

ПОТЕНЦИАЛ ЛОГИСТИКИ В ОРГАНИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Е.В. Локтионова

*Санкт-Петербургский государственный экономический университет,
г. Санкт-Петербурга*

Девелопмент жилой недвижимости является одним из наиболее эффективных способов управления процессом строительства. Потребность в профессиональном управлении строительством заключается в высоком уровне спроса населения России на жилье. Тем не менее, девелопменту жилой недвижимости присущ ряд проблем, которые в значительной мере снижают результативность данного процесса. Автор отмечает, что способом повышения эффективности строительства жилой недвижимости является применение принципов и методов логистики к процессу девелопмента. Результативность девелоперских проектов традиционно принято оценивать с финансовой стороны и в соответствии со сроками окупаемости проекта, что объясняется ведущей ролью финансового потока в процессе девелопмента. Тем не менее, финансовая оценка эффективности проекта не учитывает вопрос качественного воплощения проекта и не позволяет провести на их основе глубокий анализ профессиональной деятельности девелопера. Формирование профессионального девелопмента в сфере жилой недвижимости позволит увеличить обеспечение населения жильем и поднимет уровень девелоперских проектов в России. В статье рассмотрены вопросы экономической эффективности девелоперских проектов. Основное внимание уделено проблемам, связанным с оценкой результативности девелопера на российском рынке недвижимости.

Ключевые слова: девелопмент, девелоперский проект, источники финансирования, логистический инструментарий, инвестиции, логистический менеджмент, управление качеством, оценка надежности, жилая недвижимость, принципы и методы логистики.

Девелопмент жилой недвижимости является одним из наиболее эффективных способов управления процессом градостроительства. Данное явление получило свое распространение в 90 гг. предыдущего века и, начиная с 2000 года, активно развивается [1, 4–7, 11–13]. Потребность в профессиональном управлении строительным производством заключается в высоком уровне спроса населения России на жилье. Тем не менее, девелопменту жилой недвижимости присущ ряд организационно-экономических проблем, которые в значительной мере снижают результативность данного процесса. Одним из способов повышения эффективности строительства жилой недвижимости является применение принципов и методов логистики к процессу девелопмента [9, с. 39].

Большое количество подрядчиков и фирм-партнеров, задействованных в процессе девелопмента, требуют повышения межфункциональной и межорганизационной координации в процессе создания и развития объекта недвижимости.

Отсюда следует необходимость использования логистического инструментария с его функциями координации и интеграции. В связи с этим особое значение приобретает девелоперская компания или девелопер, выполняя роль своеобразного логистического центра. В таком качестве девелопер выполняет следующие виды работ [10, с. 32]:

1) организует все виды поставок и материально-техническое обеспечение ресурсами на объект строительства;

2) планирует и осуществляет все виды хозяйственных связей с участниками инвестиционно-строительного проекта.

3) осуществляет подбор строительных фирм-подрядчиков и субподрядчиков;

4) самостоятельно или через брокеров-риэлтеров реализует объект на рынке недвижимости;

5) сопровождает весь девелоперский процесс создания объекта на всех его этапах.

Все процессы и субъекты девелопмента должны руководствоваться положениями концепции TQM «Всеобщего управления качеством». Качество перечисленных работ девелопера оценивается общенаучным показателем надежностью, т. е. вероятностью достижения максимального уровня соответствующего критерия качества или результативности [2, с. 6].

В таблице представлены оценки надежности результативности по данным группы ведущих компаний-девелоперов.

Как следует из таблицы, надежность каждой из девелоперских работ относительно высока: находится в пределах от 0,7 и до 0,99. Однако общая надежность согласно теореме умножения вероятностей будет гораздо ниже, а именно [3, с. 32]:

$$P_0 = \prod_{i=1}^n P_i,$$

т. е. $P_0 = 0,95 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,70 \times 0,85 = 0,52$.

Недостаточная надежность восполняется усилиями персонала девелоперской компании. При

Оценки результативности девелопера

№	Наименование работ	Критерии	Оценка P_i
1	Материально-техническое снабжение	– Рациональное использование ресурсов; – максимум полезности объекта – наличие инфраструктуры	0,95
2	Связи с другими участниками	– Полнота финансовых средств – минимум сроков проектирования и строительства; – полнота видов строительной деятельности.	0,98
3	Строительная фирма	– Оптимум выбора	0,95
4	Реализация объекта	– Величина выручки; – минимум срока реализации; – условия продажи	0,7
5	Процесс сопровождения	– Полный интерфейс (сопряжение); – синхронизация	0,85

традиционных методах управления общая реальная надежность равна:

$$P = \sqrt[7]{0,52} = 0,8.$$

Полученные значения надежности свидетельствует о весьма напряженной работе девелоперской компании с существенной долей коммерческого риска. Однако благодаря логистическому менеджменту надежность может быть доведена до уровня $3\sum$ («трех сигм») – до 0,997, т. е. до уровня «практической уверенности».

Полученные результаты отражают объективные свойства логистического управления, главным из которых является системный подход или системность. С точки зрения логистики, весь девелоперский процесс – от замысла и до продажи объекта – есть единое целое, т. е. система: множество взаимосвязанных элементов, функционирующих для достижения общей цели. В девелопменте общая цель – это создание объекта недвижимости увеличенной ценности, а потому и высокой ликвидности.

В связи этим следует обратить внимание на такую категорию товарного обращения как ликвидность применительно к объектам недвижимости. В данном аспекте речь идет о товарной ликвидности – о способности данного товара к «продаваемости».

Товарная ликвидность характеризуется двумя параметрами:

– скорость реализации товара;

– цена, которую готов предложить покупатель в данный момент времени. Кроме того, ликвидность зависит от конкурентоспособности данного товара. Все представленные условия ликвидности в полной мере относятся к объектам недвижимости, возведенным в процессе девелопмента [8].

Результативность девелоперских проектов традиционно принято оценивать с финансовой стороны и в соответствии со сроками окупаемости проекта, что объясняется ведущей ролью финансового потока в процессе девелопмента.

Результирующим показателем экономической эффективности девелоперского проекта является срок окупаемости инвестиций (капитальных вложений) [3, с. 50]:

$$T_{ок} = \frac{K - Q}{q \cdot t} \leq [t],$$

где $T_{ок}$ – срок окупаемости капитальных вложений в данный девелоперский проект, лет; K – общая сумма капитальных вложений в данный девелоперский проект, тыс. руб.; Q – единовременная выручка от реализации девелоперского проекта, возведенного объекта на рынке недвижимости, тыс. руб.; q – «чистый» доход (выручка) от эксплуатации девелоперского объекта, тыс. руб./год; t – срок рассрочки погашения платежей, лет; $[t]$ – нормативный срок окупаемости инвестиций для данного вида недвижимости.

Например, объект жилой недвижимости, возведенный в порядке девелопмента, характеризуется следующими данными:

- 1) общая сумма инвестиций – 150 млн руб.;
- 2) количество квартир – 60;
- 3) цена квартиры (первый взнос) – 1,2 млн руб.;
- 4) единовременная выручка – 72 млн руб.;
- 5) ежемесячный взнос по рассрочке – 25 тыс. руб./кв.
- 6) срок рассрочки – 2 года.

Примечание: в построенном доме квартиры реализовывались по цене (первоначальный взнос) в среднем за 1,2 млн рублей, тогда единовременная выручка составит:

$$Q = 1,2 \times 60 = 72 \text{ млн руб.};$$

сумма денежных средств, полученных по рассрочке:

$$q = 25 \times 60 \times 12 = 18 \text{ млн руб./год.}$$

На основании имеющихся данных срок окупаемости равен:

$$T_{ок} = \frac{150 - 72}{18 \cdot 2} = \frac{78}{36} = 2,17 \text{ лет.}$$

Для жилой недвижимости нормативный срок окупаемости инвестиций находится в пределах 2–3 года. В Санкт-Петербурге фактический срок окупаемости инвестиций жилой недвижимости в большинстве случаев не превышает 2-х лет, что свидетельствует о высокой ликвидности жилой недвижимости.

Санкт-Петербург, как крупнейший мегаполис, в котором постоянно ощущается нехватка жилья, в том числе элитного, поначалу активно застраивался в центре города. Особенно пользуются спросом у девелоперов земли так называемого «Золотого треугольника», где традиционно сосредоточено наиболее дорогое жилье.

В настоящее время и в перспективе девелоперы активно осваивают спальные районы города. Несмотря на достаточно плотную застройку в центре Санкт-Петербурга, с доперестроечных времён здесь сохранилось довольно много пустырей, которые достаточно велики и которые условно разрешены для возведения объектов жилищного строительства. Как правило, они не включены в хозяйственный оборот и не относятся к объектам социальной или досугово-культурной инфраструктуры.

Поскольку такого рода территории зачастую имеют непрезентабельный и неухоженный вид, то возведение жилых комплексов, чей архитектурный стиль отвечает современным требованиям, даёт несомненный положительный эффект. Ведь возникают не только новые дома, которые гармонично вписываются в окружающую их застройку. Их постройка влечёт за собой благоустройство придомовых территорий. Это устройство проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием, тротуаров с плиточным покрытием, площадок и дорожек с набивным покрытием, посадки кустарника, организация газонов, расстановка малых архитектурных форм. Всё это вместе взятое позволяет говорить о позитивном эффекте девелопмента для спальных районов города.

В условиях возникшей нехватки пятен под застройку в центре города и в спальных районах, девелоперские компании все чаще разрабатывают проекты, ориентируясь на имеющиеся участки земли на окраинах города.

В целом результативность девелопмента жилой недвижимости оценивается положительно. Однако имеются весьма значительные резервы для повышения эффективности данного вида строительной деятельности – эти резервы находятся в сфере применения логистического менеджмента. Сложившаяся строительная ситуация создает благоприятные условия для развития логистики в девелоперской деятельности.

В настоящее время многие проблемы девелопмента могут быть решены на основе принципов и методов логистики. Применение логистики

окажет непосредственное влияние на девелоперскую деятельность, позволит снизить издержки, увеличить темпы строительства объектов за счет снижения времени простоев рабочих при возведении объекта, которые по экспертным оценкам составляют порядка 25 % от рабочего времени, позволит ускорить реализацию созданных объектов с учетом конкретных, зачастую индивидуальных требований будущих собственников и арендаторов с момента зарождения самой идеи проекта и до его реализации на рынке недвижимости, повысить социальную роль девелопмента, реализовать социальную потребность граждан в жилье.

Литература

1. *Девелопмент недвижимости: справ. для профессионалов / [И.И. Мазур и др.]; под ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро. – 2-е изд., стер. – М.: ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 1035 с.*

2. *Дюкова, О.М. Основы строительной логистики: строительство и недвижимость в логистике / О.М. Дюкова. – СПб.: Изд-во Инфо-да, 2015. – 137 с.*

3. *Гаджинский, А.М. Логистика: учебник для бакалавров / А.М. Гаджинский. – 21-е изд. – М.: Даиков и Ко, 2013. – 420 с.*

4. *Логистика и управление цепями поставок: учебник для академического бакалавриата / под ред. В.В. Щербакова. – М.: Юрайт, 2015. – 582 с. – (Серия: Бакалавр. Академический курс).*

5. *Локтионова, Е.В. Особенности логистических процессов в девелоперской деятельности / Е.В. Локтионова // Проблемы современной экономики. – 2014 – № 4 (52). – С. 184–187.*

6. *Лукинский, В.С. Модели и методы теории логистики: учебн. пособие / В.С. Лукинский. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 448 с.*

7. *Максимов, С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) / С.Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2003. – 256 с.*

8. *Основы логистики: учебник для вузов / под ред. В. Щербакова. – СПб.: Питер, 2009. – 432 с.*

9. *Дюкова, О.М. Управление развитием недвижимости: учебное пособие / О.М. Дюкова, Н.И. Пасяда. – СПб, Изд-во СПбГУЭФ, 2009. – 100 с.*

10. *Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2008. – 624 с.*

11. *Logistics and the Extended Enterprise: Benchmarks and Best Practices for the Manufacturing Professional / S. Boyson, T.M. Corsi, M.E. Dresner, L.H. Harrington. – NY: John Willey and Sons, 1999. – 230 p.*

12. *Kirby, J. (2003) Supply chain challenges: Building relationships, Harvard Business Review, July. – P. 65–73.*

13. *Tools in Supply Chain // Intelligent Systems Reference Library. – 2014. – V. 55. – P. 101–129.*

Локтионова Елена Викторовна. Аспирант кафедры логистики и торговой политики, Санкт-Петербургский государственный экономический университет (г. Санкт-Петербург), loktionova13@gmail.com

Поступила в редакцию 4 декабря 2015 г.

DOI: 10.14529/em160120

LOGISTICS POTENTIAL IN THE ORGANIZATION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

E.V. Loktionova

Saint-Petersburg State University of Economics, St. Petersburg, Russian Federation

Development of residential real estate is one of the most effective ways to manage the construction process. The need of professional construction management is in the high level of demand of the Russian population for housing. However, the development of residential real estate has a number of problems, which significantly reduce the effectiveness of the process. The author notes that the way to increase the efficiency of residential construction is to use principles and methods of logistics in the process of development. The effectiveness of development projects is traditionally estimated in terms of financing and in accordance with the payback period, which can be explained by the leading role of financial flow in the process of development. Nevertheless, the financial appraisal of the project effectiveness does not include the issue of qualitative implementation of the project and does not allow conducting a deep analysis of professional activity of the developer on this basis. The formation of professional development in the field of residential real estate will increase the provision of housing and the level of development projects in Russia. The article deals with the issues on economic efficiency of development projects. The focus is on the problems of developer's performance appraisal on the Russian real estate market.

Keywords: development, development project, the source of financing, logistics tools, investment, logistics management, quality management, reliability assessment, residential real estate, principles and methods of logistics.

References

1. Mazura I.I., Shapiro V.D. (Eds.) *Development nedvizhimosti* [Real Estate Development]. 2nd ed. Moscow, 2011. 1035 p.
2. Dyukova O.M. *Osnovy stroitel'noy logistiki: stroitel'stvo i nedvizhimost' v logistike* [Basics of construction of logistics: construction and real estate logistics]. St. Petersburg, 2015. 137 p.
3. Gadzhinskiy A.M. *Logistika* [Logistics]. 21 th ed. Moscow, Dashkov i Ko Publ., 2013. 420 p.
4. Shcherbakov. V.V. (Ed.) *Logistika i upravlenie tsepyami postavok* [Logistics and Supply Chain Management]. Moscow, Yurayt Publ., 2015. 582 p.
5. Loktionova E.V. [Features logistics processes in development activities]. *Problemy sovremennoy ekonomiki* [Problems of modern economy]. 2014, no. 4 (52), p. 184–187. (in Russ.)
6. Lukinskiy V.S. *Modeli i metody teorii logistiki* [Models and methods of the theory of logistics]. 2nd ed. St. Petersburg, Piter Publ., 2007. 448 p.
7. Maksimov S.N. *Development (razvitie nedvizhimosti)* [Development (real estate development)]. St. Petersburg, Piter Publ., 2003. 256 p.
8. Scherbakov V. (Ed.) *Osnovy logistiki* [Fundamentals of Logistics]. St. Petersburg, Piter Publ., 2009. 432 p.
9. Dyukova O.M. Pasyada N.I. *Upravlenie razvitiem nedvizhimosti* [Management of real estate development manual]. St. Petersburg, 2009. 100 p.
10. Asaul A.N. *Ekonomika nedvizhimosti* [The economy of the property]. St. Petersburg, Piter Publ., 2008. 624 p.
11. Boyson S., Corsi T.M., Dresner M.E., Harrington L.H. *Logistics and the Extended Enterprise: Benchmarks and Best Practices for the Manufacturing Professional*. NY, John Willey and Sons, 1999. 230 p.
12. Kirby, J. (2003) Supply chain challenges: Building relationships, Harvard Business Review, July, pp. 65–73.

13. Tools in Supply Chain // Intelligent Systems Reference Library. 2014, vol. 55, pp. 101–129.

Loktionova Elena Viktorovna. Postgraduate of the Department of Logistics and Trade Policy, Saint-Petersburg State University of Economics (St. Petersburg), loktionova13@gmail.com

Received 4 December 2015

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Локтионова, Е.В. Потенциал логистики в организации девелопмента жилой недвижимости / Е.В. Локтионова // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». – 2016. – Т. 10, № 1. – С. 164–168. DOI: 10.14529/em160120

FOR CITATION

Loktionova E.V. Logistics Potential in the Organization of Residential Real Estate Development. *Bulletin of the South Ural State University. Ser. Economics and Management*, 2016, vol. 10, no. 1, pp. 164–168. (in Russ.). DOI: 10.14529/ em160120
