

Экономическая эффективность ленд-девелопмента

Экономические цели ленд-девелопмент

- цель всех видов девелопмента – получение прибыли от недвижимости, стратегии же достижения этой цели могут быть разные. Кто-то ориентируются на максимальную стоимость объекта недвижимости, другие – на максимальный доход от него.

Экономические задачи ленд-девелопмента

- каким образом можно улучшить или модернизировать земельный участок;
- какого будет его функционально назначение;
- какими должны быть потребительские свойства земельного участка;
- какую прибыль способен принести земельный участок инвестору.

Экономические мероприятия-ленд-девелопмента

- анализ ресурсного качества земельного участка: местоположения и прилегающей территории, пешеходной и транспортной доступности;
- анализ перспектив развития района;
- определение целевых групп потребителей;
- выбор оптимального варианта развития земельного участка;
- формирование профиля и состава арендаторов;
- разработка ландшафтной концепции;
- разработка инфраструктуры земельного участка;
- анализ инвестиционной окупаемости проекта;
- формат и позиционирование объекта на рынке;
- разработку управленческой стратегии развития;
- разработка политики продаж.

Основные виды дохода от ленд-девелопмента на земельных участках за городом

1 Спекулятивная сделка. Приобрести землю, дождаться, пока она поднимется в цене, и перепродать с наценкой.

2 Увеличение стоимости участка за счет смены категории. Участок категории сельскохозяйственных земель перевести в категорию земель поселений и продать.

3 Ставка на коммуникации. Участок снабдить всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электричеством, газом, водой и т.п. Продать под застройку.

4 Развитие территории. Создать проект коттеджного поселка, проложить коммуникации, дороги, спроектировать и начать строительство социальных объектов. Продать разбитую на участки землю под застройку.

5 Жилое строительство. Самостоятельно возводить поселок. Продавать не просто землю с коммуникациями и дорогами, а дома (в идеале – под ключ).

Эффективность Fee-девелопмент

- девелопер является исполнителем, не несет финансовых рисков и за свою работу получает фиксированный гонорар.
- Фи-девелопер работает на гонораре, рассчитываемом определенным образом по соглашению с Инвестором. При реализации этой модели Инвестор нанимает Фи-девелопера, чтобы он предложил наиболее выгодный вариант использования, например, земельного участка Инвестора или существующего уже объекта недвижимости, построил «под ключ» утвержденный объект и передал его Инвестору для дальнейшего использования, продажи или эксплуатации.

Эффективность Speculative-девелопмент:

- девелопер выступает в роли инициатора проекта, принимает на себя риски, связанные с неудачей проекта. В этом случае задача девелопера гораздо более сложна, нежели просто fee-development. Девелопер в этом случае создает недвижимость, выступая как организатор проекта.
- По сути девелопер выполняет все те же функции, что и в первой схеме, но кроме этого, еще и занимается построением финансовой схемы проекта. При этом девелопер вкладывает в проект собственные средства, которые являются как минимум "начальным капиталом" инвестиционного проекта.
- Финансовая схема крупных девелоперских проектов обычно представляет собой сложную комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и платежей от будущих владельцев (или арендаторов).
- Уровень прибыльности операций **speculative development** объясняется уровнем рисков проекта на рынках стран, в которых работает девелопер. В связи с этим, большинство специалистов сходится в том, что девелопмент такого рода является наиболее сложной из всех возможных операций на рынке недвижимости, хотя бы потому что в одном проекте совмещены и риэлтерские, и строительные, и архитектурные, и очень сложные финансовые операции. Кроме того крупному девелоперу нужно иметь чутье на прибыль, обладать пониманием процессов в политической жизни страны и отлично ориентироваться в законодательной базе.

Виды эффективности ленд-девелопмента

- Бюджетная эффективность девелопмента также проявляет себя в двух основных аспектах: прямом и косвенном.
- **Прямой бюджетный эффект** проектов развития недвижимости находит свое отражение в тех платежах и налогах, которые непосредственно возникают в процессе реализации проектов девелопмента. К такого рода доходам бюджета могут быть отнесены: платежи за право застройки, арендная плата за земельные участки, налоги на прибыль застройщиков и инвесторов, налоги с заработной платы работников, занятых в процессе реализации проектов.
- **Косвенный бюджетный эффект** — это те доходы (или бюджетная экономия), которые получает бюджет в процессе функционирования созданного объекта недвижимости: налоги с прибыли предприятий, налоги с имущества, земельный налог и пр., а также экономия в связи повышением занятости населения, ростом их доходов и т. п.
- **Социальная эффективность** девелопмента проявляется в улучшении среды проживания и жизнедеятельности, доходов, качества жизни населения под влиянием изменений в фонде недвижимости