Задания для студентов:

- 1. Изучить лекционный материал по новой теме «Понятие и сущность девелопмента».**
- 2. Письменно в тетради по МДК.04.01 составить подробный конспект материала занятия и отправить на проверку преподавателю Антоновой О.В. – antonowa.17@mail.ru**
- 3. Выучить основные термины и понятия.**

ТЕМА: Понятие и сущность девелопмента

Понятие «девелопмент» пополнило ряды заимствованных западных терминов в 90-е годы. В то время значение этого слова понимал узкий круг лиц. В широком понимании девелопмент означает разработку и строительство объектов недвижимости на всех этапах. Девелоперы занимаются развитием нежилых участков, сооружают на них объекты.

«Девелопмент» в переводе с английского означает «развитие». Слово «developer» является производным от глагола «to develop» (развивать).

Девелопмент представляет собой систему управления инвестиционными, строительными и инженерными проектами, воплощение которых приводит к качественным изменениям территории, объектов, сооружений. Девелопмент подразумевает разработку эффективного проекта с учетом получения в инстанциях необходимых разрешений на его реализацию. Проект реализуется с привлечением инвестиций и кредитных средств, отбором подрядчиков, финансированием и контролем над их деятельностью. Объект строится и передается в эксплуатацию.

Говоря простыми словами, девелопер — это застройщик.

В строительной сфере термином «девелопмент» обозначается деятельность по созданию, реконструкции или изменению объекта недвижимости с целью увеличения его стоимости. Этим видом бизнеса занимаются именно компании. Предпринимателей в этой отрасли называют

девелоперами. Как правило, это инвесторы, которые финансируют объекты недвижимости с расчетом получения прибыли от продажи.

Фактически девелопмент в строительстве — это управление объектом, менеджмент. В современном мире этот бизнес считается одним из самых прибыльных. В России он также развивается и приобретает перспективность.

Развитие и реконструкция зданий и сооружений происходила еще во времена СССР. Явление было, а инвесторов и девелоперов не было. Застройщик должен был и строить, и восстанавливать, и заниматься поиском средств. Все эти функции сохранились, но называться стали по-другому. Но не только это изменилось. Расширился спектр услуг, улучшился сервис. Средства массовой информации стали больше писать о девелоперских компаниях.

В 2020 году в регионах уже работают федеральные и местные девелоперские компании, которые сотрудничают с разными застройщиками.

Услуги в этой сфере деятельности оказывают компании, которые реализуют строительные проекты.

Проектами принято считать развитие, строительство или реконструкцию объекта. Девелоперская компания производит полный цикл работ — от анализа идеи до сдачи готового объекта заказчику. Компании не только строят, но и реконструируют, производят ремонт (называется реновацией), но все делается только для того, чтобы увеличить стоимость. Цены за услуги компании могут достигать 10 % от стоимости всего объекта. Все нюансы обозначаются в договоре: сроки, стоимость, перечень и объем работ.

Рабочий процесс над проектом включает в себя несколько **этапов**:

- создание идеи и анализ проекта;
- поиск территории;
- разработка проекта;
- оценка стоимости; поиски исполнителя;
- подписание договора;

- реализация объекта.

С учетом вида недвижимости строительный девелопмент разделяется на следующие **разновидности**:

- жилищное строительство;
- реализация коммерческих проектов;
- сооружение загородных домов;
- работа на земельных участках.

Для реализации жилых и коммерческих проектов пошагово разрабатывается каждый этап в сфере конкретного вида строительства. Когда объект готов, он передается заказчику. Девелопмент земли и земельных участков подразумевает разделение крупных объектов на более мелкие. Все этапы реализуются с учетом юридических и технических вопросов. Работы организуются под требования клиентов. В договоре фиксируются все детали: объем строительных работ, въезд и выезд на магистрали и т.д.

Классификация девелопмента в недвижимости происходит по следующим показателям:

- цель владения — инвестиции, бизнес, проживание;
- уровень готовности — незавершенное строительство, необходимость в реконструкции, капремонте;
- воспроизводимость в натуральной форме — дома и насаждения.

На профессиональном языке девелоперов **недвижимость разделяется на следующие виды**:

- эконом;
- элит;
- бизнес-класс.

Эконом - это наиболее популярный вид жилого девелопмента, характерными чертами которого являются:

- доступная стоимость;
- отдаленность от центра;
- использование бюджетных строительных материалов;

- слабо развитая инфраструктура; не всегда предусмотрена парковка. Даже если объект относится к эконом-классу, это не значит, что оно построено некачественно. Эконом жилье соответствует принятым в стране нормам и стандартам. Оно комфортное и надежное.

Элит - объекты с наилучшими качествами. Элитность определяется по совокупности характеристик, основные из которых — это:

- расположение в уникальном месте;
- оригинальная внешняя конструкция;
- применение новейших технологий;
- выдержаны высокие стандарты;
- предусмотрены коммуникации в полном объеме — дороги, социальные объекты.

Рынок девелопмента находится в нашей стране в стадии формирования. Объектами элитного жилья считаются пентхаусы. Это апартаменты в верхней части здания, со вторым этажом на крыше и подведением всех коммуникаций.

Класс элит включает еще и подклассы:

- премиум;
- комфорт;
- эксклюзив.

Бизнес - объекты недвижимости из нежилого фонда, эксплуатация которых приносит прибыль.

Это:

- склады;
- офисы;
- предприятия;
- магазины.

К бизнес-классу могут относиться также земельные участки, если доход связан с арендой и продажей.

Итак, с появлением девелопмента строительство радикально не изменило свое значение, но принципы формирования пространств и требования к ним возросли. В реализации девелоперских проектов продолжают активное участие зарубежные проектировщики и специалисты.