимых разрешений на его реализацию от соответствующих органов власти;
- определение условий привлечения инвестиций, разработка механизма их привлечения и форм их возврата, оценка эффективности инвестиций;
- поиск и привлечение инвесторов;
- отбор подрядчиков, финансирование их деятельности и контроль за их работой, приемка выполненных строительно-монтажных работ;
- реализацию созданного объекта недвижимости или передачу его в эксплуатацию заказчику.

В деятельности девелопера основными являются финансово-экономические аспекты: выбор коммерчески состоятельного проекта, привлечение инвестиций, обеспечение финансовой устойчивости проекта. Финансовая схема крупных девелоперских проектов обычно представляет собой сложную комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и предарендных платежей от будущих арендаторов.