



## ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**Е. В. Шелихова, Ю. В. Светличная**

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,*

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

*E-mail: svetlichnayayuv@mail.ru*

*Получена 20 ноября 2019; принята 22 ноября 2019.*

**Аннотация.** В статье идентифицированы особенности инвестиционного проектирования в сфере управления недвижимостью, связанные со специфическими характеристиками: сложность и неоднозначность товара, его долговременность и эксклюзивность, ориентация на стиль жизни, а также высокая капиталоемкость. Отмечено, что концепция управления недвижимостью обусловлена человеческими потребностями и формируется на основе комплексного использования механизмов товарно-ценовой политики, средств распределения и продвижения продукции на рынок. Определены перспективные направления инвестиционного проектирования в сфере управления недвижимостью: торговые и торгово-развлекательные центры; выставочные комплексы, музеи, тематические галереи, парки, объекты сферы обслуживания на базе действующих промышленных объектов; объекты промышленного назначения, технопарки; логистические комплексы на транспортных развязках, сервисные центры, автостоянки; объекты жилищного строительства; животноводческие комплексы и объекты сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** инвестиционное проектирование, объекты недвижимости, жизненный цикл объекта недвижимости, механизм, риск.

## ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМКИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУВАННЯ У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

**О. В. Шеліхова, Ю. В. Світлична**

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,*

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

*E-mail: svetlichnayayuv@mail.ru*

*Отримана 20 листопада 2019; прийнята 22 листопада 2019.*

**Анотація.** У статті ідентифіковано особливості інвестиційного проектування у сфері управління нерухомістю, пов'язані зі специфічними характеристиками: складність і неоднозначність товару, його довготривалість та ексклюзивність, орієнтація на стиль життя, а також висока капіталоемність. Відзначено, що концепція управління нерухомістю обумовлена людськими потребами і формується на основі комплексного використання механізмів товарно-цінової політики, засобів розподілу і просування продукції на ринок. Визначено перспективні напрямки інвестиційного проектування у сфері управління нерухомістю: торговельні та торговельно-розважальні центри; виставкові комплекси, музеї, тематичні галереї, парки, об'єкти сфери обслуговування на базі діючих промислових об'єктів; об'єкти промислового призначення, технопарки; логістичні комплекси на транспортних розв'язках, сервісні центри, автостоянки; об'єкти житлового будівництва; тваринницькі комплекси і об'єкти сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** інвестиційне проектування, об'єкти нерухомості, життєвий цикл об'єкта нерухомості, механізм, ризик.

## PROMISING AREAS OF INVESTMENT DESIGN IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Helen Shelikhova, Yulia Svetlichnaya

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,*

*2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.*

*E-mail: svetlichnayayuv@mail.ru*

*Received 20 November 2019; accepted 22 November 2019.*

**Abstract.** The article identifies the features of investment design in the field of real estate management related to specific characteristics: the complexity and ambiguity of the product, its durability and exclusivity, orientation to lifestyle, and high capital intensity. It is noted that the concept of real estate management is determined by human needs and is formed on the basis of the integrated use of mechanisms of commodity-price policy, means of distribution and promotion of products on the market. The promising areas of investment design in the field of real estate management are identified: shopping and shopping centers; exhibition complexes, museums, theme galleries, parks, service facilities based on inactive industrial facilities; industrial facilities, industrial parks; logistics complexes at traffic intersections, service centers, parking lots; housing construction objects; livestock complexes and agricultural facilities.

**Keywords:** investment design, real estate, real estate life cycle, mechanism, risk.

### Введение

Особенность инвестиционного проектирования в сфере управления недвижимостью заключается в специфических характеристиках – сложности и неоднозначности товара, его долговременности и эксклюзивности, ориентации на стиль жизни, а также высокой капиталоемкости. Недвижимость является товаром на всех стадиях её создания и эксплуатации – от строительства до завершения, использования. Кроме того, недвижимость, с одной стороны, физический объект, а с другой – товар, что характеризуется специфическим комплексом качественных параметров. Концепция управления недвижимостью формируется на основе комплексного использования механизмов товарно-ценовой политики, средств распределения и продвижения продукции на рынок, она обусловлена человеческими потребностями, специфичными для разных культур и идей. Они могут быть удовлетворены, если предложение адаптировано и опирается на знание рынка, требования и возможности потребителей, объективные и субъективные факторы развития среды. Управление недвижимостью выступает причиной продолжительной доходности и прибыльности проекта, даже если недвижимость впоследствии будет реализована.

### Анализ последних исследований и публикаций

Теоретической базой исследования выступили труды авторов отечественной и зарубежной научных школ: вопросы эффективности управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях освещена в научных трудах Т. И. Хаметова, С. А. Шубович и других; вопросам правового регулирования городской деятельности и жилищного законодательства посвятили работы такие авторы, как Б. М. Гринчель, Г. Д. Дроздов, С. Б. Глоба, Ю. А. Журавлев, особенности жизненного цикла объектов строительства и управления недвижимостью отражены в исследованиях Н. А. Лескина, В. Б. Мелехина, Т. Г. Гамзатова и других. Несмотря на повышенный интерес к проблеме исследования, до настоящего времени не установлен единый методический подход к формированию механизма инвестиционного проектирования в сфере управления недвижимостью, не установлены критерии оценки, не решены актуальные вопросы правообладания объектами недвижимости, а также не всегда учтены интересы общества в целом, что дополнительно актуализирует выбранное направление исследования.

**Цель статьи**

Целью статьи является теоретическое обобщение и практическое применение основных положений относительно механизмов инвестиционного проектирования в сфере управления недвижимостью, разработка предложений на основании полученных выводов.

**Изложение основного материала исследования**

Практика современного инвестиционного проектирования подтверждает факт определенной стабильности перечня перспективных направлений в сфере управления недвижимостью [1–4]. Инвестиционная привлекательность сохраняется за следующими направлениями: торговые и торгово-развлекательные центры; выставочные комплексы, музеи, тематические галереи, парки, объекты сферы обслуживания на базе действующих промышленных объектов; объекты промышленного назначения, технопарки; логистические комплексы на транспортных развязках, сервисные центры, автостоянки; объекты жилищного строительства; животноводческие комплексы и объекты сельскохозяйственного

назначения. Смещение акцентов в сторону тех или иных направлений определяется факторами влияния в виде месторасположения объектов недвижимости (статус населенного пункта, в котором расположен объект недвижимости в масштабах государственной экономической системы; градостроительная ценность территории, на которой расположен (планируется) объект недвижимости в пределах населенного пункта; месторасположение и характеристика участка под объект недвижимости (ландшафт, инженерная и транспортная инфраструктура и т. д.), а также возможными вариантами использования объектов недвижимости (жилищная застройка, земли промышленности или промышленности горных разработок, коммерческого или общественного назначения, транспортной или технической инфраструктуры) [5–10].

Исследование практики реализации инвестиционного проектирования в условиях ДНР на основании данных инвестиционного портала при Министерстве экономического развития ДНР (<https://invest.govdnr.ru/#/platformas>) позволило выявить специфические особенности планирования привлечения денежных средств в сферу управления недвижимостью (табл.).

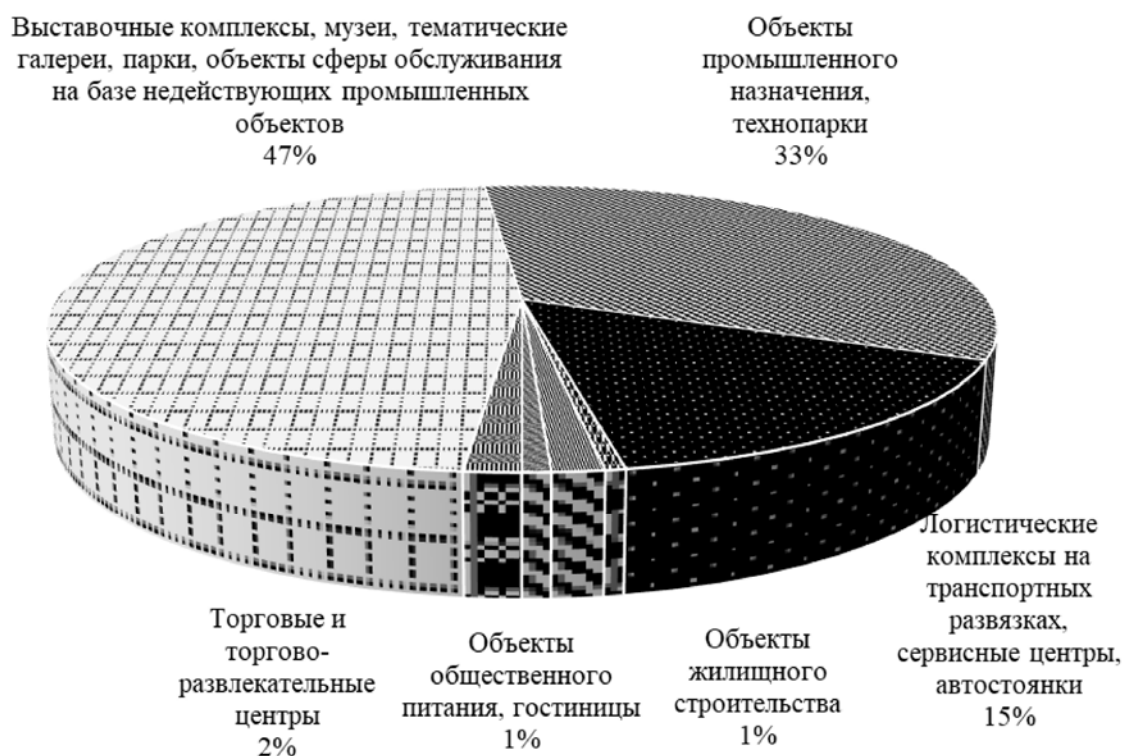
**Таблица** – Специфика инвестиционного проектирования в сфере управления недвижимостью в условиях ДНР

№ п\п	Направление инвестиционного проектирования	Месторасположение инвестиционных площадок (объектов недвижимости, земельных участков)
1	Торговые и торгово-развлекательные центры	г. Донецк, г. Макеевка, г. Ждановка
2	Выставочные комплексы, музеи, тематические галереи, парки, объекты сферы обслуживания на базе действующих промышленных объектов	г. Горловка, г. Снежное
3	Объекты промышленного назначения, технопарки	г. Донецк, г. Горловка, г. Снежное
4	Логистические комплексы на транспортных развязках, сервисные центры, автостоянки	г. Горловка, г. Дебальцево, г. Макеевка
5	Объекты жилищного строительства	г. Снежное
6	Объекты спортивной инфраструктуры	г. Дебальцево, г. Макеевка
7	Объекты общественного питания, гостиницы	г. Дебальцево, г. Ждановка
8	Животноводческие комплексы	с. Осыково, Старобешевский район

На торговые и торгово-развлекательные центры; объекты жилищного строительства; животноводческие комплексы и объекты сельскохозяйственного назначения приходится 4 % выделяемых территорий (рис. 1).

Анализ распределения инвестиционных площадок по масштабам и уровень их концентрации в городах ДНР зафиксировал 95 % территорий предназначены для инвестиций в

тематические галереи, парки, объекты сферы обслуживания на базе действующих промышленных объектов (47 %), объекты промышленного назначения, технопарки (33 %), а также логистические комплексы на транспортных развязках (15 %), что связано с критическим уровнем износа основных фондов производственного назначения старопромышленного региона.



**Рисунок 1** – Структура территорий для выбора направлений инвестиционного проектирования в условиях ДНР.

Наличие территорий под свободное размещение объектов недвижимости зависит от градостроительной ценности, специфики последующего функционального использования недвижимости, степени задействования имеющегося экономического потенциала, ресурсной обеспеченности. Иллюстративно результаты отражают наибольшую территорию под застройку в г. Горловка и г. Снежное (рис. 2), что связано как с наличием комплекса нерешенных проблем модернизации и переориентации промышленного потенциала указанных городов, так и с последствиями продолжающегося

конфликта. В то же время следует учесть территориальные потребности для различных типов объектов: если для торгового комплекса будет достаточно незначительных площадей, то объекты промышленности требуют соответствующих масштабов.

Механизм инвестиционно-строительного проектирования базируется на учете отраслевых особенностей и в качестве основной цели предполагает своевременное выявление и минимизацию существующих рисков, что обеспечит получение соответствующего экономического эффекта. Специфические

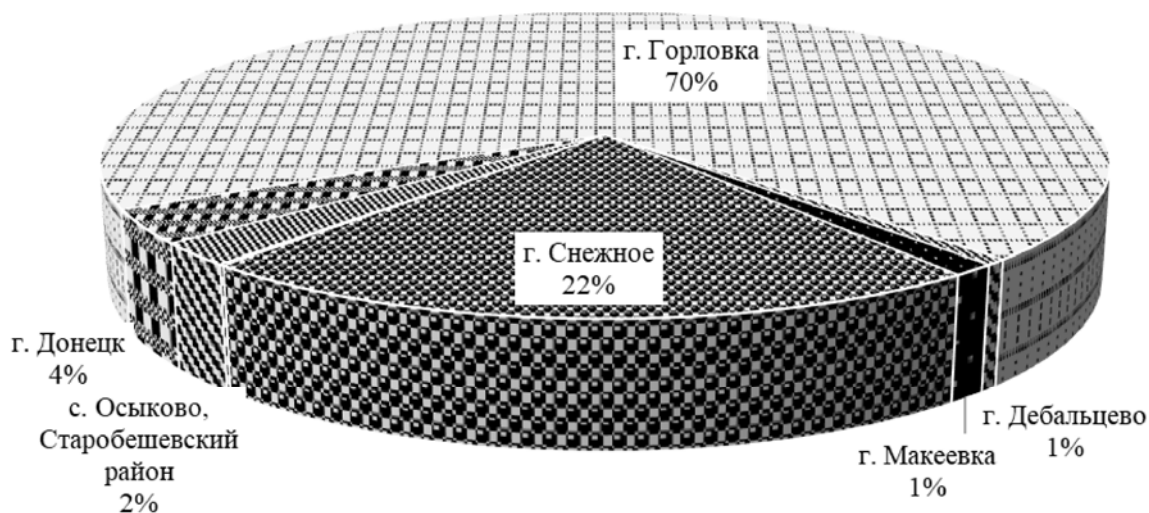


Рисунок 2 – Распределение территорий для инвестиционного проектирования по населенным пунктам ДНР.

особенности инвестиционно-строительного проектирования объясняются характером его конечной продукции, изменчивостью, разнотипностью строительного производства; технологической взаимосвязанностью всех операций, входящих в состав строительного процесса; ролью климата и местных условий в строительных работах; динамикой соотношения строительно-монтажных работ по их сложности и видам в течение определённого промежутка времени; участием разных организаций в производстве конечной строительной продукции.

### Выводы

Концепция совершенствования механизма инвестиционного проектирования в сфере управления недвижимостью должна ориентироваться на фазы жизненного цикла объектов недвижимости. В частности, на стадии формирования инвестиционного замысла и проектирования учитывается информация о предполагаемых к достижению целях, месторасположении земельного участка, возможных

вариантах его функционального использования; выбор контрольных точек на начальной стадии и ее полная реализация позволяет осуществлять следующую стадию – создание объекта недвижимости (строительство). На стадии строительства выполняется формирование большей части затрат, связанных с реализацией инвестиционных проектов в сфере управления недвижимостью, что требует наличия соответствующей базы в виде доступа к финансовым ресурсам, материально-техническим и трудовым. Указанные виды ресурсов частично извлекаются из функционирующего строительного комплекса, в рамках которого взаимодействуют контрагенты, производя строительные материалы, изделия и конструкции; сырье; предоставляя строительные услуги; строительные машины и механизмы. Стадия ввода объекта в эксплуатацию позволяет пополнить строительный комплекс еще одним объектом недвижимости, функционирование которого подчиняется уже сложившейся конъюнктуре до перехода в стадию ликвидации, после чего объект выпадает из предлагаемого механизма.

### Литература

1. Хаметов, Т. И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных

### References

1. Khametov, T. I. The effectiveness of managing the land and property complex at various territorial

- территориальных уровнях. Теория, методика и практика (на примере Приволжского федерального округа) [Текст] : автореф. дис. ...док. экон. наук : 08.00.05 / Т. И. Хаметов. – М., 2016. – 41 с.
2. Шубович, С. А. Введение в архитектурный мониторинг городской среды [Текст] : монография / С. А. Шубович. – Харьков : Харк. нац. акад. город. хоз-ва, 2017. – 67 с.
  3. Гринчель, Б. М. Экономические стратегии активных городов [Текст] : монография / Б. М. Гринчель, К. Шуссманн, Н. Е. Костылева. – Санкт-Петербург : Наука, 2016. – 499 с.
  4. Дроздов, Г. Д. Управление эффективностью городского жилищного строительства в конкурентной среде [Текст] : автореф. дис. ...док. экон. наук : 08.00.05 / Г. Д. Дроздов. – Санкт-Петербург, 2018. – 36 с.
  5. Лескина, Н. А. Жизненный цикл объектов строительства и управление недвижимостью [Электронный ресурс] / Н. А. Лескина, А. С. Гоштынар, С. А. Бижанов // Символ науки. 2016. № 1–1. С. 132–136. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/zhiznennyy-tsikl-obektov-stroitelstva-i-upravlenie-nedvizhimostyu>.
  6. Глоба, С. Б. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости [Текст] : монография / С. Б. Глоба, Ю. А. Журавлев. – М. : НИЦ ИНФРА-М ; Красноярск : Сибирский федеральный ун-т, 2016. – 96 с.
  7. Мелехин, В. Б. Методические основы формирования ситуационного контроллинга в управлении реализацией строительных проектов [Электронный ресурс] / В. Б. Мелехин, Т. Г. Гамзатов // Наукоедение. 2016. № 2–21. – Режим доступа : <https://naukovedenie.ru/PDF/89EVN214.pdf>.
  8. Матвеева, М. А. К вопросу о комплексах недвижимого имущества [Электронный ресурс] / М. А. Матвеева // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 5–3. С. 165–167. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-kompleksah-nedvizhimogo-imuschestva>.
  9. Peihuang W. Real estate development projects and economic evaluation of the characteristics [Text] / W. Peihuang // *Industrial Technology & Economy*. 2016. Pp. 52–53.
  - levels. Theory, methodology and practice (on the example of the Volga Federal District) [Text]. – М., 2016. – 41 p. (in Russian)
  2. Shubovich, S. A. Introduction to the architectural monitoring of the urban environment [Text]. – Kharkov : Kharkov National Academy of Municipal Economy, 2017. – 67 p. (in Russian)
  3. Grinchel, B. M.; Schussmann, K.; Kostyleva, N. E. Economic strategies of active cities [Text]. – St. Petersburg : Nauka, 2016. – 499 p. (in Russian)
  4. Drozdov, G. D. Efficiency management of urban housing construction in a competitive environment [Text]. – St. Petersburg, 2018. – 36 p. (in Russian)
  5. Leskina, N. A.; Goshtynar, A. S.; Bizhanov, S. A. The life cycle of construction projects and real estate management [Electronic resource]. In: *Electronic scientific-practical journal «Symbol of science»*. 2016. № 1–1. Pp. 132–136. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/zhiznennyy-tsikl-obektov-stroitelstva-i-upravlenie-nedvizhimostyu>. (in Russian)
  6. Globa, S. B.; Zhuravlev, Yu. A. Regulation of the regional residential real estate market [Text]. – М. : SIC INFRA-M ; Krasnoyarsk : Siberian Federal University, 2016. – 96 p. (in Russian)
  7. Melekhin, V. B.; Gamzatov, T. G. Methodological foundations of the formation of situational controlling in the management of construction projects [Electronic resource]. In: *Electronic scientific-practical journal «Symbol of science»*. 2016. № 2–21. – Access mode : <https://naukovedenie.ru/PDF/89EVN214.pdf>. (in Russian)
  8. Matveeva, M. A. On the issue of real estate complexes [Electronic resource]. In: *International Journal of Humanities and Natural Sciences*. 2019. № 5–3. Pp. 165–167. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-kompleksah-nedvizhimogo-imuschestva>. (in Russian)
  9. Peihuang, W. Real estate development projects and economic evaluation of the characteristics [Text]. In: *Industrial Technology & Economy*. 2016. Pp. 52–53.

**Шелихова Елена Викторовна** – кандидат технических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: оценка эффективности инженерных решений в строительстве; экономика эксплуатации строительных объектов.

**Светличная Юлия Владимировна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: обеспечение устойчивого функционирования территориальных экономических систем, экономика строительства и сметное ценообразование.

**Шеліхова Олена Вікторівна** – кандидат технічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: забезпечення оцінка ефективності інженерних рішень у будівництві; економіка експлуатації будівельних об'єктів.

**Світлична Юлія Володимирівна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: забезпечення стійкого функціонування територіальних економічних систем, економіка будівництва і кошторисне ціноутворення.

**Shelikhova Helen** – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Real Estate Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: an estimation of efficiency of engineering decisions in building; economy of operation of construction sites.

**Svetlichnaya Yulia** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Real Estate Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: providing the territorial economic systems steady functioning, building economy and estimate pricing.