

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»
Высшая школа экономики и менеджмента
Кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой _____ В.А. Ларионова
« _____ » _____ 2017 г.

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ ЖИЛОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ПРИНЦИПУ КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Магистерская диссертация

Пояснительная записка

Научный руководитель,
к.т.н., доцент

Л.Б. Леонова

Нормоконтролер,
к.э.н. доцент

Н.М. Караева

Студент гр. ЭММ – 251101

А.А. Идылбаев

Екатеринбург
2017

РЕФЕРАТ

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕРЫ ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРИНЦИП КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ, ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Структура магистерской диссертации состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 61 источников. Основная часть диссертационной работы изложена на 90 страницах, содержит 7 таблиц, 2 рисунка и 2 формулы.

В первой главе определяются основы комплексного и пространственного развития города и их особенности. Систематизируются основные направления комплексного развития города и рассматриваются примеры и особенности квартальной застройки и зарубежный опыт реализации проектов, основанных на принципе квартальной застройки.

Во второй главе проводится анализ методических аспектов исследования по выбору стратегии реализации проекта. Рассмотрены социально-экономические последствия реализации девелоперских проектов и на их результатах формирования оптимального пути строительства. Также анализируется рынок жилой недвижимости в городе Екатеринбурге.

В третьей главе представлен анализ девелоперского проекта, реализуемого по необходимым критериям и проведена его экономическая оценка. Составлен бюджет проекта и проведена оценка эффективности инвестиционного проекта по строительству объекта жилой недвижимости.

В заключении сформулированы основные выводы и обобщены результаты исследования.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ОСНОВЫ КОМПЛЕКСНОГО И ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА И ИХ ОСОБЕННОСТИ	9
1.1 СИСТЕМАТИЗАЦИЯ ОСНОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА.....	9
1.2 ПРИМЕРЫ И ОСОБЕННОСТИ ПРИНЦИПОВ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	16
1.3 ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ, ОСНОВАННЫХ НА ПРИНЦИПЕ КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ.....	33
2 МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ДЛЯ ВЫБОРА СТРАТЕГИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	42
2.1 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ НА ИХ РЕЗУЛЬТАТАХ РАЦИОНАЛЬНОГО ПУТИ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	42
2.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГ	56
3 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА.....	69
3.1 СОСТАВЛЕНИЕ БЮДЖЕТА ПРОЕКТА	69
3.2 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	79
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	85
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	86
Книги, монографии, учебные пособия.....	86

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. В экономике современной России идет достаточно интересный процесс рыночных изменений, для него характерны появления ряда острых вопросов в области социальной и экономической развитии страны и дальнейшего формирования данных процессов в регионах. В связи с этим правильное и актуальное в текущей ситуации регламентации процессов комплексного развития территорий может привести к подъему социального и экономического состояния нашей страны. На структурный рост и расширение областей социально-экономической сферы влияют прежде всего качественное развитие подразумевающее набор действий, которые ведут формируются за счет новых критериев и качеств систем. Актуальность магистерской диссертации складывается из следующих положений:

- Необходимость развития концепции жилого строительства
- Поиск и адаптация наиболее успешных трендов жилого градостроительства на российский рынок недвижимости.

Следует отметить что проведенное исследования трендов и аспектов развития концепции жилой застройки показало, что в современных условиях на российском рынке недвижимости практически не применяются во внимания аспекты влияния городской застройки на жизнь городского населения. Таким образом, проведенное исследование в некоторой мере восполняет пробелы и обуславливает актуальность магистерской диссертации.

Научная новизна заключается в рекомендациях для внедрения основных принципов строительства объектов жилой недвижимости, реализованных по принципу квартальной застройки, которые влияют на городскую жизнь и формируют комфортную среду проживания.

Целью магистерской диссертации является исследования комплексного освоения территории на примере жилого строительства по принципу квартальной застройки.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- необходимо систематизировать основы комплексного развития города;
- рассмотреть существующие примеры и особенности принципов реализации жилой застройки.
- проанализировать зарубежный опыт реализации проектов, основанных на принципе квартальной застройки
- изучить социально-экономические последствия реализации девелоперских проектов и сформировать на их результатах пути строительства
- провести анализ рынка жилой недвижимости в городе Екатеринбург
- составить бюджет проекта
- оценить инвестиционную эффективность проекта

Объектом исследования являются процессы взаимодействия участников девелоперского бизнеса и муниципалитетом.

Предмет исследования – принципы реализации девелоперских проектов жилого строительства, основанных на разных концепциях строительства.

Область исследования. Диссертационная работа выполнена в рамках направления 38.04.02 «Менеджмент» по тематике «Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов».

Теоретической и методологической основой исследования служат: работы российских и зарубежных ученых, посвященные теории деvelopeмента недвижимости, проблемам развития девелоперского бизнеса в условиях рынка; методические разработки и публикации, касающиеся исследуемой проблемы. В процессе исследования были использованы положения системного анализа, методы экспертных оценок, теория рисков, методы экономико-математического моделирования, сравнительный метод.

Информационную базу исследования составили монографии, научные публикации в специализированных журналах, диссертации, материалы семинаров и научно-практических конференции и другие работы отечественных и зарубежных ученых. Использовались законодательные и нормативно-правовые документы по производственно-хозяйственной, инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.

Результат магистерской работы – изучены принципы реализации девелоперских проектов жилого строительства, основанных на разных концепциях строительства и разработан на их основе проект.

Степень изученности проблемы исследования. Разработанная схема опирается на накопленный научный потенциал в сфере деvelopeмента. Исследование путей развития девелоперского бизнеса в целом, а также его особенностей, становится все более распространенной темой для научного анализа. Серьезный вклад в разработку указанной проблематики внесли труды многих зарубежных и российских ученых. Среди них следует отметить работы Асаул А.Н., Беренс Г., Бирман Г., Вечер Н.Ф., Горемыкин В.А., Караваева Н.М., Ларионова В.А., Мазур И.И., Майлс М., Максимов С.Н., Ольдерогге Н.Г., Ольховский А.А., Пейзер Р., Платонов А.М., Подшиваленко Г.П., Тарасевич Е.И., Леонова В.Д., Федотова М.А., Фридман Д., Шапиро В.Д.

Проблемы развития девелоперского бизнеса были рассмотрены в научных работах Алексева В.Ю., Дедушкиной Н.В., Сафоновой Д.Г.,

Юркиной Е.Ю.. Однако, следует отметить, что процессы взаимодействия основных участников девелоперской деятельности в современных условиях реализации девелоперских проектов остаются пока слабо исследованными. Имеющиеся работы не совсем достаточно фокусируются на потенциально возможное разнообразие схем развития девелоперского бизнеса. Таким образом, проведенное исследование в некоторой мере восполняет указанные пробелы и обуславливает актуальность магистерской диссертации.

Объем и структура диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 61 источников. Основная часть диссертационной работы изложена на 90 страницах, содержит 7 таблиц, 2 рисунка и 2 формулы.

В первой главе определяются основы комплексного и пространственного развития города и их особенности. Систематизируются основные направления комплексного развития города и рассматриваются примеры и особенности квартальной застройки и зарубежный опыт реализации проектов, основанных на принципе квартальной застройки.

Во второй главе проводится анализ методических аспектов исследования по выбору стратегии реализации проекта. Рассмотрены социально-экономические последствия реализации девелоперских проектов и на их результатах формирования оптимального пути строительства. Также анализируется рынок жилой недвижимости в городе Екатеринбурге.

В третьей главе представлен анализ девелоперского проекта, реализуемого по необходимым критериям и проведена его экономическая оценка. Составлен бюджет проекта и проведена оценка эффективности инвестиционного проекта по строительству объекта жилой недвижимости.

В заключении сформулированы основные выводы и обобщены результаты исследования.

1 ОСНОВЫ КОМПЛЕКСНОГО И ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА И ИХ ОСОБЕННОСТИ

1.1 СИСТЕМАТИЗАЦИЯ ОСНОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

На структурный рост и расширение областей социально-экономической сферы влияют прежде всего качественное развитие подразумевающее набор действий, которые ведут формируются за счет новых критериев и качеств систем. Для современного государства должны быть главные и ключевые аспекты развития ими являются в частности комплексное развитие территории и рост уровня доходов и общего благосостояния населения, проживающего в рассматриваемом регионе.

Именно в эффективной работе всех механизмов такие как финансовых и инновационно-ориентированных и механизмов согласованных действий между органами федеральной власти, органам местного самоуправления и коммерческими структурами должны заключаться основы векторов развития и поддержки комплексных подходов к развитию и освоению территории.

Текущий находящийся инструмент у органов власти, как федерального, так и местного самоуправления, использующийся в текущий момент для управления всеми процессами, происходящими в развитии экономической сферы, не зарекомендовал себя как эффективный инструмент, который обеспечивает необходимые поставленные цели для развития комплексного освоения территории.

Потому важной задачей, поставленной перед государством на новом этапе формирование новой экономики в текущих условиях, когда действуют

международные санкции, необходимо формирование новых и совершенствование старых подходов к комплексному освоению территории и конечно также необходимо разрабатывать новые стандарты рекомендации, которые прошли научную проверку по осуществлению проводимой государством политике в социальной и экономической сфере. «Пространственное развитие экономики» и «комплексное освоение территории» совершенно разные понятие, поэтому их необходимо провести четкую теоретическую границу. Одно понятие выходит из другого, то есть решение проблем в пространственном развитие экономики может быть комплексное освоение территории, например, в истории России, а именно Советские времена особо пользовалась популярностью практика строительства больших жилых микрорайонов, которые являлись спутниками больших промышленных заводов и объектов и располагались рядом с ними, поэтому очень быстро строились новые микрорайоны со всеми необходимыми социальными и бытовыми инфраструктурными объектами необходимыми для полного функционирования и обеспечения жителей микрорайона [47, с.1].

В новейшей истории нашего государства комплексное развитие территории после развала СССР долгие годы не было популярно. Новое жилое строительство велось уже по точечной застройке, на территории уже полной застроенной и существующей застройке, по этой причине плотного жилого и промышленного строительства появилась дополнительная и серьезная нагрузка на существующие коммунальные сети, по этой причине большинство девелоперов вновь акцентировали внимание на комплексное освоение территории при осуществлении своих проектов жилищного строительства.

Самым главным преимуществом при реализации проектов комплексного освоения территории является возможность реализовать при его проектировании и строительстве целый будущий микрорайон. Одним из

самых главных этапов при проектировании комплексного развития территории является разработка будущих необходимых коммунальных сетей и всей необходимой инфраструктуры, в том числе, самое главное и социальной. Как правило проекты комплексного освоения территории жилого строительства среди девелоперов осуществляются на территориях свободных от жилой и промышленной застройки, обычно это дальние территории от центра города, поэтому таким проектам свойственна более привлекательная стоимость жилья за квадратный метр по сравнению с другими квартирами, находящимся ближе к центру города и конечно, как правило в таких районах гораздо лучше экологическая обстановка.

Также, одним из главным фактором при выборе и проектировании района застройки комплексного освоения является близость мест, предназначенных для работы, как правило ему отводится определяющая роль при выборе месторасположения будущего строительства, поэтому выбранное место строительства микрорайона граничит с крупными промышленными зонами, заводами или будущими технопарками.

Основной акцент делается на то, что жители будущего района строительства, могут проводить свое основное время, совершать трудовую деятельность и проводить свой полноценный отдых со своей семьей, не покидая границы своего района, в таких микрорайонах заранее предусматривается вся необходимая социальная инфраструктура и комплексно проектируются в виде, например, детских садов, школ, больших спортивных и игровых площадок, ледовых арен и торговых центрах.

В текущем моменте концепция комплексного освоения территории как правило одна из самых популярных способов и концепции жилого строительства и его организации в нашем регионе. Одна из причин по которой данный вид строительства пользуется особой популярностью у девелоперов является низкая стоимость строительства в перерасчете за квадратный метр, она достигается, как правило, за счет того что в таком

микрорайоне воздвигается большое количество квадратных метров, для наших строителей такие проекты в своем большинстве являются самыми прибыльными за счет инвестиционной привлекательности, они опять же как правило в текущей реалии реализуются при помощи частного-государственного муниципального партнерства [49, с.212].

На текущий момент нет единого определения понятия – комплексного освоения территории, однако, данное определение можно описать и в дальнейшем использовать понятие, как проект, в котором проектируются и реализуются условия благоприятная для населения в котором они будут проживать и также создается обязательно безопасная среда для жизни городского населения, одна из главных целей которой является стабильное развитие и улучшение территории при помощи осуществлении работы структур между муниципальными и частными структурами, в сфере реализации и дальнейшей эксплуатации всех находящихся на территории зданий и объектов социальной и коммунальной инфраструктуры.

Также, при использовании проектного подхода к планированию и реализации территории, можно активно использовать ограничения комплексного проекта реализации, такие как необходимые затраты по времени, инвестициям, используемым трудовым ресурсам. В свою очередь проекты, реализованные по концепции комплексного освоения, помогают улучшить сформированную в регионе проблему системы расселения населения из ветхого жилья. Как правило такие крупные проекты жилого строительства строятся на определенных основах и прогнозах социального и экономического развития города с принципов органов муниципальной и федеральной власти, отчасти такие прогнозы очень сильно разнятся между органами государственного управления, для улучшения механизмов прогноза требуется дополнительное изучение и исследование проблемы.

Поэтому, проекты, разработанные по концепции комплексного освоения территории, направлены, на улучшение жизни и уровня населения,

которое живет на проектируемой территории, при помощи формирования и дальнейшего выработки социальной и экономической сферы.

Для более глубокого и расширенного понимания необходимо рассмотреть более детально на полной стратегии концепции комплексного освоения, которая помогает координировать работу органов муниципального и областного управления, различных организации функционирующих в области политики, объединений частных организации и бизнеса которые оказывают очень сильное воздействие на комплексные освоения региона и его пространственного развития. Благодаря стратегическому вектору развития и его проектному подходу возможно экономической сфере области задать серьезный темп развития. Такая стратегия развития полностью задействует все особенности региона такие как объем природных ресурсов и их наличие, территориальную особенность региона и его экономико-географическое состояние, все существующие конкурентные стороны региона.

Благодаря существованию стратегии комплексного развития создается хороший инвестиционный климат в рассматриваемой области, рассматривая с позиции коммерческой привлекательности. Понятно, что конкуренция между коммерческими структурами на рыночном поле становится более плотной и на рынке появляются компании с зарубежными корнями. Как правило, чтобы выиграть перед другими лицами компаниям необходимо более правильно подходить к созданию всех необходимых условий, предоставлять подтвержденные гарантии и планы реализации, в достаточно жестких условиях конкуренции с другими структурами за инвестора, а также конечно и другими регионами.

Поэтому благодаря проектируемой и реализуемой стратегии комплексного развития территории с концепцией комплексного освоения появляется новые стороны для развития и возможности направлять совместно инвестиции на пользующиеся преимуществом направления

развития, а определенные места и уровни повышения позволяют сформировывать целые региональные группы отраслевых сфер и областей – так называемых кластеров, объединенных как территориально так и коммерчески, организации, которые как правило создают и формируют между собой тесные связи и усиливают друг друга.

При помощи комплексной жилой застройки территории, как правило, строятся комплексы и кварталы эконом и комфорт сегмента. Процентное соотношение как правило составляет как 70 - 80 процентов у эконома сегмента, а у комфорта, оставшийся 30 - 20 процентов. Такая концепция жилого строительства конечно понятна, потому что при реализации проектов комплексного развития территории реализуется огромное количество квадратных метров жилья, в которых в последующем будет проживать большое количество людей, так как такие квартиры пользуются огромным спросом, а сегодняшние принципы рынка таковы, что основная масса покупателей ориентируется на покупку более низкой стоимости жилья.

При создании проектов комплексного освоении территории, местные девелоперы пользуются опытом проектирования и реализации на основе европейского опыта, как правило в дальнейшем при разработке проекта привлекаются ведущие европейские бюро в области градостроительства и архитектуры, так как стоимость все необходимых работ по сравнению с местными градостроительными бюро практически одинакова, но сильно отличается опыт реализации подобных проектов, гораздо больших по масштабу проектирования.

Как ранее обсуждалось, если начать исследовать историю комплексного освоения территории, можно заметить, что реализация подобных проектов похожих по концепции своей началась очень давно, как следует из источников еще 30х годах прошедшего века. Стоит заметить, что это общая тенденция развития для многих стран идущих по вектору стремительного развития и она характерна как правило для развитых и

развивающихся, конечно она достаточно сильно отличается, но во главе всегда стоит цель – достижение и создание комфортной среды для проживающих, притом к качеству среды выступает не только общее пространство, но и как сам дом, так и квартира. Также во главе данной концепции на протяжении всего времени стоит роль обеспечения всех жителей необходимой социальной и бытовой инфраструктурой, всеми необходимыми объектами. Особенностью же наших проектов, реализованных в России, еще в советское время, является то, что это вся инфраструктура строилась при содержании промышленных объектов и фабрик, соответственно их количество и качество напрямую зависело от руководств городских заводов, благодаря которым при эксплуатации финансировалась их дальнейшее содержание. Конечно после развала Советского Союза многие объекты социальной и бытовой инфраструктуры были закрыты или поменяли свой профиль назначения, конечно в дальнейшем новые не строили [50, с.2].

Если проанализировать все вышесказанное, можно обобщить то что проекты комплексного развития территории на сегодняшний день самый правильный выбор как для застройщика, так и в целом для города, потому что основой проекта является не просто концепция реализация дома, а комплексная комфортная среда проживания и приобретая себя покупатель жилую площадь, приобретает не только квадратные метры, а также и возможность комфортного времяпровождения на территории своего дома и района.

Но, для того чтобы достичь европейского уровня реализации подобных проектов комплексного развития территории, необходимо еще достаточно много приложить усилий в развитие всех необходимых областей градостроительства и самое главное создать необходимые условия для лучшего функционирования городских властей и девелоперов, чтобы реализации проектов велась и комплексно, а самое главное последовательно.

1.2 ПРИМЕРЫ И ОСОБЕННОСТИ ПРИНЦИПОВ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Большинство наиболее крупным городов нашей страны были построены еще во времена СССР, поэтому новое существующие поколение пользуется городской средой проживания, при проектировании которой учитывалась система принятого государственного планирования, при проектировании которой базовые представления о самых главных потребностях жителей в городской среды на примере принятых нормативов поведения, которые основывались на принятой идеологии и установок в государстве, действительно необходимыми советскому гражданину условиями и потребностями практически никто не интересовался в силу того что действовал полный запрет на социологию. После нескольких лет стагнации рынка строительства жилья в 90ые годы, в наиболее больших городах начал наблюдаться активный рост строительства: конечно в основе своем это были проекты строительства крупных жилых комплексов и больших микрорайонов.

На сегодняшний день многие компании продолжают проектировать и реализовывать проекты со старым принципом функционального планирования и зонирования территории строительства и ее прежними нормами, которые основывались на принципе микрорайонирования, который считался главным типе городского строительства, притом строительство ведется постоянно на меняющемся муниципальном законодательстве. Многие принятие генеральные планы городов, разработанные еще в

советское время на сегодняшний день, очень сильно устарели, а государству не хватает компетентных специалистов в области проектирования и градостроительства. Градостроительная наука как сформированная система знаний еще была образована в 30ые годы 20 века, в расцвет советской формирования мыслей и знаний, а также тогда действовал полный запрет на социологические науки, поэтому огромное количество литературы и трудов, произведенных в те времена, на тему градостроительства и планирования жилого строительства носят критерии нормативного планирования [15, с.72].

Зарубежный автор и журналист Джейн Джекобс, проводила исследования в конце 60-х и также проводила полный анализ крупных строительных проектов на тот момент и пришла к выводу почему многие из них не способствуют развитию и активности городской жизни, а некоторых из них вследствие вели вообще к упадку и регрессии анализируемых территории. Результат ее проводимых исследований стала популярная книга по градостроительству «Смерть и жизнь американских городов» изданная в США в 1971 году, у нас данное издание в переводе появилось только 5 лет назад, получается только 40 лет спустя.

В своей книге на основе исследования Джекобс иллюстрирует, что построенными на тот момент, на основе передовых на тот момент теории и нормативов, жилая застройка, сформированная по принципу многоэтажного строительства, впоследствии становится «рассадниками преступности и вандализма», с со временем становится похожими на трущобы, в то время как в районах где преобладает малоэтажная квартальная застройка все говорит о том, что уровни благосостояние гораздо выше [52, с.114]. Также проводимые исследования в области градостроительства говорят, как и их результаты, о том, что городское строительство и качество окружающей среды очень сильно воздействует на становление и развития человека, развития его внутренней культуры и на то, как он принимает окружающий мир вокруг него. И конечно, чем более интереснее и разнообразнее будет

архитектура будущих комплексов и на сколько будет плотно вестись строительство, более приятной и интересней будет городские и общественные зоны в районе, а улицы комплекса и его территории более безопасными для городских жителей, тем более лучшим и интересным для жизни будет город.

Город – это не только построенные дома, здания, улицы, скверы и площади, но это еще социальные связи между людьми, своеобразное сообщество жителей. Данное сообщество формируется и развивается благодаря условиям в которых живут сами граждане. На наше общественное поведение в первую очередь влияет характер застройки, концепция и характер общественных пространств, то есть то как организованы пространства где мы проводим свое время, живем и общаемся. Данные характеристики городской среды достаточно сильно менялись на фоне развития города Екатеринбурга, если начинать отслеживать характерные изменения в строительстве, а также на фоне всех изменений можно детально разобрать концепции реализации жилых проектов.

Если рассматривать уцелевшую застройку дореволюционного Екатеринбурга – то это типичные дома характерные для все городов того времени рубежа XIX века, малоэтажные кварталы как правило с делением территории на общественную и жилую, в первой это неширокие улицы, а во второй уютные дворы. Первые этажи в таких домах использовали для торгового или другого коммерческого использования, а входные группы организовывали напрямую с улицы.

Особенность такой характерной застройки небольшое количество квартир в подъездах и во всем доме, благодаря этому возникают тесные социальные связи, то есть когда квартир мало соседи запоминают друг друга в лицо, это влияет на отношение жильцов к самому зданию, они его воспринимают его как свое соседское, а никак бесхозное и ничье, отсюда

низкий уровень вандализма и особая роль двора, который становится центром общения для всех жильцов дома.

Если рассматривать не сами дома, а город в целом то такой дореволюционный принцип строительства можно назвать благоприятным. Соразмерные человеку дома и улицы создают комфортные ощущения, первые этажи, занятые кафе и магазинами создают активные фасады домов. Резюмируя такой тип застройки, можно сказать что она благоприятно влияет на создания новых социальных связей как на уровне одного дома, так и на уровне всей улицы, вследствие, которая является общественным пространством, а не транзитной улицей.

Малоэтажные дома и высотки построенные и спроектированные в 1940-х и 1950-х годах стали символом своего времени. Если говорить о типе застройке тех лет, то он мало чем изменился во многом, сохранив черты дореволюционного города, однако изменилась этажность дома, из-за чего как класс исчезает как класс социальная группа соседей по дома, потому что растет количество жителей, теперь они только знают те что живет с ними на одном этаже или на соседних. Рост этажности повлиявший на изменение городской среды вызван значительным спросом на новые жилые метры в условия быстрой урбанизации. У такого роста этажности сформировалась и отрицательная стороны: огромные дома давят на прохожих, теряется визуальная связь верхних этажей с улицей и наоборот. Большая часть Екатеринбурга застроена жилыми микрорайонами в 1970-1980-х. Данный принцип строительства полвека назад считался новаторским и прежде всего отличался расположением домов и зданий и характерным отсутствием улиц как именно общественных зон. Считалось что внутри микрорайонов будут большие пешеходные зоны и важные общественные и социальные объекты. А вокруг микрорайона будут сформированы транспортные потоки на магистралях. Теоретически такая организация выглядит очень логичной, но на практике что-то пошло не так.

В СССР этот тип застройки был одобрен на государственном уровне, т.к. укладывался в формат в планово-экономической политики [53, с.1]. При этом качество такой застройки уходило на последний план, первое что бросается в глаза, это отсутствие деления на общественную и частную территорию, когда человек выходит из здания он не понимает, что перед собой видит, парк, двор или улицу, нет никаких привязок для разграничения той местности. Такое пространство воспринимаются уже как ничейные и выглядят неуютно. Опыт показал, как у людей появилась возможность ограничить территорию, жители стали устанавливать заборы, разделяя территорию.

Также с этим, высотность строительства окончательно уничтожила класс соседей, т.к. даже невозможно запомнить имен даже жильцов с одного подъезда где 50 квартир, Более того постепенно пропадает понятие как «мой двор», потому что физического разграничения соседних домов тут нет.

Высотные здания и неограниченное пустое пространство вокруг домов давит подсознательно на человека мотивируя не задерживаться в нем, также это подкрепляется отсутствием разнообразия в архитектуре.

Отсутствие коммерческих помещений на первых этажах жилых домов тоже не способствует населению задерживаться в нем, так же в нем неправильно распределены потоки т.к. основная часть жителей утром и вечером мигрирует в центр и обратно. Следствие микрорайоны не способствуют установлению новых связей в обществе, социализации, жителей и соседей микрорайона.

Нашему городу еще предстоит проводить реконструкции таких микрорайонов, в мире от такого типа застройки отказались еще в прошлом веке. Не может радовать, что в настоящее время за основу берется квартальный тип застройки, кроме того в новых домах изначально проектируются на первых этажах коммерческие помещения. На фасадной части домов, выходящих на улицу возвращают витрины, пропавшие во

времена микрорайонной застройки. Таким образом возвращается квартальный тип застройки, но с другой стороны новые проекты также многоэтажные, что оставляет мало шансов на возвращение социальных связей между соседями и социализацию жителей района.

Квартальный принцип застройки только начинает становится популярным в нашем городе, такая идея пришла к нам из Европы, где такое строительство считается целесообразным и вводится в гораздо больших объемах.

Такой принцип строительства имеет схожесть с микрорайонной концепцией – большую группу количества зданий, но по другой особенной технологией. При строительстве домов по принципу квартальной застройки можно выделить определенные черты:

- новые постройки группируются и такие группы обязательно оснащаются первично необходимой инфраструктурой. По практике строительства микрорайонов в России преобладает следующий формат микрорайона где построены несколько однотипных зданий, которые создают наподобие просторной коробки где располагается необходимая социальная инфраструктура, детские сады, школы, несколько однообразных стандартных площадок и множество парковочных мест с минимальным благоустройством и как правило такая среда мало приспособлена для пешеходов. По формату квартала предполагается строительство малоэтажных или среднеэтажных жилых домов, разнообразных по архитектуре и по дизайну, переменных по этажности с обязательно закрытыми уютными дворами, свободных от машин.
- также дополнительным плюсом является то что квартальная застройка, проектируется по теории смешанной застройки, когда другие объекты строительства располагаются в пешей доступности, развлекательные, социальные либо торговые.

- если говорить про парковочные места, то они обязательно находятся за территорией квартала, поэтому у жильцов не возникает непонимания с неправильно припаркованными автомобилями и испорченным имуществом в виде газонов или клумб, при проектировании комплекса парковки могут быть устроены разнообразно как надземные, так и подземные, представлены могут быть и многоуровневыми.
- архитектура и дизайн таких построенных домов, выгодно отличается от других новостроек, он может быть различным, конечно он зависит от архитекторов кто работает с проектом. Как правило такие дома оформляют в выгодном эксклюзивно-стилевом направлении.

Такое строительство выгодно и для застройщиков кто не боится вкладывать большие средства в такие масштабные проекты. В скором времени такие дома станут одни из самых востребованных, с своим же большинстве такие дома привлекают покупателей со средним или высоким достатком.

Вышеперечисленное можно резюмировать:

- концепция квартальной застройки формирует комфортное окружение благодаря активным фасадам определенной архитектуре, среде которая организована вокруг домов и внутренней части двора. Соразмерной высотности домов человеку, благодаря всему этому формируется комфортное окружение;
- так как строительство таких домов идет с применением теории смешанной застройки вся необходимая инфраструктура находится в пешей доступности такие как социальные учреждения, детские сады и школы, так и различные коммерческие постройки бизнес и торговые центры, благодаря этому сводится к этому такие явление как маятниковая миграция, что уменьшает транспортную нагрузку на

- дорожную сеть и общественный транспорт, из-за этого приходит общественный запрос на подобное развитие по всему городу;
- кварталы являются более безопасным и для человека так как сводится к минимуму движение автомобильного трафика и создаются условия для активного времяпровождения для людей на этой территории;
 - благодаря архитектуре зданий, построенных в квартальном формате, и их разнообразию, среда для проживания становится более уникальной;
 - также повышается уровень жизни в таком районе. Можно отследить по опыту соседних европейских стран что обычные микрорайоны рано или поздно превращаются в гетто, с кварталами такое случится навряд ли может.

Все эти факторы и множество других позволяют организовать пространство для людей более комфортным, что также благотворно влияет на формирование и развития личности человека [54, с.1].

Как правило, последующее планирование проекта и его формирование, многие градостроители понимают, как результат сотрудничества команды девелопера и архитектора с жителями, муниципалитетом. Хороший проект основывается на максимально широком исследовании аспектов, определяющих возможности и ограничения проектирования – не только маркетинговых, функциональных, технологических факторов, но и явлений, относящихся к пониманию комфортной среды обитания, а также композиционных качеств. Многие архитекторы считают, что процесс проектирования должен быть открыт и рационален. Тогда есть надежда, что архитектура будет выражать ясные смыслы и образы, соответствующие духу места и предвосхищающие дух времени, формировать спрос, а не следовать за ним. Социальные эксперименты XX века изменили уклад жизни и градостроительные нормы проектирования. Отмена частной собственности на землю в Советской России и Афинская хартия архитектурного модернизма лишили наши дома дворов. Многие жители живут в домах,

свободно расставленных на земле в непонятной композиции, и между личным пространством квартиры и пространством города в качестве барьера осталась только лестница до железной двери подъезда.

Хотя частная собственность законодательно вернулась в нашу жизнь двадцать пять лет назад, мы не помним, не умеем и не знаем, как ею пользоваться. Мы не хотим, чтобы чужие автомобили ездили и парковались у нашего подъезда, но не понимаем, почему жизнь не становится удобнее после установки шлагбаума при въезде во двор. Мы продолжаем проектировать детские сады и школы внутри жилых дворов, без выхода на улицы, не задумываясь, что не сможем подвезти к ним ребёнка, потому что проезды окажутся перегороженными такими же шлагбаумами. Мы ездим за продуктами в супермаркет и разучились ходить по улице. Мы не знаем никого из соседей по имени, потому что в новой жилой застройке – их тысячи. Многие градостроители предлагают прекратить репродуцировать этот градостроительный абсурд, сделавший горожан враждебными друг другу. Например, реализовать улицы с тротуарами вдоль домов и общественной активностью в первых этажах.

Многие девелоперы возвращаются к ясному разделению городского пространства на частное и общественное. И, главное, застройщики понимают, что необходимо вернуть двор – забытую основу городской жизни и добрососедства.

Местоположение в системе расселения — параметр определяющий масштаб застройки. Чем дальше объект от центра города, локального центра или транспортно-пересадочного узла, тем меньше масштаб застройки и выше потребность жителей в индивидуальном транспорте.

Встречаются крупные жилые комплексы с неадекватным местоположению масштабам. Для них характерны: плохая транспортная доступность, однородность среды, диссонанс с окружением. Издержки на устранение этих проблем превышают возможности застройщика.

Рекомендуется соотносить масштаб застройки с местоположением участка или выбирать участок с учетом планируемого масштаба застройки.

Улицы — являются базовым элементом пространственно-планировочной организации города. Они выполняют роль каркаса, на который нанизываются планировочные единицы: микрорайоны или кварталы. Реализация проекта по микрорайонному принципу имеет низкую плотность улиц с шагом 500-1000 метров. Улицы между микрорайонами как правило это магистрали с высокой интенсивностью транспортных потоков. Внутри микрорайона нет улиц, только пешеходные аллеи и подъезды к домам. Реализация проектов же по квартальному принципу характеризуется высокой плотностью улиц с шагом 75-250 метров. Такая плотность предоставляет гибкость в распределении транспортных потоков и расширяет типологическое разнообразие улиц.

Базовым общественным пространством в городе являются улицы, однако, распространение в нашей стране микрорайонного типа планировки свело на нет их типологическое разнообразие. Доминируют два полярных типа: магистральные улицы и неоформленные в пространстве пешеходные аллеи. Баланс между широкими прямыми проспектами и тихими, уютными улочками — важнейшее условие привлекательного района. в застройке микрорайонного типа с широкими улицами и избытком открытых пространств нормы инсоляции обеспечиваются только за счет ориентации домов. в квартальной застройке увеличивается процент застроенности и появляются узкие жилые улицы. В этом случае, для выполнения норм инсоляции следует также учитывать ориентацию улиц по сторонам света. Рекомендуется ориентировать длинные стороны кварталов под углом от 10 до 24 градусов относительно севера. Это оптимальный угол для обеспечения нормативной инсоляции для уральского региона. Распространенными общественными пространствами являются улицы, бульвары, набережные, площади, скверы и парки. Продуманная система общественных пространств

— отличительная черта привлекательного района. Помимо этого, общественные пространства приносят разнообразие и индивидуальность в планировку района, повышают капитализацию застройки и отличительная черта привлекательных районов — разнообразие типов пространств и способов их использования. В советском градостроительстве было принято пространственно разделять функциональные зоны. Такое деление снижает разнообразие и приводит к маргинализации территорий. Это оправданно, когда речь идет об обособлении вредоносного производства. Это не оправданно, когда кластеризуется функциональный состав жилого района. Распространенные примеры — кластеризация объектов социальной инфраструктуры, паркингов и строительство крупных торговых центров. Мастерство заключается в умении найти баланс между обособлением и интеграцией объектов разного функционального назначения. Также высокую роль в благоустройстве территории играет озеленение, формирует важную роль в формировании впечатления о среде, тем не менее многие современные жилые районы полностью игнорируют этот инструмент работы с пространством. Озеленение используется чтобы:

- сделать широкую улицу сомасштабной человеку;
- снизить шумовое загрязнение;
- отделить одно пространство от другого;
- спрятать припаркованные автомобили;
- защитить первый жилой этаж.

Также наиважнейший аспект в жилом строительстве безопасность, существует три способа достижения безопасности:

- технологический выполняется за счёт применения технологий: замки, сигнализация, видеонаблюдение;
- организационный выполняется за счёт человеческих ресурсов: полиция, охрана, консьерж;

- планировочный выполняется за счёт планировочных приёмов: благоустройства и навигации.

Продуманная планировка может регулировать скоростной режим, обеспечивать социальный контроль, бесконфликтно разделять частное и общественное. Велосипед лучше всего подходит для передвижения на средние расстояния до 10 км, т.е. это идеальное средство передвижения внутри района. При наличии безопасной инфраструктуры на велосипеде можно съездить за покупками, отвезти ребенка в детский сад, доехать до станции электрички. Поэтому при комплексном развитии территории целесообразно проектировать велосипедную инфраструктуру, даже при полном её отсутствии в других районах города.

Проектируя район, важно иметь стратегию высотных ограничений. Рекомендуется задавать базовое ограничение, выше которого возводятся только здания, обладающие очевидной ценностью для жителей района. Муниципалитет, церковь, вокзал, госпиталь или университет — примеры таких зданий. Высотными доминантами могут стать и уникальные жилые здания. На проекты высотных доминант организуются архитектурные конкурсы или приглашаются выдающиеся архитекторы. Застройка без стратегии высотных ограничений получается хаотичной, «рыхлой». В череде контрастных высот сложно выявить доминанты или базовую высоту

Для усиления перспективы главных улиц возможно фиксирование уровня карниза зданий. Этот приём упорядочит застройку улицы. Подразумевается, что улица застраивается поэтапно согласно разным проектам, разными застройщиками, архитекторами. Регламент высоты линии карниза не подразумевает полное ограничение по высоте. Этажи выше уровня карниза могут сдвигаться вглубь фасада, или материал фасада может сменяться на сплошное остекление.

Квартал — традиционная планировочная единица города. На заре массовой автомобилизации на смену кварталу была предложена другая планировочная единица — микрорайон — более крупная и удобная для автовладельцев. Однако, оказалось, что личный автомобиль — крайне неэффективный способ перемещения людей в городе. Попытки обеспечить жителей возможностью удобно перемещаться на личном автомобиле нарушали целостность городской ткани и снижали качество городской среды. Поэтому сегодня города развиваются вокруг удобного общественного транспорта, компактных районов, пешеходных и велосипедных связей. Вернулся квартальный тип планировки, как наиболее рациональный способ организации пространства.

Сегодня общественная жизнь двора угасает. Появилось множество альтернатив времяпровождения времени телевизоры и компьютеры, кофейни и моллы, коворкинги. В результате двор недоиспользуется. В нём стало больше автомобилей, чем людей. Необходимо переосмыслить роль двора в новой застройке:

- двор — это частная собственность жильцов, отделенная от общегородского пространства улиц;
- двор не является парковкой для автомобилей;
- двор — это место социального взаимодействия жителей дома;
- двор не должен дублировать функции местного парка.

С точки зрения комфорта пропорции двора определяются двумя параметрами:

- высотой застройки — ширина двора не должна быть меньше высоты дома, чтобы не создавать эффект колодца;
- возможностями сенсорного аппарата человека — двор должен быть таких размеров, чтобы люди могли хорошо слышать и видеть друг друга с противоположных концов.

Таким образом, для обеспечения комфорта в 9-этажной застройке, узкая сторона двора должна быть не меньше 30 метров, но и не больше 45 м, чтобы сохранить человеческий масштаб.

Российские нормативы и правила написаны под микрорайонную застройку. Если пытаться разместить нормативную придомовую территории внутри двора — получится несомасштабное человеку пространство. Для формирования дворов приемлемых пропорций можно разделить придомовую территорию на внешнюю и внутреннюю. Внутренняя территория — собственно двор, защищенное приватное пространство жильцов, это внешняя территория — прилегающая к внешнему, уличному периметру дома. Это может быть буферная озелененная территория, палисадник, гостевая парковка.

Квартал, как планировочная единица, может состоять из одного или нескольких дворов, или домовладений. Объединение нескольких дворов в квартал — компромисс реализации квартальной планировки в условиях наследия советской нормативной базы. Квартал не должен быть слишком большим, поэтому не рекомендуется объединять более четырех домовладений. Комфортный габарит длинной стороны квартала 75-250 м. Габарит квартала зависит от местоположения в городе. Так, рядом с городскими центрами целесообразней использовать более маленькие кварталы, и, наоборот, на периферии габарит может слегка увеличиваться.

Рекомендации по организации парковочных мест:

- активно используйте парковку вдоль улиц с озеленением;
- наземные парковки используются только для временного хранения автомобилей, их количество сводится к минимуму. Избегается концентрация большого количества парковок в одном месте;
- постоянное хранение автомобилей — в надземных многоуровневых, подземных и обвалованных паркингах;

- надземные паркинги не выносятся на периферию, а интегрируются в среду при помощи повышения качества архитектуры и общественных функций на первых этажах;

Следует продумывать межевание квартала на стадии проектирования. Каждое домовладение должно выходить на улицу. На практике распространены примеры свободно стоящих домов с общим двором. В таких случаях при межевании двор разрезается на участки, как пазл, а в худшем физически разделяется забором. Теоретически возможен вариант выделения двора в отдельный участок, который будет принадлежать жителям сразу нескольких домов.

В случае с разделением внутренней и внешней придомовой территории внешнюю территорию нескольких домов можно объединить в квартальный парк, принадлежащий всем жителям квартала.

Комфортная этажность для периметральной застройки кварталов примерно от 4 до 9 этажей. Плотность достигается за счёт увеличения процента застроенности участка, а не повышения этажности. Преимущество среднеэтажной застройки:

- человеческий масштаб как правило фасады не похожи на массивную стену, они не требуют маскировки, чтобы казаться меньше;
- небольшое количество жителей в подъезде, то есть людям проще запомнить друг друга, сформировать устойчивые социальные связи;
- мягкие нормативы пожарной безопасности это минимальные ширина пожарного проезда и отступ от здания, возможность использования открытой лестницы.

Фасады в периметральной застройке можно разделить на уличный и дворовой. Уличные фасады обращены на улицу, у них парадный вид и трехчастная структура: цоколь, стена и аттик. Дворовые фасады обрамляют двор. Они выполняются из светлых материалов без лишних деталей. Уличные и дворовые фасады аналогичны лицевой стороне и подкладке

хорошего пальто то есть лицевая сторона формирует образ для окружающих, подкладка делает носку вещи удобной.

Вывески и навигация являются недооцененная составляющая жилой среды. Люди редко обращают на них внимание, но наличие продуманной навигации улучшит впечатление об объекте и позволит недорогим способом скрыть некоторые недостатки. Можно сделать мини-карту двора у его входа, подписать номера подъездов, квартир, хозяйственные помещения, входы в паркинги. В едином стиле с навигацией оформить информационные доски и почтовые ящики. Это упорядочит пространство, даст понять, что у территории есть хозяин, усилит ощущение безопасности.

В зависимости от типа улицы, первый этаж дома может быть жилой, общественной и смешанной функции:

- полностью жилой этаж обустраивается на тихой жилой улице. В этом случае важно делать вход в дом с уличной стороны для обеспечения социального контроля;

- на улицах средней активности на первом этаже могут появляться предприятия обслуживания и общепита. Парадный вход в дом по-прежнему со стороны улицы;

- на активных торговых улицах обустраиваются общественные первые этажи. Чтобы избежать конфликта между жителями дома и прохожими, допускается организация входа в дом со двора.

Входы в вестибюль:

- Прозрачный просматриваемый вестибюль — приём «пассивной» безопасности, обеспечение визуально-социального контроля;

- вход в здание в нише вместо козырька над входом тротуары не загромождены входными тамбурами. активности во входной зоне в меньшей степени влияет на помещения квартир, расположенных над входом;

- вход на уровне земли — комфортный доступ в здание для маломобильных групп, детей, жителей с колясками. Тротуары не загромождены входными крыльцами, лестницами, пандусами.

И также дизайн-код единые правила формирования внешнего вида застройки, определяющие выбор облицовочных материалов, колористических решений, основных пластических и композиционных приёмов. Дизайн-код позволит объединить и упорядочить проекты разных авторов на одной территории. По сути, это надстройка над официальными нормами и правилами, позволяющая контролировать аспекты в них упущенные. Возможно использования дизайн-кода и в процессе эксплуатации, он может регулировать размещение вывесок рекламы, кондиционеров, остекление балконов и т.п.

Целесообразно перестроить вектор развития современного Российского градостроения с многоэтажной микрорайонной застройки на мало-, среднеэтажное квартальное домостроение (по экономическим, социальным, психомедицинским факторам, по условию создания комфортной среды для проживания людей).

Существует острая необходимость пересмотра Российский строительных норм и стандартов в отношении городского планирования (недостаточно нормировать лишь собственно параметры зданий, нужно формировать социально разнообразную среду).

Необходимо развитие градостроительной науки, обращение к опыту прогрессивно развитых в данной области стран, создающих «живые, безопасные, здоровые» города в соответствии с концепцией устойчивого развития, имеющих богатый накопленный опыт статистических социальных исследований, независимых от идеологии государства.

Необходима новая государственная градостроительная политика, а также комплексный подход (градостроители-проектировщики, государство, девелоперы-инвесторы-застройщики) к проблеме планирования современных

городов, регулирование нормами Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) высотности жилой застройки.

Необходимо воспитание специалистов в области градостроительной деятельности в соответствии с новыми нормами проектирования; введение направления обучения «урбанистика» в строительных вузах.

1.3 ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ, ОСНОВАННЫХ НА ПРИНЦИПЕ КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

В крупных современных городах все чаще пользуются спросом специалисты по реновации городской среды. Первые места в этой сфере занимает голландская школа урбанистического планирования.

Свою страсть к переделыванию городского пространства голландцы объясняют тем что у них в стране суровый климат и проблема маленькой территории, которая постоянно с каждым годом уходит в море. «Если 50 % нашей сухопутной территории находится ниже уровня океана, то каждое наше поколение думает о том, как на такой территории что-то построить, поэтому проектирование и планирование пространства у нас в крови» [10, с. 250], - слова главного специалиста и архитектора градостроительного и архитектурного бюро Сие Перо Пулиз.

Малым количеством предназначенной для строительства земли, отчасти этим, объясняется любовь голландцев работать за рубежом своей

страны. «У нас маленькая страна, и нам, голландцам, кажется, что у нас генетически уже заложена клаустрофобия, поэтому мы привыкли искать новые возможности за пределами нашей страны, и вследствие этому, мы очень быстро адаптируемся к другим культурам» [10, с. 274], - говорит один из руководителей градостроительного бюро West 8 Эдзо Биндельс.

Редевелопмент и переосмысление больших старых спальных районов – это одна из главных целей в работе голландских архитектурных и градостроительных бюро. Европа после второй мировой войны столкнулась с острой нехваткой квадратных метров жилья так как многие города пострадали в результате бомбардировок, кроме этого, массовое и быстрое развитие промышленности в начале 20ого века изменило общий архитектурный облик большинства европейских городов, для решения данных проблем правительства европейских стран предприняли застройку больших спальных районов недорогим типовым жильем, однако теперь эти типовые многоэтажные дома устарели ,как физически ,так и морально. «Дома, построенные в послевоенные времена, строили из дешевых материалов и очень быстро, вследствие они были очень плохого качества, к тому же требование горожан к своим домам со временем очень изменилось: они хотят более современное и просторное жилье. Мы в своих проектах решаем, как реконструировать старые дома к современным требованиям: снести все на участке и воздвигнуть заново или сделать капитальный ремонт, конечно если есть возможности сохранить старое здание и придать ему новый функционал, то его мы сохраняем, хотя, бывает в экономике проекта лучше все разрушить и построить заново, а свободные средства вложить в разработку прилегающих территорий и их благоустройство» [36, с. 92] - слова Перо Пулиз.

Хороший пример реализации проектов голландцев со старыми постройками реализованных в 1960-х годов – это район Ватерландплейн на западе Амстердама, эти старые типовые дома, построенные государством,

были переданы в частные компании лет двадцать назад, соответственно компании поняли, что стоимость жилья в этом районе низкая, поэтому пригласили градостроительное бюро Cie, чтобы поднять стоимость квадратного метра. Специалисты бюро предложили снести пять жилых домов из восьми и построить новые четыре многоэтажки, а также разбить структура района новыми двухэтажными постройками где бы располагались коммерческие помещения и объекты социальной инфраструктуры. Старые многоэтажные дома получили новые цвета фасадов, у основания они более темного оттенка, а ближе к концу дома она становилась более светлой и как будто здание исчезало в небе. «В результате всех преобразований, которые внесли новую жизнь в данный район, принесли ему новое лицо и этот район стал наиболее популярным в западной части города» [10, с. 232],- считает Перо Пулиз.

Другая большая проблема современных городов — это запустение центра так как люди перебрались в пригородные микрорайоны в том числе и с частной застройкой. За десятилетия во многих европейских городах и не только образовались большие пустые пространства прямо в центре города. Реализация общественных территорий также занимает умы голландских проектировщиков. «Если у вас есть желание связать между собой разные объекты и территории города, а также и жителей, то вам необходимо создавать такие территории, которые бы приносили пользу всему городу, и соответственно объединяли их. К примеру, в Москве таким объектом может стать Москва-река, допустим если вдоль его русла реализовать проект с естественными ограждениями с пешеходными переходами, зонами для пробежки и езды на велосипеде, хотя пока на береговой линии, пока получают развитие проекты совсем другого плана» [36, с. 94] - слова градостроительное специалиста бюро West 8 Эдго Биндельза.

Примером правильного освоение застроенной территории может быть проект градостроительного бюро West 8. Муниципалитет города решил

преобразовать береговую линию городской реки вдоль которой располагались скоростные дороги, железнодорожные пути, все транспортные потоки города решили убрать под землю, где были построенные туннели и подземные развязки, а над землей, на месте бывших дорог, расположились общественные пространства, где были разбиты парки и высажены новые деревья, организованы новые пешеходные дорожки и построены площадки для молодежи. Данное решение было принято, чтобы решить проблему пробок и соединить разные части города, голландское бюро также закладывало в проект реализацию гаражей и перехватывающих парковок, чтобы городские жители могли добираться на автомобиле и пересаживаться потом на общественный транспорт.

Еще одним правильным примером реализации подобных больших проектов по переделыванию городского пространства может быть проект другого бюро MVRDV, среди центральной части города Осло расположен район Бьервик, которые в прежние времена был расположен порт города и железнодорожный вокзал, все эти строения были помехой для дальнейшего развития города и его общественных и деловых связей. В центральной части города также была необходимость в коммерческой и жилой недвижимости, в результате десяти лет бюро MVRDV перепроектировало и реализовало полностью весь район города, все старые постройки были снесены и построены новые.

Характерной особенностью данного проекта стали общественные зоны, доступные круглосуточно для каждого жителя города, большая часть территории района была отдана под скверы. Остановки общественного транспорта располагаются прямо перед районом, что решило проблемы по доступности этого участка и увеличило количество людей кто бы пользовался этой территорией, часть улиц вообще была закрыта для личного и общественного транспорта. Все здания в районе переменной этажности, располагаются они параллельно друг к другу, улицы между ними маленькие

и уютные, территория данного комплекса зданий напоминает штрих код – так именно и называется весь проект.

При реализации подобных проектов и проведении различных мероприятий по редевелопменту территории, в Москве и регионах часто в пример приводят как раз Северную Европу. В них соблюдаются необходимые условия и тренды в градостроительстве, малое количество личного автотранспорта, приятная городская среда, современная архитектура зданий. В отличие от наших проектов, конечно, при проектировании и строительстве новых районов допустим в Копенгагене или Осло, уже были отстроены здания социальной инфраструктуры, университет с кампусами и концертный зал, а линии общественного транспорта уже были раньше уложены чем закладка самих зданий.

Если говорить про реализацию проектов, то еще одной особенностью является территории, то есть земля. Есть участки, которые подключены к инфраструктуре и их уже стало гораздо стало меньше, и соответственно такие участки значительно дороже. Компании девелоперы кто приобретает эти земли, очень быстро строит большое количество квадратных метрах жилья и при этом при таких технологиях и таком качестве чтобы продать их потом при максимально доступной цене, соответственно при такой концепции строительства параметры очень просты, квадратных метрах жилья на квадратный метр строительства должно быть как можно больше, а оставшейся инфраструктуре в виде детских площадок, благоустройства и парковок отдается минимальное внимание.

Отдаваться иллюзиям конечно не стоит такая концепция строительства у нас еще долго не будет использована, по нескольким причинам, например, кредиты у нас в несколько раз дороже чем в Европе, соответственно девелоперу необходимы более короткие сроки окупаемости, то есть короткие деньги, если компания застройщик будет вкладывать в проект со сроком окупаемости 25 лет он если даже захочет не станет. У градостроителей в

России пока выхода из ситуации пока нет, то есть нам пока не стоит перенимать какие-то готовые решения, а частные методы, новые технологии и концепции. Градостроительная проблема так называемых «муравейников» не из области городского планирования и архитектуры, а больше из сферы планирования городского бюджета и ее экономики. Также при проектировании и планировании нужно исходить из того, что хорошее жилье проектируется у городских улиц, по которым приятно ходить и нужно принимать как главный способ передвижения городского жителя — это общественный транспорт. Необходимо также отражать в генеральном плане, понимая сколько нужно жилья и самое главное для кого и зачем, с обязательным расчетом на увеличение количества жителей и улучшение самого качества жилья. И обязательным требованием для любого крупного реализуемого участка, любой компанией девелопером, должен являться детальный генеральный план строительства, где будет отображена полностью вся территория с учетом расположения и высотности домов, план благоустройства, все необходимые социальная и коммерческая инфраструктура. Все приведенные меры приведут к тому, что квадратных метров жилья будет строиться гораздо меньше, в этом может быть и заключается ответ, что необходимости столько строить нет, а лучше вкладывать средства не в объем строительства, а в его качество.

Разница между российским и западным подходами в вопросах комплексного освоения территорий в том, что у нас в стране основной драйвер, вокруг которого строится будущий квартал, — это жилье. Все остальное вторично. В том числе и социальная составляющая, то есть та самая инфраструктура, которую муниципальные власти сами построить не могут и поэтому перекалывают эту нагрузку на девелоперов. Более того, покупателя квартир в первую очередь интересует цена объекта, потом в гораздо меньшей степени социальное окружение и далее инфраструктура. При этом в большинстве случаев инфраструктурное наполнение влияет на

цену, увеличивая ее. На Западе, в частности в Европе, рынок более развит, более насыщен объектами, и сроки окупаемости проектов там выше. Поэтому той же инфраструктуре уделяется гораздо больше внимания. И самое главное — на Западе есть стратегия развития, она не такая бумажная, чисто юридическая, как у нас. Там знают, что где появится, когда и по какому пути будет развиваться. Российским же девелоперам надо сначала найти территорию (причем заранее неизвестно, где она будет располагаться, в промзоне или в городской черте), а потом придумать план развития и развивать ее самостоятельно, так как в большинстве городов нет градостроительных планов, и когда они появятся, неизвестно. Но все же, хоть и маленькими шажками, мы продвигаемся вперед, появляются кластеры, то же Сколково, есть и другие проекты, так что в ближайшей перспективе станет понятен вектор. Это будет европейский сценарий с нашими особенностями. Но это все касается столичного региона. В России процессы, подобные тем, что происходят в Москве и Подмосковье, начнутся через пять-семь лет.

Мы хотим заниматься спортом в городе, встречаться с друзьями в кафе и парках, отдыхать всей семьей на свежем воздухе, не покидая пределов мегаполиса. То есть потребности клиента на рынке недвижимости значительно изменились в сторону комплексных инфраструктурных решений. Значительно выигрывать в конкуренции будут девелоперы, который уже смогли выйти на этот уровень и не просто решают инфраструктурные задачи, а используют масштабы объекта, чтобы создать интересное, живое, зеленое, удобное общественное пространство. Поэтому думаю, интерес со стороны бизнеса к сложным комплексным проектам будет расти. Властям также будет интересно развивать подобные проекты, так как без участия инвестиций провести реальную реформу городского пространства будет сложно, ведь путем решения локальной проблемы

переоборудования какого-то отдельного парка, заметных положительных изменений в городе сделать не удастся.

Что касается самих жителей города, несмотря на временные трудности (сроки реализации комплексных проектов длиннее, чем точечных), они получают взамен сиюминутных трудностей цивилизованный европейский город, а стоимость недвижимости в домах, граничащих с проектами КОТ, по оценкам аналитиков, способна увеличиться на 20-25%. Соответственно, в комплексном развитии территорий должны быть заинтересованы три стороны: девелоперы, городские власти и сами жители города. Если говорить о зарубежной практике, то Россия развивается по европейскому пути, в рамках которого мы превращаем свободные пространства в автономные мини-города со всей необходимой инфраструктурой. При этом есть коренное отличие от европейских реалий. В Европе муниципальные образования (на выбранном для строительства участке) стараются подготовить все коммуникации и только потом привлекать застройщика. У нас вопрос коммуникаций, пожалуй, самый затратный во всей этой истории и отдан он на откуп девелоперу. Еще одно отличие — этажность. До последнего времени в квартальной застройке Подмосковья возводились многоэтажные комплексы, теперь, как мы уже знаем, действует норма по ограничению этажности. А это значит, что мы еще на один шаг стали ближе к Европе и остальному миру, где приоритет отдается малоэтажному строительству.

Российские проекты в большинстве случаев не имеют возможности для превращения в самостоятельные поселения потому что застройщики редко закладывают в проекты свободные пространства, необходимые для их качественного развития. Безусловно, для успешной реализации проектов в России необходимо учитывать опыт зарубежных коллег. Однако использовать какой-то один подход не представляется возможным, поскольку условия в нашей стране все-таки совсем другие. Для начала власти должны разработать государственную программу, где будут закреплены

ключевые характеристики проектов, а также обозначены четкие механизмы их реализации.

2 МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ДЛЯ ВЫБОРА СТРАТЕГИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

2.1 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ НА ИХ РЕЗУЛЬТАТАХ РАЦИОНАЛЬНОГО ПУТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Любые крупные девелоперские проекты представляют собой достаточно сложные процессы, состоящий из определенных шагов в течении всего жизненного цикла проекта, целью которого является достижение экономических и социальных целей, которые достигаются при помощи инвестирования средств в строительный проект, обязательной экономической оценки эффективности девелоперского проекта, стадии его строительного этапа и финального оценивания его результатов, после реализации проекта. Управление любого девелоперского проекта представляет собой: составление прогноза эффективности на изначальных стадиях проектирования, строительство объекта, которое основывается на управленческих решениях с обязательным оцениванием текущего этапа строительства и внесение дальнейших изменений в проект для достижения максимальной эффективности, включающих также, конечно, социально-экономические цели.

Экономическую и социальную эффективность любого проекта можно оценить, основываясь на критериях показывающих отношение затрат и результатов от реализации проекта, также эти показатели можно

использовать для презентации потенциальной эффективности девелоперского проекта. По определенным показателям реализации инвестиционно-строительного проекта оценивается его эффективность при помощи решений, которые основываются на результатах различных по виду и величине и их отношений к затратам на внешние показатели.

Показатели, по которым реализуется оценивание социальной-экономической эффективности, можно поделить на две большие группы:

- показатели показывающие экономическую эффективность. Они оцениваются как результаты трат на строительство проекта к отношению результатам реализации, которые были запланированы участниками проекта, и они выражаются в денежном показателе;

- показатели показывающие социальную эффективность. Они оцениваются как результаты объема затрат на реализацию проекта к полученным социально-общественным показателям учитывающих все цели и интересы участников проекта.

Для понимания того что реализация девелоперского проекта соответствует интересам ее инвесторов и их поставленных целей и не приносит им убыток и тому кругу лиц, которыми они не являются проводится оценка и анализ экономической составляющей проекта по определенным экономическим критериям.

Составление прогноза и последующие оценивание социальной эффективности проводится по следующим критериям: уровнем владения населения благоустроенным жильем, количество безработных среди трудоспособного населения, количество и качество услуг в сфере здравоохранения, образования, физической культуры и спорта, культуры и жилищно-коммунального хозяйства. Как правило, изменение значений критерий социально-экономического проекта выражается в коэффициентах, которые демонстрируют размер изменений по отношению к средней

величине территориальной величине, которое основывается на данных статистики.

Социально-экономический эффект оценивается по следующим этапам:

Вычисление соотношения социально-экономических эффектов, проявляющейся на территории в течении реализации всего инвестиционно-строительного проекта.

Когда реализуется стадия технико-экономического обоснования проекта, проходит исследования, где прогнозируется социально-экономический эффект, который выражается в реализации и созданий различных производств, различных точек малого предпринимательства, а также создание новой социальной инфраструктуры. Благодаря составлению прогноза социально-экономического эффекта есть возможность провести оценку уменьшения доли безработного населения и его роста благосостояния.

Составление полного анализа территории его исходного социально-экономического состояния и дальнейшего его развития, не учитывая того влияние который оказывает инвестиционный строительный проект. Данный анализ должен основываться на текущем состоянии территории развития, на официальных данных, показывающих состояние уровня благосостояния, развитие социальной сферы и инфраструктуры на данной территории.

Проводятся расчеты необходимые для расчетов для оценивания социально-экономической эффективности проекта, дальнейшее сравнение полученных результатов с текущими официальными и прогнозируемыми региональными показателями.

Различные экономические методы могут быть использованы для расчета социально-экономической эффективности инвестиционно-строительного проекта, есть, например, методика, согласна которой для изучения качества жизни сформирована система определенных показателей при помощи, которой можно отследить фактические значения уровня жизни

населения как в целом по стране так и по ее отдельным регионам, основываясь на глубоком анализе материального положения и доходов населения. Разработанная система позволяет выделять слои населения, благодаря системе потребительских бюджетов, те слои, которые качественно отличаются по уровню и качеству доходов и своей структурой потребления.

В данном случае, то есть методике оценка экономической и социальной составляющей введется уже по разработанным показателям, они включаются уже в интегральную оценку качества жизни рассматриваемого района строительства. Сравнение показателей с получившихся результатов с изначальными и прогнозируемыми критериями позволяет провести оценку размера изменений данного эффекта по сравнению со средним результатом на районе сравнения.

Для того чтобы улучшить применяемую систему оценивания качества жизни необходимо те используемые социальные индикаторы разбить на 14 групп, по каждой созданной группе необходимо будет разработать условное содержание включающих в себя все анализируемые показатели, которые отображают качественную и количественную характеристику, своего рода индикатора. Каждая группа (индикатор) получает полный анализ по действующим критериям и обязательно учитывает не только позитивные, но также и отрицательные последствия реализации проекта.

В роли одинакового для всех последующих оценок и анализов принимается единый критерий общественно-экономического результата, представляющий количество населения на оцениваемой территории, пользующихся всей социальной инфраструктурой проживающих на территории исследования. Изменения критериев социально-экономического эффекта можно показать в виде показателей, которые отображают уровень изменения данного показателя по сравнению к среднему показателю по району где проходит оценка и анализ.

К сожалению, не всегда реализация крупным девелоперских проектов приводят к ожидаемым результатам, например, к повышению исследуемых социальных и экономических критериев эффективности. Также при реализации таких проектов может быть и обратный эффект, то есть отрицательный, также от их строительства может пострадать и жители сопряжённых территории, конечно в случае появления негативного результата от осуществления проекта, необходимо провести работы, которые откорректируют результат выполнения.

Анализируя результаты проекта и его эффективность, позитивные результаты социального эффекта и его конечно экономический эффект складываются, тем самым увеличивая совместный результат эффективности, если же получается негативные последствия, то они тем самым уменьшают общую оценку эффективности, она будет наиболее привлекательна при том условии если, экономические ресурсы будут полностью снабжать общество ресурсами и технологиями, и не один участник проекта не будет увеличивать размер своей доли, тем самым не ухудшая состояние других.

Тем самым при оценивании и совершении анализа крупного девелоперского проекта его эффективность оценивается при помощи сравнительного анализа складываемых результатов с общими получившимися затратами, нужными для осуществления проекта, Составление прогноза и оценивание социальной эффективности всего проекта заключается из анализа экономической эффективности и его социального результата при реализации проекта, со социальными и общественными показателями. Чтобы управлять социально-экономической эффективностью осуществления девелоперского проекта необходимо разработать методы, позволяющие, получать прогноз по дальнейшей эффективности и также сравнивать полученные результаты реализации проекта с полученными что внести необходимые правки в осуществление инвестиционно-строительного процесса.

Рассматривая более глубоко социальные аспекты строительства чем выше экономический и культурный уровень развития общества, тем более высокие уровни социальных потребностей определяют цели градостроительного вмешательства в жилую среду. Современное градостроительство включает проблемы экологии и социальной психологии. А это означает, что изучение социальной психологии для архитектуры так же важно, как знание конструкций и законов зрительного восприятия. При проектировании нас интересует прежде всего пространственный аспект организации социальных процессов, т. е. форма, размеры, ориентация, функциональная оснащенность различных участков жилой среды, предназначенной для тех или иных видов деятельности. Механизм, связывающий место и деятельность, пространственную организацию среды и поведение людей, получил название социально-пространственные закономерности. Жилая среда рассматривается как внешняя, дополнительная часть собственно жилища и охватывает территорию не только в непосредственной близости от дома, но и скверы, улицы, переулки, на которых реализуются повседневные бытовые и рекреационные потребности населения. Такое определение размывает границы жилой среды и заставляет по-новому оценить ее место в городе, социальные функции и методы формирования. Внедрение средового подхода в проектирование означает перенос авторской позиции на материал исследования и проектирования - природу, общество, человека - и оценку качества формируемой среды с позиции биоценоза, социально-культурных процессов, субъективно-личностных позиций потребителя архитектуры [54, с.1].

Индивидуальность и неповторимость - объективная потребность людей. Каждый человек обладает своей индивидуальностью. Индивидуальностью обладают также и малые социальные группы, и общности, возникающие на основе соседских, деловых, бытовых, производственных связей. Необходимо поддерживать и развивать

средоформирующую деятельность этих коллективов, т. е. дать возможность самим жителям выбирать цвета окраски домов, характер зеленых насаждений, площадки для детей, занятий спортом и т. д.

В силу нарастания темпов строительства и реконструкции само проектирование становится непрерывным и превращается в механизм управления развитием. В связи с этим возрастает адресность проектирования: строительство не домов вообще, а жилья и системы общественных зданий для конкретного контингента людей; проектирование не по упрощенным функциональным схемам, а исходя из местных закономерностей построения и освоения среды. Полифункциональность и непрерывность — основные структурные признаки внешней жилой среды. Многоаспектное представление объекта проектирования приводит к образу многослойной пространственной структуры с постоянным уровнем внутренних противоречий. Первоначальное представление о иерархичности деления города на районы и микрорайоны заменяется представлением о непрерывной полифункциональной решетке, в которой зоны влияния общественных объектов не всегда совпадают с планировочными границами, а дублирование функций является желательным явлением. В связи с этим жилую среду необходимо представить, как совокупность равнозначных дискретных пространств, которые становятся объектом архитектурного проектирования.

Многозначность и историческая преемственность. Это необходимые качества внешней жилой среды. Фактически, любое проектирование можно рассматривать как реконструкцию ландшафта, города, производства. В связи с этим требуется изучать историю и взаимосвязи проектируемого объекта в более широком временном и пространственном масштабе, чем это, казалось бы, диктуется конкретным заданием. Исторический анализ не только обогащает нас новыми образами, но помогает сохранить наиболее существенные признаки «генетический код» города или района, обуславливающие его неповторимость и своеобразие. Исторический анализ

необходимо дополнит, натурными наблюдениями, чтобы полнее понять значение отдельных фрагментов сложившейся среды, точнее представить реакцию на проводимую реконструкцию. Внутренняя противоречивость и многозначность жилой среды вызывают необходимость проведения пред проектных исследований, в том числе социально-пространственного анализа и моделирования внешней жилой среды.

Пространственная организация жилища обусловлена совокупностью биологических и социальных потребностей отдельного человека, семьи, а также групп населения. Эволюция этих потребностей определяет необходимость изменения пространственной организации как жилой ячейки, так и внешней жилой среды. Потребности, определяющие функции жилища, относятся к следующим основным группам: физические потребности (сон, питание, личная гигиена, отдых, физкультура и т. д.); физические потребности, опосредованные социальными отношениями (качеством жилища, обстановкой приема пищи, модой, комфортом); собственно социальные потребности (общение, воспитание детей, равенство, справедливость и др.); интеллектуальные потребности пассивного характера (познавательные, пассивно-эстетические, потребности в произведениях науки и искусства); интеллектуальные потребности активного характера (творческие, потребности в содержательном творческом труде и отдыхе, самодеятельности, самовыражении).

Одновременно с развитием общества изменяется социально-функциональный комплекс жилища, отражая уровень материального развития общества, социальные процессы, образ жизни людей. Многие функции, ранее принадлежавшие только жилью, перемешаются в общественную сферу обслуживания и наоборот. Местом реализации социальных процессов служат квартиры и другие внутренние пространства жилых зданий; территория внешней жилой среды; здания и помещения общественного назначения с принадлежащими им участками [52, с.177].

На современном этапе развития общества наиболее распространены видами деятельности, происходящими на территории внешней жилой среды, являются: бытовое самообслуживание и хозяйственная деятельность, воспитание детей; игры детей и подростков; физкультура; досуг пожилых людей; прогулки с домашними животными; моцион; любительская деятельность (в том числе обслуживание автомобилей); политико-воспитательная работа по месту жительства; пешеходные передвижения, связанные с транспортом, учреждениями бытового обслуживания и др. Кроме этих традиционных, возникают и развиваются новые и перспективные виды деятельности, связанные преимущественно с развитием социальных потребностей высшего уровня: самоуправление жильцов (собрания, митинги, праздники); совместное благоустройство территории (в том числе строительство с участием населения); кооперация людей, занятых индивидуальной трудовой деятельностью; садоводство и огородничество и др.

Среди общих тенденций изменения социального заказа на проектирование и реконструкцию жилых кварталов следует выделить две: наращивание функции самого комплекса и укрепление социальной общности по месту жительства.

Дети, престарелые, временно не работающие люди остаются основными потребителями внешней жилой среды. Все больше вовлекается в общественную жизнь по месту жительства и самодеятельное население. По данным социологических обследований около 65 % горожан выразили желание отдыхать на воздухе с книгой, газетой, заниматься физкультурой, коллективно воспитывать детей при создании соответствующих условий. В настоящее время активно осваивают внешнюю жилую среду дети в возрасте до 12 лет (80 %), пенсионеры (12 %) и только 8 % - взрослые члены семьи, что составляет 10...12 % от всего населения. При улучшении социальных,

пространственных, экологических условий посещаемость внешней жилой среды может увеличиться до 20...35 % от общего количества жителей.

В последние десятилетия советские и зарубежные ученые провели большое количество исследований по изучению реальных процессов жизнедеятельности, происходящих в пределах жилой застройки. Основные выводы в области планировочной организации внешней жилой среды сводятся к следующему:

- внешняя жилая среда выполняет важные и специфические социально-культурные функции и должна быть выделена в специальный объект исследований и проектирования;
- пространственная структура жилой среды складывается из отдельных наиболее освоенных площадок, участков, зон, формирующих своеобразные социально-пространственные комплексы, которые характеризуются взаимосвязанностью определенных видов деятельности населения с пространственной организацией среды;
- характер использования территории и социальная активность населения взаимосвязаны с пространственными параметрами освоенных участков среды, т. е. размерами, границами, ориентации социально-пространственных комплексов;
- обилие озелененных открытых пространств не гарантирует ни активного их использования, ни комфортности для деятельности населения;
- территория жилой застройки осваивается неравномерно различными социально-демографическими группами населения. Определяющим для выбора места часто являются условия социального контроля, т. е. присутствие других людей, расположение окон, входов в жилые дома и т. п.;

- придомовая территория в условиях малоэтажной и смешаннойстройки осваивается более интенсивно, чем обширные разрывы между многоэтажными корпусами;
- первые и подвальные этажи жилых домов, расположение, рядом с проездами и пешеходными дорогами, теряют со временем жилые функции. В них расползаются конторы, службы управления, учреждения обслуживания, кружковые помещения, красные уголки и т. п. Изменяется соответственно и участок примыкающей территории;
- геометрические, четкие формы благоустройства дворовой территории, как правило, нарушаются включением элементов самодеятельности жителей, столы для игр, скамейки, клумбы и т. п. что создает впечатление неорганизованности территории;
- вход в жилой дом должен быть ориентирован обязательно во двор, а уличный фасад может быть использован для общественных функций;
- основными причинами конфликтов, связанных с использованием территории, являются несовместимость многолюдных и индивидуальных видов деятельности: недостаточная площадь для стоянки автомобилей, игр, любительских занятий; неэффективность границ (транзит через двор, выгул собак и т. п.), т. е. нарушение оптимальных размеров, границ и ориентации участков возможном деятельности.

Для дальнейшего раскрытия сущности девелопмента вводим понятие «эффективный девелопмент», под которым подразумевается такое развитие недвижимости, конечной целью которого является принятие эффективного инвестиционного решения о внедрении девелоперского проекта на основе экономической оценки коммерческой эффективности с учетом вероятности и риска.

Основные характеристики недвижимости могут быть представлены следующим образом:

- недвижимость является функциональной основой национального богатства и важнейшим элементом культурно-исторического наследия;
- рынок недвижимости – своеобразный генератор экономического роста страны;
- недвижимость обеспечивает удовлетворение базовой потребности всех без исключения членов общества.

В рыночной экономике хозяйствующие субъекты в своей экономической деятельности руководствуются такими параметрами рынка, как спрос, предложение и равновесная цена. С точки зрения экономической теории недвижимость — это эффективный материальный актив, объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода. Основные экономические элементы недвижимости – стоимость и цена – возникают из способности удовлетворять различные потребности людей.

Экономический анализ специфических особенностей недвижимости следует проводить с позиций двойственного характера удовлетворения потребности в ней людей. Двойственность характерна для всех видов недвижимости. Например, для того чтобы осуществлять торговлю, необязательно приобретать магазин в собственность, достаточно его арендовать.

Такой подход к использованию недвижимости вполне обоснован: недвижимость сама по себе им не нужна, она для них является не непосредственным экономическим благом, а обязательным условием осуществления деятельности.

Таким образом, недвижимость как товар существует всегда в двух видах: товар-объект (для приобретения в собственность) и товар-услуга (для

аренды). Кроме того, недвижимость-объект включает и право собственности на него, поскольку без этого продать объект невозможно.

По мнению одного из ведущих нидерландских консультантов по недвижимости К. Онегена, «экономическое значение недвижимости состоит в том, что основная часть активов семейных бюджетов представлена в жилье; основная часть активов компании, отражаемых на ее балансе, заключена в офисных помещениях (если помещения в собственности), приблизительно 20% от общего числа текущих расходов составляют эксплуатационные расходы и аренда офисных помещений»

Кроме того, недвижимость выступает как статья расходов и источник доходов, залоговое обеспечение кредита и материальное обеспечение эмиссии ценных бумаг, разновидность взносов в совместную деятельность, форма

сбережения накоплений, гораздо в меньшей степени подверженных обесцениванию, как база налогообложения, легко поддающаяся учету и контролю.

При этом финансы обслуживают процесс возникновения недвижимости как объекта собственности, потребляемого в относительно длительном периоде времени, ее хозяйственный оборот и процессы воспроизводства.

Опыт становления российского рынка недвижимости стал подтверждением тех тенденций, которые характерны для всех стран с развитой экономикой, а именно:

- недвижимость составляет основу национального богатства. Именно в объектах недвижимости аккумулируется труд предшествующих поколений, обеспечивая надлежащий уровень жизни. По различным оценкам, недвижимость во всех ее формах составляет около половины всего накопленного мирового богатства;

- рынок недвижимости является своеобразным генератором экономического роста страны. Именно в объекты недвижимости осуществляется первоначальное инвестирование значительной части средств, что обеспечивает положительную макроэкономическую динамику развития;
- недвижимость, будучи базовой основой жизнедеятельности общества, представляет собой особый объект рыночного оборота, собственности и управления. Это обстоятельство учитывается государством через создание системы контроля за использованием недвижимости.

С одной стороны, нормальное функционирование рынка недвижимости всегда вызывает положительный социальный эффект, прежде всего, за счет жилья. С другой стороны, отсутствие эффективной государственной системы, включающей нормативно-правовые, финансово-экономические и управленческие механизмы, способно снизить рыночный потенциал недвижимости. Сложность самой недвижимости, разнообразие возможностей ее рыночного обращения обуславливают необходимость создания эффективной системы, которая бы охватывала все этапы жизненного цикла; сформулировала единую плановую систему целевых показателей результата и ликвидности для различных объектов недвижимости; обеспечивала эффективность управления всеми видами и формами использования недвижимого имущества.

Большинство исследователей предлагают рассматривать девелопмент в виде алгоритма, состоящего из восьми этапов (рис.1). Как видно, стадия внедрения проекта составляет лишь один из этапов процесса девелопмента.

Развитие объекта связано с физическими изменениями, которые обеспечивают появление у него новых потребительских качеств, соответствующих потребностям общества и являются необходимым признаком девелопмента.

Участниками девелопмента являются нижеследующие субъекты рынка недвижимости:

- собственник объекта развития;
- девелопер;
- государственные органы, регулирующие развитие недвижимости.

2.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГ

Рынок недвижимости Екатеринбурга за последний год заметно видоизменился. И касается это не столько (точнее не только) цен на жилье, параметра за которым все привыкли пристально следить, сколько структуры рынка. Одни из наиболее заметных изменений отмечались в сегменте новостроек.

Круг покупателей нового жилья в последние годы существенно расширился. При этом спрос все больше смещался в сторону наиболее дешевых, «экономичных» проектов. Ответом со стороны девелоперов на эти запросы потенциальных покупателей стало активное развитие сегмента эконом-класса. Только за последний год доля таких объектов в общем объеме строительства выросла с 51% до 66%. Сегодня возводится более 1 млн. кв. м квартир в жилых домах, относящихся к данной категории. Понятно, что увеличение числа проектов, ориентированных на массового покупателя происходит за счет сокращения доли жилья класса «комфорт» и «бизнес».

Что касается «элитного» сегмента, то таких проектов сегодня в городе не строится вовсе.

Тенденция увеличения проектов эконом-класса объясняется не только рыночным спросом, но и территориальным развитием рынка. Точечные проекты в сложившихся и развитых районах города уже не могут обеспечить необходимый объем предложения, строительство постепенно смещается на окраины, где главным фактором привлечения покупателей является относительно невысокая цена.

Децентрализация строящегося жилья – одна из стабильных тенденций последних лет. Застройщики всё интенсивнее осваивают площадки во втором и третьем поясах. Так если сравнивать с показателями середины 2010 года, то мы увидим, что доля Центра в объеме строительства сократилась с 11% до 4%. При этом второй пояс увеличил свои показатели с 33% до 41%, а третий пояс – с 11% до 13%. (Отметим, что на вторичном рынке ситуация сегодня схожая. За последние полтора года в объеме предложения также выросла доля квартир второго и третьего поясов, в совокупности с 36% до 43%.)

Обращает на себя внимание и неравномерность территориального распределения жилищного строительства. Значительное число свободных площадок, поступающих под застройку, расположены в южной части города. Поэтому основной объем предложения (около 70%) сосредоточен именно здесь, и по отношению к нему можно говорить о достаточно широких возможностях выбора для покупателей, как в территориальном, так и в качественном разрезе. Во многих же других районах города конкуренция между проектами либо отсутствует, либо остается слабой. Более того, анализируя анонсируемые проекты, можно сказать, что именно в южном направлении рынок будет развиваться в ближайшие годы. Можно сказать, что развитие рынка идет по пути наименьшего сопротивления, девелоперы осваивают наиболее свободные и удобные для застройки участки, при этом

процесс замещения ветхого жилья и комплексного развития уже застроенных территорий идет очень медленно.

Что касается ценовой конъюнктуры, то в течение последних пяти кварталов она была обусловлена рекордно высоким и стабильным спросом на жилье. Естественно, что в таких условиях все продавцы новостроек максимизировали прибыль и активно поднимали цены в течение всего 2011 года и в первом квартале 2012-го. Однако уже к марту появились первые признаки того, что возросшие цены оказались серьезным барьером для выхода на рынок новых покупателей. Отдельные застройщики начали отмечать признаки охлаждения спроса. В итоге многие из них приняли решение о фиксации текущего уровня цен, а в отдельных случаях наблюдается даже их снижение. Правда пока большинство таких акций носит скорее «маркетинговый» характер. Например, цены снижаются на небольшое число квартир, с целью привлечь посредством рекламы этой акции внимание покупателей к объекту в целом. Зачастую «удешевленными» оказываются наименее ликвидные объекты жилого комплекса.

Таким образом, в настоящий момент все четче проявляются признаки стабилизации рынка. Темпы роста цен снизились, объем предложения на «вторичке» заметно вырос, увеличились сроки реализации квартир. Пока рано говорить, что тенденция к росту сломлена. Рынок жилья инерционен и цены еще некоторое время будут повышаться, пусть и не так быстро. Но покупатели сегодня уже не готовы к дальнейшему «набору высоты», и если прайсы застройщиков вновь пойдут вверх, это быстро отразится на темпах и объемах продаж. Обороты рынка снизятся, продавцы – собственники и застройщики – будут вынуждены в массовом порядке идти навстречу покупателям, предоставляя скидки. В нынешних условиях это может оказаться единственным действенным вариантом оживления продаж.

Рынок жилой недвижимости Екатеринбурга традиционно развивается не так однородно. По оценкам аналитиков УПН, динамика на снижение

количества введенного жилья в городе сохраняется. В прошлом году в городе было введено в эксплуатацию 1,2 млн квадратных метра жилья. Однако в 2016 году наблюдается «небольшой кризис». При этом, на сегодняшний день в стадии строительства находится чуть более 2 млн квадратных метров жилья.

Эксперты обращают внимание на другой показатель – количество замороженных строек. В общей сложности, по данным аналитиков, в городе насчитывается около 250 тысяч квадратных метров жилья в стадии «заморозки». Показатель достаточно высокий, хотя и ниже уровня кризисных 2008–2009 годов. Что характерно, в региональном министерстве строительства с подобной оценкой не согласны.

На рынке реализации квартир также наблюдается коррекция. Согласно подсчетам аналитиков, по итогам года количество предложений на первичном рынке недвижимости сократится на 10 %, на вторичном – на 8 %. «С точки зрения активности рынка год был неплохой. Мы ожидаем, что объемы продаж на рынке новостроек останутся на уровне прошлого года. Это уже неплохо. Вторичный рынок вырастет на 10 %. Это неожиданная цифра», – подчеркнул Хорьков. Такую тенденцию эксперты связывают с тем, что в условиях кризиса продавцы вторичного жилья охотнее и быстрее снижали стоимость объектов, что позволило перераспределить спрос в пользу готового жилья

На первичном рынке жилой недвижимости ситуация складывается не столь однозначно: аналитики фиксируют полную стагнацию, но уточняют, что этот сегмент очень неоднородный.

Застройщики, в свою очередь, настаивают на том, что в абсолютных цифрах первичный рынок по ряду направлений демонстрирует рост. «Отдельно по сегментам первичный рынок немного растет. Поменялась структура предложения первичного рынка. Год назад было больше жилья класса комфорт, в этом году стало больше эконома и цена стала ниже. Во

вторичном рынке как был пул квартир, так он и остался, а на первичном стало больше эконома, поэтому кажется, что цена стала ниже» [43, с. 46], – подчеркнул директор по развитию компании «Атомстройкомплекс» Виктор Ананьев. Что касается ценовых показателей, то темпы падения цен на жилую недвижимость в городе снизились, хотя отрицательная динамика сохраняется. Так, за 11 месяцев цены на вторичном рынке снизились на 4 %, на первичном – на 3 %. Стоимость квадратного метра жилья по оценкам участников рынка колеблется от 66 до 68 тысяч рублей.

Эксперты отмечают, что на сегодняшний день большая часть строительных проектов реализуется в южной и юго-западной частях города – Академический, Широкая речка, УНЦ и т. д., тогда как на севере уральской столицы предложение ограничено. «Вот здесь нам, кажется, надо разбираться. И городу, и области, и самим участникам. Когда мы строим большое число проектов на локальной территории, очевидно, что там будут серьезные сложности с инфраструктурой. Когда у нас больше половины объектов строится на ограниченной территории, они создают повышенную нагрузку на эту территорию, и это будет долго отражаться на развитии города» [27, с. 32] , – считает Михаил Хорьков. Свердловский министр строительства оппонирует – анализ перспективных проектов говорит о том, что строительство жилья распределяется равномерно. Правда, речь идет лишь о будущих проектах: «Что-то было не учтено, что на сегодня является вопросами перспективы. Не учтены достаточно крупные проекты, которые на сегодняшний день уже разработаны и скоро начнут реализацию. У нас перспективы есть, и они достаточно серьезные. И мы заложили эту перспективу на ближайшие десять лет. Город имеет принципиально готовые проекты и на север, и на восток, и практически везде», – подчеркнул Михаил Волков.

Отдельный вопрос для дискуссии всех девелоперов и риелторов – ипотека (в том числе с государственным участием), которая по задумке властей должна подстегнуть спрос на покупку жилья.

По оценкам управляющего уральским филиалом банка ВТБ24 Сергея Кульпина, в уходящем году основной рост кредитных портфелей всех банков связан именно с ростом спроса на ипотеку. При этом, 38 % сделок – ипотека с государственной поддержкой. Министр строительства Свердловской области Михаил Волков также подчеркивает, что федеральные и региональные власти намерены и дальше развивать рынок ипотечного кредитования для активизации покупательской способности. «Что касается вопросов активизации рынка, которые ставятся государством, то хотелось бы обозначить основной тренд – задача перехода на проектные офисы по ипотечному кредитованию и развитию арендного жилья. В частности, через систему АИЖК будут привлекаться средства» [27, с. 94], – заявил Волков. Тем не менее, сами девелоперы настаивают – стимулирование ипотеки не приведет к усилению активности на рынке недвижимости: «Упование на рынок ипотеки – утопично. Когда мы говорим, что рынок ипотеки быстро восстанавливается, это не приводит к пропорциональному росту рынка жилья. Банки выдают больше кредитов, но это говорит о росте числа ипотечных заемщиков в общей структуре всех покупателей» [27, с. 30] , – считает Михаил Хорьков.

По задумке Минстроя РФ, к 2020 году в России должно быть сдано 100 млн квадратных метров жилья. В свердловской области план по строительству жилой недвижимости также ежегодно повышается. Именно в этом, эксперты и аналитики видят главную проблему развития рынка. «Эти ориентиры для рынка жилья уже не работают. Рынок не готов поглощать те объемы жилья, которые поглощал в предыдущие годы. Доходы населения не растут. Та модель, построенная на молодежи, по которой мы жили десять лет, уходит в прошлое. Соответственно, чтобы строить больше мы должны

понимать – где. На окраины взрослые семьи не будут переезжать, они привязаны к своим районам проживания. Но новое жилье строится на окраинах и муниципалитеты не готовы к финансированию всей необходимой инфраструктуры в «полях». Мы можем наращивать объемы строительства, но это должно быть гармонично» [27, с. 45], – резюмировал Михаил Хорьков

Рынки России продолжают свое функционирование, невзирая на негативные факторы макросреды. Такое негативное воздействие ощутил на себе и рынок недвижимости - и жилой, и нежилой.

В рамках данного исследования авторы решили рассмотреть, как экономический кризис отразился на состоянии рынков первичной и вторичной недвижимости г. Екатеринбурга и какова точность модели, описывающей тенденции развития данного рынка, разработанной авторами ранее.

Рынок недвижимости, по определению М.К. Старовойтова, – это «экономико-правовое пространство», в котором происходит взаимодействие спроса и предложения всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости, и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней². Данный рынок меняется под влиянием таких факторов, как ситуация на внешних (международных) рынках, политическая ситуация, курс рубля по отношению к доллару, среднемесячная заработная плата, индекс потребительских цен (ИПЦ), ставка ипотечного кредитования и т. д.

Ранее авторы уже анализировали тенденции рынка жилой недвижимости в г. Екатеринбурге, используя данные за период с января 2012 года по 1-й квартал 2016 года. Продолжим данное исследование и проверим сформулированные тогда выводы и прогнозы.

По результатам анализа предполагалось, что на 1-й квартал 2016 года цены и объемы на рынках первичного и вторичного жилья будут постепенно

снижаться. Делая такой прогноз, авторы ссылались на аналогичную ситуацию 2008-2009 годов.

Рынок первичного жилья. Здесь взаимодействуют два субъекта: продавец-девелопер – юридическое лицо, которому необходимо окупить свои затраты и получить прибыль, и покупатель – как правило, физическое лицо с личными интересами и настроениями. Продавцы, чтобы окупить затраты на подорожавшие товары и услуги, вынужденно повышают цены, не обгоняя при этом инфляцию, а покупатели ждут снижения цены в силу нехватки свободных денег, сравнительно дорогой ипотеки, пессимистичных прогнозов и др. В результате объем предложения несущественно, но все-таки снижается. Данная ситуация не идет в сравнение с событиями 2008-2009 годов. Тогда рынок был еще не насыщен, поэтому покупатели сравнительно быстро вернулись на рынок и стали активно покупать жилье.

Рынок вторичного жилья. Здесь и покупатели, и продавцы – физические лица. И те, и другие ищут выгоду. Покупателям выгодно снижение цены. Видя ее падение, они ожидают, что она продолжит снижаться, и не торопятся покупать. Продавцы могут быть мотивированы на продажу своих квартир даже при падающей цене по ряду причин. Например, человек хочет купить квартиру в новостройке, взяв при этом ипотеку, но первичный взнос оплатить из суммы, вырученной от продажи квартиры на рынке вторичного жилья. Другой причиной может являться ожидание, что по мере углубления кризиса цена на жилье снизится еще больше. Именно из-за этого фактора ожидания данный сегмент рынка и ведет себя не классически.

То есть можно сказать, что на тенденции изменения обоих рынков в период кризиса влияет не только соотношение «объем - цена», описываемое законом предложения, но и неценовые факторы. Причем влияние последних в данный период оказывается более значительным.

Следовательно, пока в России, и в том числе в г. Екатеринбурге, не стабилизируется потребительская способность, а продавцы на рынке

первичного жилья не найдут варианты снижения цены, ситуация может развиваться вопреки экономическим законам, и это продлится год или два. Причем равновесие на рынке первичного жилья приведет к уравниванию рынка вторичного жилья. И наоборот. Эти два рынка взаимозависимы и взаимодополняемы.

Теперь рассмотрим прогноз цен на рынках первичного и вторичного жилья, который авторы представили ранее в виде многофакторной регрессионной модели. Наиболее представительными на момент построения модели казались следующие факторы: индекс потребительских цен (уровень инфляции), уровень среднемесячной заработной платы и размер бивалютной корзины.

Однако прогноз не оправдался. На момент построения модели, естественно, были еще не известны цены, которые сложатся на рынке в будущие периоды. Авторы априори полагали, что законы спроса и предложения на рынке будут соблюдаться. Предположение не оправдалось, так как на первое место, как мы уже сказали выше, вышли неценовые факторы.

Стоимость недвижимости в России падает семь кварталов подряд. Если формально с весны прошлого года «квадрат», то дорожал, то дешевел, и к концу 2016 года потерял около 11%, фактический ценник за тот же период снизился на четверть. Некоторые специалисты, например, АИЖК, и вовсе насчитали 30-процентную разницу между сегодняшними и докризисными данными. При условии, что в следующем году в экономике не произойдет ничего глобального, тенденция к снижению сохранится. Уже к 4 кварталу 2017-го реальные цены на жилье сократятся в среднем на 8-10%, в зависимости от сектора.

Свою роль здесь сыграют сразу несколько факторов. Первый из них - переизбыток предложения. За последнее время жилищный фонд страны, мягко говоря, подрос. Несмотря на кризис, в 2014-2015 гг. строители дважды

побили советский рекорд по количеству введенных в эксплуатацию "квадратов". Причем планку 1987 года в 72,8 млн кв. м оставили далеко позади: по итогам 2014-го регионы сдали 84,2 млн кв. м, в 2015-м показатель превысил 85 млн. Только в столице объем выставленного на продажу жилья за два года вырос в 1,5 раза - с 4,5 до 7,1 млн квадратных метров.

У подобной динамики есть простое объяснение: девелоперам пришлось достраивать объекты, начатые еще в "сытых" 2012-2013 годах. В ином случае они могли бы потерять деньги, вложенные в стройку на старте, а это около трети от общей стоимости работ. Но вот тонущий рынок к таким масштабам оказался совершенно не готов. В некоторых субъектах РФ, включая Москву и область, предложение сейчас кратно превышает спрос.

Застройщики пытаются отыграть назад. За 11 месяцев 2016 года объемы ввода по России упали до 62,9 млн кв. м. Число новых проектов тоже сокращается. С января по июнь компании заложили на 35-40% меньше "квадратов", чем в аналогичном периоде 2013-го. В одном Подмосковье в следующем году строительство "ужмется" на 30%. Однако видимый эффект от этих мер появится хорошо если осенью 2017-го. Говорить о явном дефиците предложения мы сможем через полтора-два года, не раньше.

Второй важный фактор - платежеспособный спрос. Точнее, его отсутствие. Большинство из тех, у кого были накопления и потребность в жилье, уже приобрели квартиру за "живые" деньги или в кредит. Новым же покупателям в стране взяться неоткуда. Население третий год стремительно беднеет. С октября 2014-го по октябрь 2016-го реальные доходы россиян уменьшились на 12,3%, инфляция достигла 22%. Население вынуждено экономить на продуктах и лекарствах, что говорить о жилье. Даже при цветущей экономике благосостояние граждан после такого обвала будет восстанавливаться около пяти лет. При этом те, у кого есть средства для покупки, уходят с рынка. Речь о частных инвесторах, бравших квартиры для перепродажи и сдачи в аренду. После снижения цен, роста налогов и тарифов

ЖКХ, недвижимость потеряла для них былую привлекательность. И если раньше на их долю приходилось до 30% сделок, теперь - вдвое меньше. В дальнейшем показатель будет стремиться к нулю.

Третьей причиной падения стоимости квадратного метра станет завершение господдержки ипотеки. До сих пор именно эта программа не позволяла рынку уйти в крутое пике. За два года она помогла привлечь в отрасль свыше 1,3 трлн рублей, а льготная ставка потянула за собой проценты по стандартным ипотечным программам, подогревая интерес заемщиков. Теперь за жилищную ссуду банки и без субсидий берут докризисные 12-13% годовых.

Но с 1 января, как только власти свернут программу, продажи жилья упадут. Ведь что бы там не говорили оптимисты из правительства, кредитные организации не будут долго удерживать действующие ставки. И уж тем более они не станут снижать их дополнительно, пока ЦБ не изменит ключевую ставку до 9-9,5%. А на любое повышение спрос отреагирует быстро: он просто замрет. Оживить его самостоятельно игроки смогут одним-единственным способом - сбавив цену метра.

В начале будущего года номинальная стоимость недвижимости в среднем по стране просядет на 3-5%. За официальным падением последуют новые акции от застройщиков и активный торг владельцев "вторички". Плюс традиционные сезонные распродажи. К 3 кварталу доля дисконтных сделок вырастет с нынешних 80-ти до 90%, а средний размер скидок составит 10% от заявленной суммы.

Для девелоперов это станет настоящим тестом на выживание, и пройти его удастся далеко не всем. Уже сейчас многие компании работают на грани рентабельности. За время кризиса кредиты для строительного бизнеса подорожали на 6-7%, стоимость возведения 1 кв. м выросла на 20% и, по прогнозам, в 2017-м увеличиться еще на 10%. Добавьте сюда будущую инфляцию в 5-6%, свежие поправки к 214-ФЗ, которые так или иначе

отразятся на себестоимости "квадрата", и выдавят с рынка мелких игроков. И, конечно, фискальную нагрузку. После того, как налог на имущество и аренду земли стали рассчитывать исходя из кадастровой стоимости, платежи для застройщиков выросли в 10-13 раз. Отдельный сюрприз от ФНС в 2017-м ждет строителей Петербурга - они впервые заплатят налог за непроданные квартиры. Сумма составит 1% от кадастровой стоимости объектов. Такой же сбор с 2-процентной ставкой со следующего года вводят и в Подмосковье. Не исключено, что скоро к ним присоединятся другие регионы.

Чем обернется дальнейшее снижение цен в подобных условиях, не трудно догадаться. Кто-то начнет замораживать проекты, кто-то, не справившись с долгами, свернет бизнес. Процесс уже идет: с января 2015 года в стране обанкротилось 3,9 тыс. строительных организаций. Все это неизбежно породит новую волну обманутых дольщиков.

Можно сделать вывод того что рынок недвижимости Екатеринбурга за последний год заметно видоизменился. И касается это не столько (точнее не только) цен на жилье, параметра за которым все привыкли пристально следить, сколько структуры рынка. Во-первых, изменился один из наиболее важных параметров рынка недвижимости объем ввода жилья в эксплуатацию в год гораздо снизилась с предыдущим, снижения прогнозируется практически на 30%, во-вторых многие компании замораживают свои перспективные проекты которые находились на начальной стадии строительства или на стадии проектирования, такая тенденция наблюдается последние 5 кварталов, на текущий момент практически заморожено 300 тыс.кв.м. жилья, соответственно сокращается объем вывода новых проектов на рынок жилья, если сравнить с предыдущим годом, то девелоперы заложили в 2 раза меньше новых проектов. Если рассматривать структуру предложений квартир, то наиболее популярным на текущем рынке стали малогабаритные квартиры, то есть предложение на рынке продолжает смещаться в сторону компактных квартир, также в структуре предложений

большинство реализуемых квартир на первичном рынке представлены в южном направлении города, это говорит о том, что новостройки распределены не равномерно, основываясь на данном анализе и данных можно заключить, что проект необходимо реализовывать на этих данных.

3 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

3.1 СОСТАВЛЕНИЕ БЮДЖЕТА ПРОЕКТА

Сметная стоимость строительства – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами (рисунок 1).



Рисунок 1 – Структура сметной стоимости строительства

Сметная стоимость является основой:

- для определения объема капитальных вложений и финансирования стройки;
- для формирования договорной цены и расчетов за выполненные работы;
- для определения балансовой стоимости объекта.

Своего значения сметная стоимость не утратила и в условиях рыночных отношений.

В странах с развитой рыночной экономикой стоимость строительства и взаимоотношения между субъектами при осуществлении договора подряда осуществляются также на основе сметы.

Капитальные вложения – инвестиции в основной капитал, в том числе на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий.

По технологической структуре капитальные вложения состоят из следующих затрат:

- все виды строительных работ;
- работы по монтажу оборудования;
- затраты на приобретение оборудования, мебели, инвентаря;
- прочие затраты.

Строительные работы условно подразделяют на:

- общестроительные (земляные, бетонные, каменные, отделочные, кровельные и т. д.);
- санитарно-технические (водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, внутренние системы и наружные сети);
- специальные строительные
- не связанные с возведением зданий, а связанные с установкой оборудования (фундаменты под оборудование, технологические каналы, приямки, тоннели, камеры и т. д.)

Монтажные работы условно подразделяются на:

- сборка и установка в проектное положение различного оборудования, включая проверку качества монтажа;
- подводка к оборудованию воды, пара, технологических жидкостей, электричества, связи и т.д.
- технологические металлоконструкции (не связанные с конструкциями здания, а конструктивно связаны с оборудованием) – это лестницы, площадки, галереи для обслуживания оборудования.

- другие работы, предусмотренные в сборниках сметных нормативов на монтаж оборудования (например, демонтаж конструкций).

Сметная стоимость оборудования - это все затраты, связанные с приобретением его и доставкой до приобъектного склада или места передачи в монтаж.

Прочие затраты - это все затраты, не включаемые в стоимость строительных, монтажных работ и стоимость оборудования. Эти работы, как правило, определяются в целом по стройке, (проектные работы, затраты, связанные с отводом участка, содержание дирекции строящегося предприятия, подготовка кадров для будущего предприятия и т.д.)

Затраты на производство строительно-монтажных работ (СМР) по экономическому содержанию принято подразделять на:

- прямые затраты: переносятся на стоимость объекта прямым счетом на основании норм и расценок, это: затраты на оплату труда рабочих-строителей, затраты на эксплуатацию строительных машин, сметная стоимость материалов;

- накладные расходы: затраты, связанные с обеспечением общих условий строительства, с его организацией, управлением, обслуживанием; переносятся на стоимость объекта опосредованно;

- сметную прибыль: это часть сметной стоимости, связанная с покрытием затрат строительных организаций на развитие производства и материальное стимулирование работников.

При отсутствии возможности использования реального сводного сметного расчета сметную стоимость строительства можно определить с использованием показателей НЦС [61].

На текущий момент (по состоянию на 20.03.2017 г) в составе сметно-нормативной базы в федеральный реестр сметных нормативов включены следующие НЦС (в уровне цен на 01.01.2014 г.) [61] указаны в таблице 1:

Таблица 1 – нормативы НЦС для всех видов работ и строительства

№ приложения	Наименование НЦС	№ НЦС
1	Жилые здания	НЦС 81-02-01-2014
2	Административные здания	НЦС 81-02-02-2014
3	Объекты народного образования	НЦС 81-02-03-2014
4	Объекты здравоохранения	НЦС 81-02-04-2014
5	Спортивные здания и сооружения	НЦС 81-02-05-2014
6	Объекты культуры	НЦС 81-02-06-2014
7	Железные дороги	НЦС 81-02-07-2014
8	Автомобильные дороги	НЦС 81-02-08-2014
9	Мосты и путепроводы	НЦС 81-02-09-2014
10	Наружные сети связи	НЦС 81-02-11-2014
11	Наружные электрические сети	НЦС 81-02-12-2014
12	Наружные тепловые сети	НЦС 81-02-13-2014
13	Сети водоснабжения и канализации	НЦС 81-02-14-2014
14	Сети газоснабжения	НЦС 81-02-15-2014
15	Малые архитектурные формы	НЦС 81-02-16-2014
16	Озеленение	НЦС 81-02-17-2014
17	Коэффициенты перехода от цен базового района к ценам субъектов РФ	

При использовании НЦС следует иметь в виду, что показатели НЦС предусматривают стоимость строительства на установленный измеритель по объекту для выполнения строительно-монтажных работ (СМР) при строительстве объекта в нормальных условиях, не осложненных внешними факторами.

Показатели НЦС включают следующие затраты:

- выполнение СМР, с учетом затрат на временные здания и сооружения;
- получение исходных данных и технических условий на проектирование, согласования по проектным решениям;
- стоимость оборудования;
- стоимость проектно-изыскательских работ;

- экспертиза проекта;
- содержание службы заказчика и строительный контроль;
- резерв на непредвиденные работы и затраты.

В случае необходимости «стесненные» условия следует учитывать применением коэффициентов, предусмотренных в технических частях соответствующих сборников НЦС [61].

В настоящее время отсутствуют утвержденные в установленном порядке НЦС, рассчитанные для Свердловской области [61].

НЦС-2014 рассчитаны в ценах по состоянию на 01.01.2014 г. для базисного района (Московской области). Для учета разницы в уровне цен между регионами - перехода от показателей по базисному району к показателям стоимости по Свердловской области используются коэффициенты $K_{тр}$, установленные по номенклатуре объектов (приложение 17 к приказу Минстроя от 28.08.2014 г № 506/ПР) [61]. Упомянутые коэффициенты K_t устанавливаются ежегодно приказом органа, уполномоченного в области строительства (Госстрой РФ).

Регионально-климатические особенности (по сравнению с базисным регионом) учитываются коэффициентом $K_{рег}$ в соответствии с приложением №1 к «Методическим рекомендациям по применению НЦС» - (приказ №481) [61].

(Для Свердловской области - в соответствии с п.59 приложения 1 - $K_{рег} = 1,09$). Таким образом, умножив показатель НЦС-2014 на $K_{рег}$ и $K_{тр}$, получим показатель НЦС для Свердловской области в уровне цен на 01.01.2014г.

Показатели НЦС не учитывают:

- затраты, связанные с отводом земельного участка под строительство;

- арендные платежи (налог на землю) за период строительства объекта;
- затраты, связанные с подготовкой земельного участка (снос строений, корчевка пней, перенос сетей и т.д.);
- плату за подключение объекта к внешним инженерным сетям;
- содержание и строительство вахтовых поселков;
- «прочие» затраты, связанные с деятельностью подрядчика.

Перечисленные затраты при определении стоимости строительства необходимо учитывать дополнительно на основании обоснованных расчетов.

Расчет стоимости строительства объекта с использованием НЦС осуществляется в следующем порядке:

- сбор исходных данных по объекту (функциональное назначение, мощность, характеристика объекта и т. д.);
- подбор НЦС для расчета (по объекту, наружным сетям, благоустройству и т.д.);
- подбор поправочных коэффициентов из технических частей каждого сборника НЦС;

В общем виде формула определения стоимости строительства (1) выглядит так:

$$C = [(\sum \text{НЦС}_i \times M \times K_{\text{тр}} \times K_{\text{рег}} \times K_{\text{зон}} \times K_c) + Z_p] \times \text{И} + \text{НДС}, \quad (1)$$

Для Свердловской области формулу (2) можно представить в следующем виде:

$$C = [(\sum \text{НЦС}_i \times M \times K_{\text{тр}} \times K_{\text{рег}}) + Z_p] \times \text{И} + \text{НДС}, \quad (2)$$

где

НЦС_i - показатель позиции по i -тому объекту (с учетом необходимых корректировок в соответствии с технической частью сборника; - показатель мощности по объекту (количество мест, площадь т.д.);

$K_{тр}$ - коэффициент перехода к от цен Московской области к ценам Свердловской области (приложение 17 к приказу Минстроя РФ от 28.08.2014г. № 506/ПР) [61];

$K_{рег}$ - коэффициент для учета регионально-климатических особенностей (п.59 приложения 1 к «Методическим рекомендациям по применению НЦС»);

Z_p - затраты, включаемые по дополнительному расчету;

I - индекс изменения капитальных вложений - переход от цен 2014 г к ценам по состоянию на начало реализации проекта.

Плановый период строительства определяется по объектам-представителям НЦС. В приложении 5 к «Методическим рекомендациям по применению НЦС» приведен пример расчета стоимости с использованием показателей НЦС.

Планируется построить жилой комплекс из двух 11 и 16-х этажных домов из легкобетонных блоков с монолитным каркасом.

Количество этажей – 11 и 16.

Количество секций - 3.

Общая площадь квартир (дома) – 12686 м².

Пятно застройки - $1140/3 = 5135$ м².

Высота этажа- 3 м.

Продолжительность строительства принять в соответствии с отделом 2 НЦС составляет 3 года.

Длина наружных сетей (канализация, теплоснабжение, водоснабжение, электричество) приняты условно по 30 м каждый.

Площадь дорожек, проходов и проездов приняты для многоквартирных домов – 500 м²;

Оставшуюся площадь (за минусом пятна застройки) распределена самостоятельно между озеленением (клумбы, газоны) и МАФ (малые

архитектурные формы). 310 м² были отданы под озеленение и 310 м² под МАФ.

Затраты на присоединение объекта к инженерным сетям (в рамках проекта) для многоквартирных домов приняты условно в следующих размерах:

- к системам теплоснабжения 15 млн. руб.;
- к системам водоснабжения и водоотведения 40 млн. руб.;
- к электросетям 16 млн. руб.

Для определения сметной стоимости строительства с использованием укрупненных нормативов цены строительства нам понадобится НЦС 81-02-01-2014 (Жилые здания), в данном справочнике указаны цены по состоянию на 01.01.2014 г. для базисного района (Московской области).

При переходе от цен базисного района к показателям Свердловской области, необходимо учитывать территориальный коэффициент $K_{тр}$ (приложение 17 к приказу Минстроя от 28.08.2014 г. № 506/ПР).

Из данного приложения, для Свердловской области и города Екатеринбурга при строительстве жилых зданий необходимо принимать поправочный коэффициент $K_{тр} = 0,95$

Регионально-климатические особенности (по сравнению с базисным регионом) учитываются коэффициентом $K_{рег}$ в соответствии с приложением №1 к «Методическим рекомендациям по применению НЦС» - (приказ №481) [61].

Для Свердловской области – в соответствии с п.59 приложения №1 – $K_{рег} = 1,09$ [61].

Из общих положений для НЦС 81-02-01-2014 найдем необходимые поправочные коэффициенты, применив которые, получим стоимость строительства жилого дома для Свердловской области в ценах на 01.01.2014 г.

Согласно п. 23 теоретической части НЦС 81-02-01-2014 принимаем понижающий коэффициент для жилых зданий со свободной планировкой $K_{св.пл.} = 0,9$

Согласно п. 24 теоретической части НЦС 81-02-01-2014 принимаем коэффициент для высоты этажа 3 метра $K_{эт} = 1,023$

В отделе 2 (объекты-представители), находим в таблице 01-02-004-01 стоимость $1 м^2 = 33,67$ тыс. руб.

Применив все коэффициенты, найдем стоимость затрат на строительство одного дома.

Полная стоимость затрат на строительство одного жилого дома с установкой лифтов, подведением инженерных сетей, с МАФ и озеленением составляет 549823,14 тыс. руб. (Таблица 2). Найдем стоимость $1 м^2 = 549823/1268 = 43341$ руб./м²

Таблица 2 – Стоимость строительства одного дома, тыс. руб.

№	Наименование	обоснование	ед. изм.	кол-во	стоим ед. изм. Тыс. руб.	Сумма на 01.01.2014
1	2	3	4	5	6	7
1	<u>Жилы здания повышенной этажности (11-16 этажей) из кирпича с монолитным каркасом</u>	Табл 01-04-004	м2	12686	37,15	471284,90
	Ксв.пл.	п. 23 НЦС 81-02-01-2014			1	
	Кэт	п. 24 НЦС 81-02-01-2014			1,023	
	Ктр	Прил 17			0,95	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	С учетом коэффициентов				39,35	499239,87
2	<u>Наружные инженерные сети:</u>					
2,1	Наружные электрические сети	НЦС 12-1-8-10	км	0,03	3118,45	93,55
	Ктр	Прил 17			0,87	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	Кгл	п. 9 т.ч.			1,01	
	С учетом коэффициентов				2986,80	89,60

Продолжение таблицы 2

2,2	Наружные тепловые сети	НЦС 13-2-2-3	км	0	17409,64	0,00
	Ктр	Прил 17			0,93	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	С учетом коэффициентов				17648,15	0,00
2,3	Водоснабжение	НЦС 14-7-3-17	км	0	4416,14	0,00
	Ктр	Прил 17			0,93	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	С учетом коэффициентов				4476,64	0,00
2,4	Канализация	НЦС 14-15-3-1	км	0	1202,37	0,00
	Ктр	Прил 17			0,93	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	К дв.нит.	п. 15 т.ч.			1,87	
	С учетом коэффициентов				2279,24	0,00
	ИТОГО НАРУЖНЫЕ СЕТИ					89,60
3	<u>Благоустройство</u>					
3,1	Устройство МАФ	НЦС 16-3-1-1	100 м2	3,1	227,48	705,19
	Ктр	Прил 17			0,94	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	С учетом коэффициентов				233,08	722,54
3,2	Площадки, дорожки, тротуары	НЦС 16-7-2-1	100 м2	5	237,59	1187,95
	Ктр	Прил 17			0,94	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	С учетом коэффициентов				243,43	1217,17
3,3	<u>Озеленение</u>	НЦС 17-1-6-3	100 м2	3,1	105,08	325,75
	Ктр	Прил 17			0,94	
	Крег	п. 59 прил 1			1,09	
	С учетом коэффициентов				107,66	333,76
	ИТОГО БЛАГОУСТРОЙСТВО					2273,47
	ВСЕГО в ценах на 01.01.2014г					501602,95
	индекс				1,07	
	ВСЕГО в ценах на 1 кв. 2017 г					534207,14
4	<u>Затраты по расчету:</u>					
4,1	установка лифта		шт	4	3904,00	15616,00
	Итого Зр					15616,00
	ИТОГО					549823,14

3.2 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По эталонному распределению, определим необходимое финансирование на постройку одного жилого дома по месяцам, далее сгруппируем в квартальные затраты.

Используя кумулятивный способ, учитывая все возможные риски, вычислим ставку дисконтирования равную 20,313 % (Таблица 3).

Рассчитаем затраты необходимые для строительства 2 домов, при условии, что одновременно будут строиться 2 дома, с последующим строительством второго через 1 квартал. Каждые последующие начинаются с интервалом в один квартал. Так же, предположим удорожание на каждый следующий год в размере 7%.

Таблица 3 – Выбор ставки дисконтирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							1			
Несистематический риск											
Несвоевременный пуск объекта в эксплуатацию	динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Количество наблюдений		0	0	0	1	2	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	4	10	0	7	0	0	0
Вес одного балла, %	1										
Сумма											21
Количество факторов											4
Средневзвешенное значение балла											5,25
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											5,25%

Продолжения таблицы 3

Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральной займа	9																		
Срок окупаемости (примерный), лет	4	лет																	
Поправка за низкую ликвидность недвиж	5,849	%																	
Поправка за риск вложения в недвижимость	5,25	%																	
Требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке	15	%																	
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент	1,59	%																	
Ставка дисконтирования,%	21,688	Кумулятивный способ построения																	

Общий объем средств, необходимый для строительства жилого комплекса из 2 домов, составит 1292602,22 тыс. руб.

Полученные результаты представим в виде таблицы (Таблицы 4)

Спрогнозируем динамику продаж одного дома. Период строительства составляет 12 кварталов. Предположительно начало продаж будет с 2-го квартал строительства, т.к. уже будет пройден нулевой цикл и появится коробка дома. Переведем значения в стоимость проданных квадратных метров жилья (Таблица 5). Проектом запланировано, что однокомнатные квартиры продаются по 80 000 руб./м², двухкомнатные по 76 000 руб./м², трехкомнатные по 68 000 руб./м². Используя динамику продаж квартир одного дома и стоимость за квадратный метр, можем составить график поступления денежных средств от всего проекта (Таблица 6).

Рассмотрим финансирование проекта собственными средствами. По результатам расчета чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом получился 15825,74 тыс.руб., срок окупаемости проекта 16 лет, индекс доходности 1,07.

Полученные результаты представим в виде графика (Рисунок 2) и сравнительной таблицы (Таблицы 7).

Таблица 5 – Выручка от продаж от одного дома

месяцы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Продажа 1-к	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10080,00	23520,00	33600,00	47040,00	60480,00	50400,00	40320,00	36960,00
Продажа 2-к	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4560,00	22800,00	36480,00	45600,00	68400,00	50160,00	27360,00	18240,00
Продажа 3-к	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10880,00	10880,00	32640,00	43520,00	38080,00	27200,00	27200,00
Итого	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14640,00	57200,00	80960,00	125280,00	172400,00	138640,00	94880,00	82400,00

Таблица 6 – Выручка от продаж двух домов

Период	2017 г.				2018 г.				2019 г.				2020 г.				2021 г.					
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.		
Дом №1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14640,00	57200,00	80960,00	125280,00	172400,00	138640,00	94880,00	82400,00	0,00	0,00							766400,00
Дом №2											14640,00	57200,00	80960,00	125280,00	172400,00	138640,00	94880,00	0,00				684000
Итого в ценах на нач	0	0	0	0	0	14640	57200	80960	125280	172400	153280	152080	163360	125280	172400	138640	94880	0	0			1450400,00
Индекс инфляции	1	1	1	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,1449	1,1449	1,1449	1,1449	1,225043	1,225043	1,225043	1,225043	1,31079601	1,31079601				
Итого в ценах с учетом удорожания	0	0	0	0	0	15664,8	61204	86627,2	143433,07	197380,76	175490,272	174116,392	200123,02	153473,39	211197,41	169839,96	124368,33	0,00				1588550,282

Таблица 7 – Расчет интегральных показателей эффективности девелоперского проекта

квартал	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Затраты на строительство	-5 000	-11 630	-10 600	-29 960	-57 171	-121 297	-127 106	-61 599	-59 915	-167 074	-147 597	-121 913	-56 436	-54 391	-109 903	-1 300	
Ставка дисконта	0,050295724																
Темп строит. инфл. кварт.	0,017058525																
Объемы продаж в ном ценах	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14640,00	57200,00	80960,00	125280,00	172400,00	153280,00	152080,00	163360,00	125280,00	172400,00	138640,00	94880,00
ОР (риэлтерская компания 0,5% от продаж+ аренда земли 1 млн в год)	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	542,80	1394,00	1869,20	2755,60	3698,00	3315,60	3291,60	3517,20	2755,60	3698,00	3022,80	2147,60
Налог на прибыль	0,00	0,00	0,00	-6042,09	-11484,14	-21440,03	-14259,98	3498,30	12521,97	325,65	473,41	5375,12	20681,33	13626,59	11759,78	26863,44	18546,48
ЧДП	-5250,00	-11880,47	-10850,47	-24168,37	-45936,54	-85760,13	-57039,92	13993,22	50087,86	1302,59	1893,63	21500,50	82725,31	54506,36	47039,13	107453,76	74185,92
Инвестиции в проект	-5250,00	-11880,47	-10850,47	-24168,37	-45936,54	-85760,13	-57039,92										
ЧОД								26185,50	5147,74	3879,97	30610,10	21500,50	82725,31	54506,36	47039,13	107453,76	74185,92
Дисконтный множитель	1	0,952112798	0,90651878	0,863108131	0,8217763	0,7824237	0,7449556	0,7092818	0,675316283	0,64297728	0,612186893	0,582870975	0,55495892	0,5283835	0,503080678	0,478989552	0,456052083
Дисконт. множ. для инвест.	1	0,983227588	0,966736489	0,950521986	0,93457944	0,9189043	0,903492	0,8883383	0,873438728	0,85878905	0,84438509	0,830222715	0,81629788	0,8026066	0,789144944	0,775909079	0,762895212
ЧДДП	-5250	-11681,20192	-10489,54141	-22972,56971	-42931,35	-78805,349	-51535,113	18572,8987	3476,352644	2494,73254	18739,10201	12532,01601	45909,1494	28800,261	23664,47844	51469,22838	33832,64331
ЧДДП накопл. эффект	-5250	-16931,20192	-27420,74333	-50393,31304	-93324,663	-172130,01	-223665,12	-205092,225	-201615,872	-199121,14	-180382,038	-167850,022	-121940,87	-93140,61	-69476,1331	-18006,90472	15825,73859

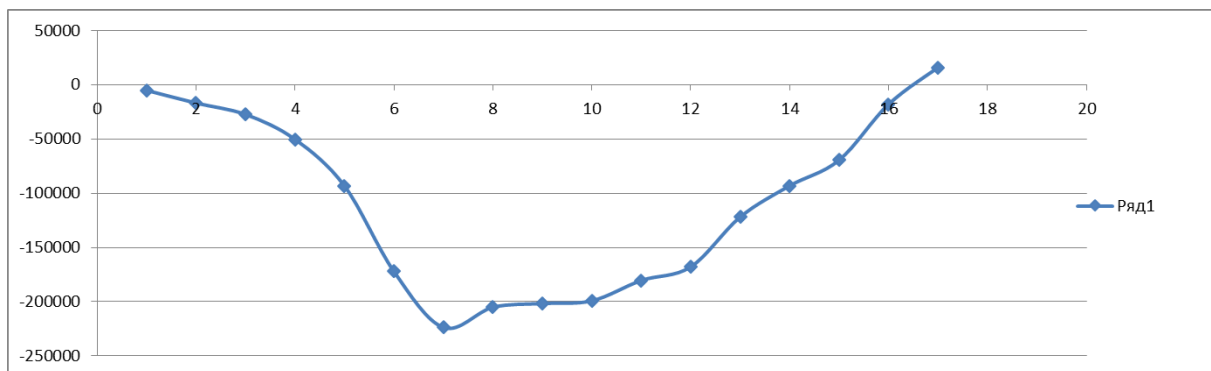


Рисунок 2 - Финансовый профиль проекта

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что реализация девелоперских проектов жилого строительства по принципу квартальной застройки является прибыльным проектом для своих инвесторов. Важной составляющей таких проектов является реализация их на основе предложенных принципов жилого строительства, так же это является и маркетинговой составляющей проекта так как поступления продаж прогнозируются на основе спроса, который будет формироваться за счет предложенных принципов строительства, основанных на опыте реализации подобных проектов, реализованных в Северной Европе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что цель магистерской диссертации достигнута – были проведено исследование комплексного освоения территории на примере жилого строительства по принципу квартальной застройки.

В соответствии с целью в диссертации выполнены следующие поставленные задачи:

- систематизированы основы комплексного развития города;
- рассмотрены и изучены существующие примеры и особенности принципов реализации жилого застройки;
- проанализирован зарубежный опыт реализации проектов, основанных на принципе квартальной застройки;
- изучены социально-экономические последствия реализации девелоперских проектов и сформирован на их результатах дальнейший путь строительства;
- был проведен анализ рынка жилой недвижимости в городе Екатеринбург;
- составлен бюджет проект и была проведена оценка инвестиционной эффективности.

Следует отметить что проведенное исследования трендов и аспектов развития концепции жилой застройки показало, что в современных условиях на российском рынке недвижимости практически не применяются во внимания аспекты влияния городской застройки на жизнь городского населения. Были изучены и рекомендованы для внедрения основные принципы строительства объектов жилой недвижимости реализованных по принципу квартальной застройки, которые влияют на городскую жизнь и формируют комфортную среду проживания.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Книги, монографии, учебные пособия

1. Сироткин Е.В. Социально-экономические основы участия городского строительного комплекса в реализации целевых программ. Автореф. дисс. .канд.экон.наук. -М.: МИКХиС, 2009. 27 с.
2. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. М.: АКСВЕЛЛ, 2016.
3. Асаул А.Н. Проблемы формирования институциональной системы инвестиционно-строительного комплекса // Экономика строительства. 2016. № 10. С. 9.
4. Асаул А.Н. Состояние и перспективны инвестиционно-строительной деятельности в России // Экономическое возрождение России. 2008. № 2. С. 3-9.
5. Асаул А.Н., Асаул Н.А., Алексеев А.А., Лобанов А.В. Инвестиционно-строительный комплекс: Рамки и границы термина // Вестник гражданских инженеров. 2009. № 4. С. 91-96.
6. Вертакова Ю.В., Плотников В.А. Последствия современных экономических трансформаций и пути преодоления финансового кризиса в России // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2010. № 6. С. 71.
7. Гневко В.А. Инновационное развитие региональный аспектЮэкономика и управление. 2009. № 10 (48).
8. Гневко В.А., Ивлева Е.С. Социально-экономическое партнерство бизнеса и власти // Экономика и управление. 2009. № 1. С. 74-77.

9. Голубецкая Н.П. Методические подходы к определению приоритетов инновационной политики региона // Экономика и управление. 2011. № 12-74. С. 45-48.
10. Голубецкая Н.П., Кальницкий И.А. Разработка системы государственного регулирования инвестиционной деятельности в реальном секторе экономики с целью перехода на инновационный путь развития // Экономика и управление. 2009. № 2.5. С. 28-33.
11. Голубецкая Н.П., Хорошева О.А. Принципы инновационного управления предпринимательским доходом предприятий реального сектора экономики // Экономика и управление. 2011. № 5. С. 48-51.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Москва: изд. Маросейка, 2009.
13. Гульков Ф.А., Еленева Ю.А. Повышение эффективности управления неидентифицируемыми материальными активами как фактор увеличения стоимости предприятия // Вестник МГТУ Станкин. 2008. №4. С. 180.
14. Девелопмент недвижимости: справочник для профессионалов/ Мазур И.И. и др.; под ред. И.И.Мазура и В. Д Шапиро. М.: ЕЛИМА: Изд-во «Омега-11», 2009.
15. Калашников А.А. Управление проектами развития недвижимости. - СПб: СПбГПУ, 2010
16. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. М: Маросейка, Год: 2009.
17. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках. Юрайт, 2011, 756 стр.
18. Управление недвижимостью, учебное пособие, изд: Дело, Академия народного хозяйства, 2008 г.

- 19.Беликов, Т.А. Минные поля проектного финансирования: Пособие по выживанию для кредитных работников и инвесторов / Т.А. Беликов. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2009. – 223 с.
- 20.Багдасарян, А.Ф. Договор коммерческой концессии (франчайзинг). Гражданско-правовые проблемы заключения договора / А.Ф. Багдасарян. – М.: Статут, 2009. – 105 с.
- 21.Ван Хорн, Дж. К. Основы финансового менеджмента / Дж. К. Ван Хорн, Джон М. Вахович, мл.; пер. с англ. О. Л. Пелявского. – М. [и др.] : Вильямс, 2010. – 1225 с.
- 22.Ватутин С.В. Клонирование бизнеса. Франчайзинг и другие модели быстрого роста / С.В. Ватутин, М.Е. Тришин. – СПб.: Питер, 2013. – 15 с.
- 23.Дискин, Е.И. Очерки истории недвижимости: Античность и раннее Средневековье / Е.И. Дискин. – М.: Буквовед, 2011. – 112 с.
- 24.Кензина, Е.Ю. Проблемы развития первичного рынка коммерческой недвижимости / Е.Ю. Кензина, Г.В. Хомкалов. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2010. – 165 с.
- 25.Кочкин, В. Эффективный девелопмент / В. Кочкин. – М.: Редакционно-издательский дом «Русский писатель», 2012. – 336 с.
- 26.Мурзин, А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие / А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382 с.
- 27.Пушкина, М. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования / М. Пушкина. – М.: Альпина Паблишерз, 2009. – 244 с.
- 28.Федотова, М.А. Девелопмент в недвижимости: монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина. – М.: КНОРУС, 2010. – 264 с.
- 29.Цыганенко, В.С. Экономика рынка недвижимости / В.С. Цыганенко. – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.

30. Чудновский А.В. Франчайзинг – эффективная форма управления в гостиничном и туристском бизнесе / М.А. Жукова, А.В. Чудновский. – М.: КноРус, 2016. – 165 с.
31. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости: учебник / Под общ. науч. ред. П.Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – Ч. 1. – М.: Проспект, 2012. – 416 с.
32. Абдужабаров, А.Х. Механизм развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости: Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Алишер Хамракулович Абдужабаров. – М., 2010. – 171 с.
33. Бакрунов, Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: Дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Юрий Октавьевич Бакрунов. – М., 2010. – 297 с.
34. Вахрамеева, М.Д. Управление инвестиционным процессом в сфере создания объектов коммерческой недвижимости: Автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / Марина Дмитриевна Вахрамеева. – СПб., 2009. – 24 с.
35. Гауб, Т.В. Особенности финансирования девелоперских проектов недвижимости в России: Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Татьяна Вячеславовна Гауб. – М., 2010. 187 с.
36. Карапетов, М.В. Прямые иностранные инвестиции в коммерческую недвижимость: Автореф. дис. ... канд экон. наук: 08.00.14 / Максим Владимирович Карапетов. – М., 2009. - 25 с.
37. Мамашева, Ф.Т. Экономическая эффективность развития объектов коммерческой недвижимости: Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Флюра Тахировна Мамашева. – М., 2011. – 147 с.
38. Броневиц, Ю.С. Оценка экономической эффективности инвестиций / Ю.С. Броневиц // Вестник Камчатского государственного технического университета. 2010. № 14. С. 35 - 42.

39. Семкичев, О.В. Финансирование девелоперских проектов с помощью банковского кредитования и средств закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости / О.В. Семкичев // Управление финансовыми рисками. 2010. № 1. С. 10 - 17.
40. Стерник, С.Г. Инвестиционный анализ рынка недвижимости России (вводные теоретические положения) / С.Г. Стерник // Финансы и кредит. 2009. № 38 (374). С. 39 - 47.
41. Арженовский И.В. Маркетинг регионов: учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012 г. – 135 с.
42. Грей К.Ф., Ларсон Э.У. Управление проектами: Практическое руководство / Пер. с англ. – М.: Дело и Сервис, 2013. – 528 с.
43. Дихтль Е. Практический маркетинг/ Е. Дихтль, Х. Хершген — М.: Высшая школа, 2012. – 253 с.
44. Дробышевский С. Инвестиции: региональный аспект / Дробышевский С., Днепровская С., Изряднова, О. – М.:, 2012. – 317с
45. Жихарев К.Л. Проектное управление развитием региональной инновационной системы. – М.: Социум, 2011 г. – 207 с.
46. Захаров С.В. Методические подходы к оценке функционирования комплексных проектов на региональном уровне // Организатор производства. 2016. — № 4. – С. 67-75.
47. Захаров С.В. Концептуальные подходы к изучению сущности понятия «пространственно-экономическая трансформация» // Менеджер. Вестник Донецкого государственного университета управления. – 2016. — № 2 (76). – С. 112-119.
48. Котлер Ф. Основы маркетинга/ Ф. Котлер — М.: Прогресс, 2013. – 355 с.
49. Курченко Л.Ф. Бюджетная система Российской Федерации: субфедеральный и местный уровни: Учебное пособие. / Л.Ф. Курченко. – М.: Дашков и К, 2012. – 252 с.

50. Пеньевский И. Комплексное планирование реализации генеральных планов городов // Практика муниципального управления. – 2013 — №3. – С. 25-31
51. Пинто Дж.К. Управление проектами / Пер. с англ. под ред. В.Н.Фунтова – СПб.: Питер, 2014. – 464 с.
52. Джейкобс Д. М. Исследования градостроительства: Пер. с англ. / Портер М. – М.: Междунар. отношения, 2012. – 686 с.
53. Татаркин А. Развитие экономического пространства Российской Федерации на основе кластерных принципов / А. Татаркин, Ю. Лаврикова, А. Высокинский // Федерализм. — 2012. — № 1. — С. 45-60.
54. Ускова Т. В. Актуальные проблемы пространственного развития/ Т. В. Ускова // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. — 2011. — № 5 (17). — С. 170-174.

Электронные ресурсы

55. Официальный сайт консалтинговой компании Knight Frank [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.knightfrank.ru>. (Дата обращения: 12.03.2017)
56. Официальный сайт консалтинговой компании S.A. Ricci [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.ricci.ru/ru/analytics/> (Дата обращения: 05.01.2017)
57. Официальный сайт консалтинговой компании Swiss Realty Group [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.swissrealtygroup.com> (Дата обращения: 24.04.2017)

- 58.Официальный сайт компании Cushman & Wakefield [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.cushmanwakefield.ru>. (Дата обращения: 15.03.2017)
- 59.Официальный сайт компании CBRE [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.cbre.ru>. (Дата обращения: 03.02.2017)
- 60.Официальный сайт компании JLL [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.jll.ru/>. (Дата обращения: 17.03.2017)
- 61.Официальный сайт министерства строительства России [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/docs/1978/>. (Дата обращения: 18.03.2017)