



ISSN 1993-3509 online

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2018, ТОМ 14, НОМЕР 4, 269–277

УДК 332.146

РАЗВИТИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ

Я. В. Калустян, Н. Ю. Малова, Е. В. Михалева

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.

E-mail: yana.kalustyan@gmail.com, mikhaliyova_ev@mail.ru, natali8703@rambler.ru

Получена 07 ноября 2018; принята 23 ноября 2018.

Аннотация. В статье изучены подходы к развитию недвижимости с точки зрения различных авторов. Представлена классификация видов профессионального развития недвижимости. Рассмотрены основные ее формы, обозначены относительно новые. Приведена классификация девелопмента по типу развиваемых объектов недвижимости. Выделены основные элементы процесса развития недвижимости и рассмотрены стадии процесса управления развитием недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, система недвижимости, развитие недвижимости, девелопмент, управление недвижимостью.

РОЗВИТОК ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ НЕСТАБІЛЬНОГО ЕКОНОМІЧНОГО СЕРЕДОВИЩА

Я. В. Калустян, Н. Ю. Малова, К. В. Міхальова

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.

E-mail: yana.kalustyan@gmail.com, mikhaliyova_ev@mail.ru, natali8703@rambler.ru

Отримана 07 листопада 2018; прийнята 23 листопада 2018.

Анотація. У статті вивчені підходи до розвитку нерухомості з точки зору різних авторів. Представлена класифікація видів професійного розвитку нерухомості. Розглянуто основні її форми, позначені відносно нові. Наведено класифікацію девелопменту за типом об'єктів нерухомості. Виділено основні елементи процесу розвитку нерухомості та розглянуті стадії процесу управління розвитком нерухомості.

Ключові слова: нерухомість, система нерухомості, розвиток нерухомості, девелопмент, управління нерухомістю.

DEVELOPMENT OF REAL ESTATE OBJECTS IN THE CONDITIONS OF AN UNSTABLE ECONOMIC ENVIRONMENT

Yana Kalustyan, Nataliia Malova, Ekaterina Mikhailova

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina st., Makeyevka, DPR, 86123.*

E-mail: yana.kalustyan@gmail.com, mikhailova_ev@mail.ru, natali8703@rambler.ru

Received 07 November 2018; accepted 23 November 2018.

Abstract. Approaches to real estate development from the point of view of various authors are considered in this article. The classification of types of professional real estate development is presented. Considered its main form, indicated relatively new. The classification of development by the type of real estate objects being developed is given. The main elements of the real estate development process are highlighted and the stages of the real estate development management process are considered.

Keywords: real estate, real estate system, real estate management, development, property management.

Введение

Необходимым условием для социально-экономического развития страны, роста благосостояния и качества жизни ее населения является повышение деловой активности в инвестиционно-строительном комплексе, являющимся весьма важной отраслью национальной экономики. Отметим, что активизация инвестиций в недвижимость также оказывает положительное влияние на возрастание деловой активности в смежных отраслях экономики, что ведет к приросту ВВП. Развитие строительной отрасли способствует качественному развитию территорий.

С позиции инвестиционно-строительной сферы необходимо разграничивать строительство и девелопмент, которые относятся к отраслевым сегментам, неустойчивым к кризису, так как сочетают продажу инвестиционной продукции с высокой долговой нагрузкой [1]. Эффективный девелопмент недвижимости не может существовать вне контекста государственной политики по развитию городских территорий, отражающей стремление государства и органов местного самоуправления обеспечить эффективную концентрацию деловой активности и ресурсов на конкретной территории [2].

За рубежом девелопмент как инструмент организации инвестиционно-строительной деятельности исследуется более века. Отечественная наука изучает вопросы, связанные с девелопментом недвижимости, немногим более двадцати лет.

Анализ последних исследований и публикаций

Наиболее известными исследователями концепции девелопмента являются И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерроге, С. Н. Максимов, Р. Б. Пейзер, А. Б. Фрей, Р. Т. Нагаев, М. А. Федотова, А. Г. Грязнова, И. В. Липсиц, А. Н. Асаул, О. М. Дюкова и др.

Цель исследования

Целью данного исследования является изучение особенностей различных подходов к развитию недвижимости, а также определение возможности адаптации существующих в мировой практике видов и форм девелопмента к условиям нестабильной экономической среды в регионе.

Основной материал

Материальным воплощением окружающей среды в современном городе являются объекты недвижимости различного типа и назначения [2]. Недвижимость – это центральный элемент, который находится в основе рыночных отношений и является базисом национального богатства. Необходимо отметить, что именно недвижимость – это один из самых надежных активов в портфеле инвестора. Девелопмент – это процесс качественного развития недвижимости. Трактование сути девелопмента различными авторами и исследователями приведены в таблице 1.

Таблица 1. Подходы к пониманию сущности понятия «девелопмент»

Авторы	Сущность представления «девелопмента»
И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдеррогге [4, с. 35]	Девелопмент – метод организации инвестиционного процесса, подразумевающий организацию финансирования и осуществления проекта по развитию объекта недвижимости девелопером в заданные сроки и в пределах соответствующих бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды.
П. А. Мазаев [5]	Девелопмент – институт предпринимательского права, регулирующий правоотношения, в которые вступают предприниматели в процессе использования недвижимых активов.
А. И. Солунский, А. К. Орлов, О. А. Куракова, И. Л. Владимирова [2]	Девелопмент – системообразующий тип пространственно опосредованной многоаспектной деятельности, включающей хозяйственную, финансовую, управленческую, градостроительную и правоприменительную деятельность частных строительных компаний.
А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов [6]	Девелопмент – преобразование объекта недвижимости в результате строительных (ремонтных) работ со зданиями, сооружениями, землей или превращение в другой новый объект (изменение функционального назначения), обладающий большей стоимостью, чем исходный.
Д. Р. Зайнуллина [7]	Девелопмент – проведение строительных, инженерных и иных операций над недвижимым имуществом, ведущих к качественным изменениям в земле, зданиях и сооружениях.
С. Н. Максимов [8]	Девелопмент – это такие качественные материальные преобразования в объекте недвижимости, которые обеспечивают превращение его в другой, новый объект, обладающий рыночной стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта.
М. А. Котляров, Дж. Дрейн, А. Б. Бриль [9]	Девелопмент – многостадийный процесс преобразования незастроенного земельного участка и (или) улучшения на нем находящегося с целью создания дополнительной стоимости объекта.
Е.А. Соболева [10]	Девелопмент – инициирование, развитие и продвижение проектов, связанных с созданием новых объектов недвижимости и реконструкцией существующих с целью получения прибыли.
Н. Г. Абдуханова, Р. Р. Мухаметвалеева [1]	Девелопмент – реакция рынка недвижимости на возникающие в обществе потребности, удовлетворение которых невозможно без изменения имеющейся недвижимости и создания новых социально значимых объектов.
А. Д. Ясько [11, с. 70–74]	Девелопмент – вид профессионального бизнеса, направленного на поиск и реализацию наилучшего варианта развития рынка недвижимости, начиная от генерации идеи и создания общей концепции проекта, до сдачи объекта «под ключ», реализации его на рынке недвижимости и последующее управление (эксплуатацию).
Г. Ф. Жаркая [12]	Девелопмент – это деятельность, направленная на создание условий для возведения объектов недвижимости, подготовку земельного участка под застройку, нормативно-правовое сопровождение сделок и договоров, экономическое обоснование и ведение контроля по эксплуатации и эффективное развитие недвижимости для получения максимальной выгоды без причинения ущерба объекту недвижимости, земельному участку, жизнедеятельности конечного пользователя недвижимости, окружающей экологии и населению.
Р. Б. Пейзер [13, с. 3]	Девелопмент – бизнес, охватывающий различные виды деятельности – от реконструкции и сдачи в аренду существующих зданий до покупки необработанной земли и продажи улучшенных земельных участков

Суть девелопмента – управление инвестиционным проектом в сфере недвижимости, которое предполагает: выбор экономически эффективного проекта; выявление и снижение рисков, связанных с

проектом; получение необходимых разрешений на реализацию проекта от органов власти; определение условий привлечения инвестиций, разработку механизмов и форм их возврата; поиск

и привлечение инвесторов; отбор подрядчиков, финансирование и контролирование их работы; реализацию объекта или передачу в эксплуатацию [7].

В международной строительно-инвестиционной практике существуют следующие виды профессионального девелопмента (рис. 1).

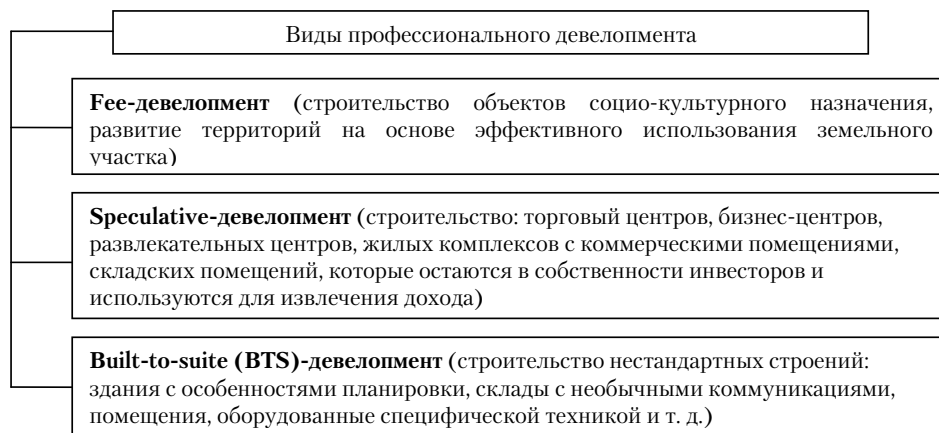


Рисунок 1. Классификация девелопмента по правам девелопера на объект недвижимости.

Fee-девелопмент (от англ. плата, вознаграждение, взнос), когда девелопера в качестве исполнителя нанимает инвестор; в этом случае девелопер не участвует в строительстве своим капиталом, не несет финансовых рисков и за свою организационную деятельность получает обусловленное договором вознаграждение. Выбор девелопера происходит, как правило, посредством тендера. В таком проекте девелопер обычно проводит проектирование на деньги заказчика, необходимые согласования с властями, строительство и сдачу площадей, для выполнения всех необходимых работ он привлекает специалистов (архитекторов, подрядчиков, инженеринговые фирмы и т. д.), но ответственность за весь проект в целом лежит на девелопере [2; 14].

Speculative (спекулятивный) – девелопмент: когда девелопер является инициатором и инвестором проекта; он самостоятельно реализует построенный объект и получает полную прибыль или убытки. По сути, девелопер выполняет все те же функции, что и в первой схеме, но, кроме этого, занимается построением финансовой схемы проекта и вкладывает в проект собственные средства, которые и являются основой будущей финансовой схемы. В основном финансирование проектов имеет следующую схему: 10 % вкладывает девелопер, крупный стратегический

инвестор – 25 %, привлечение банковского кредита – 25–30 %, средства подрядчика – 10 % стоимости, оставшаяся сумма добирается за счет предарендных платежей или проданного долевого участия в строительстве будущих собственников, поиск которых начинается не позже, чем при 50-процентной готовности объекта. При этом доля собственности на построенный проект распределяется между девелопером и стратегическим инвестором – 50 на 50. Этот вид девелопмента потенциально имеет более широкое развитие, чем fee-development, так как в этом случае девелопер несет финансовую ответственность за реализуемый проект [15; 16].

Built-to-suit (BTS) – девелопмент («строительство под ключ»): когда девелопер получает от инвестора предложение о проведении по договору строительных работ под конкретные цели; в этом случае финансирование может быть совместным или в виде банковского кредита. BTS представляет собой не только возведение, но и ремонт, и модернизацию объектов владельца для нужд заказчика, позволяет строить объекты, учитывая индивидуальные потребности каждого потребителя, это относится к планировочным решениям зданий, площади и габаритам зданий, инфраструктуре и прочим параметрам. За счет использования технологии «строительство под

ключ» вложения в проекты окупаются существенно быстрее. Такие объекты благодаря максимальной эффективности для конечного потребителя являются самым экономичным решением. Данное обстоятельство обусловлено относительно

невысокой ценой квадратных метров при строительстве объекта в формате built-to-suit [15; 16; 17].

Выделяются различные виды девелопмента в зависимости от типа объекта недвижимости (рис. 2).

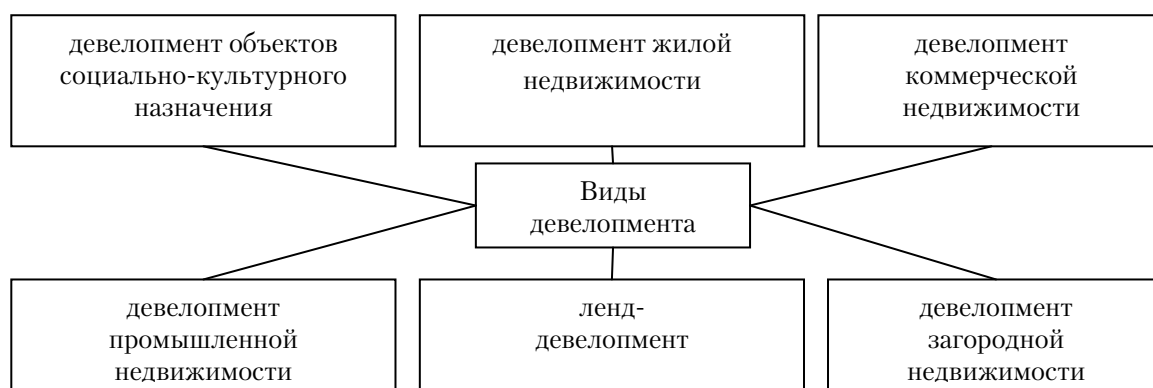


Рисунок 2. Классификация девелопмента по типу развиваемых объектов недвижимости.

Разные авторы выделяют различные объекты девелопмента. Выше перечислены наиболее часто обозначаемые. Среди относительно новых направлений стоит отметить редевелопмент и green-девелопмент. Остановимся на них более подробно.

Редевелопмент подразумевает реконструкцию промышленных зон, предусматривающую

переосмысление концепции занимаемой ими территории.

Green-девелопмент или экологический девелопмент – тип строительства, при котором создаваемая недвижимость будет оказывать минимальное воздействие на окружающую среду и положительно влиять на здоровье людей.



Рисунок 3. Основные элементы процесса развития недвижимости.

Девелопмент конкретизируется через ряд процессов: новое строительство зданий и сооружений на незастроенных земельных участках; реконструкцию (модернизацию) – восстановление

полезности изношенного объекта недвижимости с использованием современных технологий и материалов, путем изменения архитектурных и объемно-планировочных решений; реставрацию

воссоздание объекта недвижимости в первоначальное состояние; развитие территорий – комплексную застройку, реконструкцию и модернизацию объектов недвижимости в масштабах кварталов, районов и иных крупных территорий [18].

Работа управляющей компании важна на всех стадиях девелопмента объекта недвижимости: на этапе проектирования она предполагает взаимодействие с проектантами, корректную постановку и

контроль исполнения технического задания; на этапе строительства – контроль соблюдения всех технических аспектов проекта; в процессе брокериджа – формирование пула арендаторов, взаимодействие с профессиональным посредником-брокером; на стадии фасилити-менеджмента, т. е. технического управления объектом; обеспечение финансового потока на всей протяженности жизненного цикла объекта [2].



Рисунок 4. Стадии процесса управления развитием недвижимости.

Выводы

Подводя итог, необходимо еще раз обозначить значение категории «девелопмент» в инвестиционно-строительном комплексе. Преобразование, приращение и создание объектов недвижимости может протекать в различных своеобразных формах, но направленность всегда будет задаваться общественными и социальными потребностями

общества, а также общей экономической ситуацией в стране [1].

Повышение уровня комфорта и благосостояния жизни граждан, содействие качественному территориальному развитию страны являются приоритетными задачами для государства, а девелопмент недвижимости – это тот эффективный инструмент, который поможет в их достижении.

Литература

1. Абдуханова, Н. Г. Девелопмент в инвестиционно-строительном комплексе [Текст] / Н. Г. Абдуханова, Р. Р. Мухаметвалеева // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17. № 21. С. 3023–3028.
2. Солунский, А. И. Девелопмент в коммерческой недвижимости [Текст] : учебное пособие / А. И. Солунский, А. К. Орлов, О. А. Куракова ; Моск. гос. строит. ун-т, Ин-т экономики, управления и информ. систем в стр-ве и недвижимости. – М. : МГСУ, 2010. – 72 с.
3. Котляров, М. А. Экономика недвижимости [Текст] : монография / М. А. Котляров. – Екатеринбург : ООО Универсальная Типография «Альфа Принт», 2016. – 157 с.
4. Девелопмент недвижимости [Текст] : учеб. пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент организаций» / И. И. Мазур [и др.] ; под общ. ред. И. И. Мазира и В. Д. Шаширо. – М. : ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2010. – 928 с.
5. Коновалова, А. В. Девелоперские проекты как основа развития инвестиционно-строительной деятельности региона [Текст] / А. В. Коновалова // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). 2014. № 4. С. 118–125.
6. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
7. Зайнуллина, Д. Р. Использование модели девелопмента при комплексном освоении территорий в рамках инновационного развития строительного комплекса (на примере республики Татарстан) [Текст] / Д. Р. Зайнуллина // Региональная экономика: теория и практика. 2012. № 8. С. 51–59.
8. Максимов, С. Н. Управление девелопментом недвижимости [Текст]: учебник / С. Н. Максимов. – М. : Проспект, 2015. – 329 с.
9. Девелопмент недвижимости [Текст] : монография / М. А. Котляров, Дж. Дрейн, А. Б. Бриль [и др.] ; под науч. ред. М. А. Котлярова. – Екатеринбург : ООО Универсальная Типография «Альфа Принт», 2017. – 127 с.
10. Соболева, Е. А. Теоретическое обоснование девелопмента как инструмента развития инвестиционно-строительной сферы [Текст] / Е. А. Соболева // Экономика, социология и право. 2014. № 1. С. 101.
11. Ясько, А. Д. Девелоперская деятельность как фактор усиления инвестиционной активности в регионе [Текст] / А. Д. Ясько // Российское предпринимательство. 2005. Том 6. № 10. С. 70–74.
12. Жаркая, Г. Ф. Особенности девелопмента недвижимости в России [Электронный ресурс] / Г. Ф. Жаркая // Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления. – Режим доступа : <https://esstu.ru/document/download.htm?documentId=17275/>

References

1. Abduhanova, N. G. ; Mukhametvaljeeva, R. R. Development in the investment-construction complex [Text]. In: *Russian business*. 2016. Vol. 17. № 21. PP. 3023–3028. (in Russian)
2. Solunsky, A. I. ; Orlov, A. K. ; Kurakov, O. A. Development in commercial real estate [Text] : tutorial. – M. : MSSU, 2010. – 72 p. (in Russian)
3. Kotlyarov, M. A. Real Estate Economics [Text]. – Yekaterinburg : LLC Universal Printing House «Alpha Print», 2016. – 157 p. (in Russian)
4. Mazur I. I. Real Estate Development [Text]. – M. : ELIMA: The publication «Omega-L», 2010. – 928 p. (in Russian)
5. Konovalova, A. V. Development projects as a basis for the development of investment and construction activity in the region [Text]. In: *Vestnik Rostov State University of Economics (RINH)*. 2014. № 4. PP. 118–125. (in Russian)
6. Asaul, A. N. ; Ivanov, S. N. ; Starovoitov, M. K. Real Estate Economics [Text]. – St. Petersburg : ANO «IPEV», 2009. – 304 p. (in Russian)
7. Zainullina, D. R. Using the development model in the complex foundation of territories within the framework of innovative development of the construction complex (on the example of the republic of Tatarstan) [Text]. In: *Regional economics: theory and practice*. 2012. № 8. PP. 51–59. (in Russian)
8. Maksimov, S. N. Real Estate Development Management: a textbook [Text]. – M. : Prospect, 2015. – 329 p. (in Russian)
9. Kotlyarov, M. A. ; Drein, J. ; Bril, A. B. Real Estate Development [Text]. – Yekaterinburg : LLC Universal Printing House «Alpha Print», 2017. – 127 p. (in Russian)
10. Sobolev, E. A. Theoretical substantiation of development as an instrument of development of the investment-construction sphere [Text]. In: *Economics, sociology and law*. 2014. № 1. P. 101. (in Russian)
11. Yasko, A. D. Development activities as a factor of strengthening investment activity in the region [Text]. In: *Russian business*. 2005. Vol. 6. № 10. PP. 70–74. (in Russian)
12. Zharkaya, G. F. Features of Real Estate Development in Russia [Electronic resource]. In: *East Siberian State University of Technology and Management*. – Access mode : <https://esstu.ru/document/download.htm?documentId=17275/>. (in Russian)
13. Richard, B. ; Peyzer, A. ; Frey B. Professional development of real estate. ULI Business Leadership [Text]. In: *Urban Development Publishing (UDP)*, 2004. – 452 p. (in Russian)
14. What are the Build-to-suit warehouses? [Electronic resource]. In: *AO TPK «MOSSAKHAR»*. – Access mode : <https://mossahar.ru/articles/slovar-terminov/chto-takoe-sklady-build-to-suit/>. (in Russian)
15. Development [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.ekoslovar.ru/580.html>. (in Russian)
16. What is the BTS object [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.changes.biz/chto>

13. Ричард, Б., Пейзер, А., Фрей Б. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса [Текст] / Б. Ричард, А. Пейзер, Б. Фрей // Urban Development Publishing (UDP), 2004. – 452 с.
14. Что такое склады Build-to-suit? [Электронный ресурс] / Словарь терминов // АО ТПК «МОС-САХАР». – Электрон. дан. – [М., 2019]. – Режим доступа : <https://mossahar.ru/articles/slovar-terminov/chto-takoe-sklady-build-to-suit/>.
15. Девелопмент [Электронный ресурс] / Экономический словарь. – Электрон. дан. – Режим доступа : <http://www.ekoslovar.ru/580.html>.
16. Что представляет собой объект BTS [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – [Воронеж, 2009–2016]. – Режим доступа : <http://www.changes.biz/chto-predstavlyaet-soboy-obekt-built-to-suit-bts.html>.
17. Строительство под заказчика [Электронный ресурс] // Knight Frank. – Электрон. дан. – [М., 2015]. – Режим доступа : <https://www.knightfrank.ru/commercial/warehouses/productionbts>.
18. Трухина, Н. И. Управление стоимостью объектов недвижимости [Текст] / Н. И. Трухина, Г. А. Калабухов, А. А. Полетаев, А. Ю. Кистерев // Международный научный журнал «Инновационная наука». 2017. № 4. С. 197–199.
- predstavlyaet-soboy-obekt-built-to-suit-bts.html. (in Russian)
17. Construction under the customer [Electronic resource]. – Access mode : <https://www.knightfrank.ru/commercial/warehouses/productionbts>. (in Russian)
18. Trukhina, N. I. ; Kalabukhov, G. A. ; Poletaev, A. A. ; Kisteerev, A. Yu. Management of the cost of real estate objects [Text]. In: *International scientific journal «Innovative science»*. 2017. № 4. PP. 197–199. (in Russian)

Калустян Яна Валентиновна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: обеспечение социально-экономического развития города, управление недвижимостью разного функционального назначения.

Малова Наталия Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда, усовершенствование государственной жилищной политики.

Михалева Екатерина Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: разработка программ и стратегий устойчивого социально-экономического развития.

Калустян Яна Валентинівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: забезпечення соціально-економічного розвитку міста, управління нерухомістю різного функціонального призначення.

Малова Наталія Юріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: економічна ефективність реконструкції житлового фонду, удосконалення державної житлової політики.

Міхальова Катерина Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: розробка програм і стратегій сталого соціально-економічного розвитку.

Kalustyan Yana – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the economic and social development of the city, property management of various functional purpose.

Malova Nataliia – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: economic efficiency of the housing stock reconstruction, improvement of the state housing policy.

Mikhaliova Ekaterina – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: programs for sustainable socio-economic development.