

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ И ДЕВЕЛОПЕРСКИХ УСЛУГ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

*Работа представлена кафедрой экономики и управления предприятиями сферы сервиса
Санкт-Петербургского государственного университета сервиса и экономики.
Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор В. Ф. Янченко*

В статье рассматриваются проблемы в сфере развития рынка строительных и девелоперских услуг, решаемые с учетом тенденций спроса на эти услуги, обусловленного особенностями территории, установками индивидуальных и корпоративных потребителей, положениями нового Градостроительного кодекса Российской Федерации.

The article considers problems in the sphere of building and developing services market development, which are solved in the context of tendencies in demand for these services, caused by territory peculiarities, purposes of individual and corporative consumers and regulations of the new Town-planning code of the Russian Federation.

Для оценки социально-экономического значения строительной отрасли целесообразно рассмотреть ее отнесенность к соответствующим сферам деятельности в статистических каталогах, к которым, в частности, относится Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД), введенный с 1 января 2003 г. и отменивший действие Общесоюзного классификатора отраслей народного хозяйства (ОКОНХ), в его последней редакции от 15.02.2000 г., а также частей I и IV Общероссийского классификатора видов экономической деятельности, продукции и услуг (ОКДП).

Ранее в ОКОНХ строительная отрасль относилась к сфере материального производства. Однако практически в каждом виде деятельности можно выделить как материально-производственные компоненты, так и нематериальную составляющую, в частности – информационные и сервисные процессы. Поэтому границы между отдельными видами экономической деятельности становятся размытыми. В связи с этим в новом ОКВЭД в качестве классификационной базы, идентифицирующей

виды экономической деятельности, берутся признаки, характеризующие процессы деятельности, используемые в ней материалы и сырье. В то же время в перечне функций строительства (как отрасли) отсутствуют девелоперские функции. Они представлены (в очень неполном виде) при детализации такого вида экономической деятельности, как «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг».

Таким образом, строительные компании, одновременно занимающиеся девелоперской деятельностью, целесообразно отнести к диверсифицируемым компаниям с основной строительной деятельностью, дополняемой деятельностью в области управления недвижимостью и по предоставлению ряда других услуг пользователям недвижимости. Сегодня к составу *территориального строительного комплекса*, в широком смысле этого понятия, целесообразно отнести:

- подразделения органов государственной власти и местного самоуправления, ответственные за развитие строительного (градостроительного комплекса) на подведомственной территории;

- строительные компании соответствующего типа (занимающиеся и не занимающиеся, помимо строительства, девелоперской деятельностью);
- девелоперские компании в сфере недвижимости;
- архитектурно-строительные и дизайнерские фирмы;
- учебные организации, непосредственно занимающиеся подготовкой работников для строительного комплекса;
- объекты промышленности по производству строительных материалов;
- объекты смежных (со строительством) отраслей, включая сферу жилищно-коммунального хозяйства, дорожного хозяйства, энергетики, логистики (транспортировки и складирования стройматериалов) и пр.;
- другие объекты обеспечивающей инфраструктуры (например, консалтинговые структуры по оценке недвижимости, рекрутинговые агентства, страховые компании, инжиниринговые организации и пр.).

Идентификация *сервисных функций*, выполняемых строительными и девелоперскими компаниями, должна строиться с учетом выделения основных стадий строительства и эксплуатации зданий и сооружений. Поэтому целесообразно определить следующие агрегированные функции.

На стадиях *проектирования и строительства* – учет требований заказчиков и будущих потребителей в отношении архитектурных, дизайнерских и прочих запросов и пожеланий, реализуемых в дальнейшем в процессе строительства и эксплуатации зданий. В данном случае заказчики (потребители) занимают активную позицию в сервисном обслуживании, реализуя такие свойства данных услуг, как вовлеченность в клиента и его самореализующую функцию¹ в процессе оказания услуги.

На стадии *эксплуатации* построенных и реконструированных объектов недвижимости – предоставление комплекса разнообразных услуг, в которых нуждаются пользователи (как частные, так и юриди-

ческие лица).

Социально-экономическое развитие территории предусматривает решение задач, в числе которых строительное направление (включая девелопмент) занимает особое место, ибо большинство видов общественно полезной деятельности фактически проходит в тех или иных постройках.

Целесообразно отметить, что строительные корпорации все чаще используют девелопмент как подход, позволяющий увеличивать прибыль, не только по завершении строительного цикла, но и за счет дальнейшей эксплуатации зданий. Это дает такие преимущества, как более высокая функциональность построенных зданий, за счет того, что заранее (уже на стадии проектирования) учитываются конструкционные решения, обусловленные особенностями его последующей эксплуатации. К проблемам, ограничивающим развитие девелопмента, следует отнести:

- новизну этой деятельности для России, которая, несмотря на ее все более широкое распространение, пока никак не отражена в данных Федерального агентства по статистике РФ, отстающих от реальных изменений в экономике;
- недостаточность нормативно-правовой базы девелопмента;
- необходимость подготовки персонала и решения большого количества логистических задач, связанных с обслуживанием потребителей, арендующих объекты недвижимости.

Следует отметить, что не только строительные корпорации, путем диверсификации своей деятельности становятся одновременно и девелоперскими компаниями (или, являясь холдинговыми компаниями, организуют девелоперскую деятельность, формируя собственную девелоперскую компанию в структуре вертикального холдинга). Помимо общего объединяющего компонента (собственно выполнения девелоперских функций), деятельность таких вариантов компаний имеет свою специфику.

Автономные девелоперские компании (АДК) действуют, как правило, путем поиска подходящих объектов для осуществления девелоперской деятельности. При этом возможны следующие варианты:

- АДК заключает договор с какой-либо строительной компанией о том, что после реконструкции старого или вновь построенного объекта недвижимости на его базе осуществляется девелоперская деятельность.

- АДК непосредственно вступает в договорные отношения с предприятиями и организациями, владеющими промышленной и непроизводственной недвижимостью с целью реализации девелоперских функций на данных площадях. При этом дальнейшее управление недвижимостью осуществляется управляющей компанией, в формировании и функционировании которой на той или иной основе участвует АДК.

Промышленные и непромышленные предприятия, осуществляющие девелоперскую деятельность на базе собственной недвижимости, только в последние годы, в связи с возросшей стоимостью арендной платы и коммунальных услуг, обратили внимание на необходимость более экономной эксплуатации объектов, которые можно сдать в аренду, особенно расположенных в зоне исторического центра крупных городов. Одной из таких стратегий является предоставление девелоперских услуг пользователям недвижимости.

Например, ЛОМО (Санкт-Петербург) придерживается модели девелопмента, согласно которой свободные площади передаются в аренду дочерним предприятиям по тем же ставкам, что и сторонним. При этом для собственных подразделений холдинга используется «система внутренней аренды», являющейся, в свою очередь, элементом системы внутреннего управления корпорацией. В результате операции с недвижимостью вышли на первое место среди факторов оптимизации затрат холдинга.

Развитие строительной и девелоперской деятельности как одного из направлений

социально-экономического развития урбанизированных комплексов базируется на положениях Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В старой градостроительной политике урбанизация рассматривалась узко и, по сути, ставилась в зависимость от политики индустриализации. Результатом такого подхода в российских городах было выделение значительных участков территории, в том числе относящихся к историческому центру городов, под потребности промышленных предприятий (имеющих свой собственный транспорт, базы, складские корпуса, железнодорожные ветки и т. п.), при этом под жилье отводилось недостаточно земли, что не могло не отразиться на архитектурно-планировочных решениях. В результате строились города, в которых фактически центром становилась промзона, а зона жилищных построек становилась второстепенным придатком.

В основе идеологии нового Градостроительного кодекса лежит переход от узкого понимания урбанизации, характеризующейся линейными количественными показателями, типа количество жителей, полезная площадь на 1 чел. и т. п., к системной модели, в которой учитывается множество разнообразных факторов, в том числе экономических, технологических, архитектурно-дизайнерских, природно-ландшафтных, социальных, экологических и т. д.

К числу основных *социальных аспектов*, касающихся строительства объектов непроизводственного назначения, целесообразно отнести:

- учет необходимости удовлетворения потребностей населения в комплексном обслуживании;
- обеспечение доступности зданий и сооружений для различных категорий населения, в том числе для инвалидов;
- обеспечение информационной насыщенности зданий жилого и социально-бытового и культурного назначения;

- формирование новых рабочих мест;
- инкубация и поддержка малого бизнеса.

Следовательно, развитие рынка услуг по строительству и девелопменту зданий и сооружений непроизводственного назначения характеризуется переходом от индустриально ориентированной ориентации, в соответствии с которой непроизводственная сфера и ее территориальная дислокация являлась, по сути, дополнением к промышленной зоне городов, к максимально дифференцированному в соответствии с потребностями и возможностями потребителей рынку жилья и объектов непроизводственного назначения для размещения организаций сферы бизнеса и социальных услуг.

В соответствии с такой ориентацией задача формирования и развития рынка строительных и девелоперских услуг решается с учетом тенденций спроса на эти услуги, обусловленного особенностями территории, установками индивидуальных и корпоративных потребителей. В то же время на данную сферу оказывают воздействие характеристики региональной и местной нормативно-правовой базы, инвестиционный климат территории, интересы государства в определенном регионе или муниципальном образовании.

Особую роль при этом играет состояние регионального или местного строительного комплекса, обусловленное развитием местной базы строительных материалов, отлаженностью систем материально-технического обеспечения, функционирующих на всех стадиях продленного за счет девелоперских услуг строительного цикла.

Последовательность действий от градостроительной планировки до предоставления потребителям объектов недвижимости и услуг по их эксплуатации можно рассматривать в качестве «цепочки ценностей»². Преобразования, осуществляемые в каждом «звене» этой цепочки, приводят к возрастанию потребительской ценности продукта, его потребительской стоимости. При этом на конечных стадиях этого цикла (при эксплуатации объектов недвижимости) предоставляемые услуги имеют повторяющийся, циклический характер.

Каждый из вышеперечисленных рынков функционирует во взаимосвязанной системе со всеми другими рынками, в связи с чем развитие каждого из них невозможно без адекватного развития других рынков. Поэтому действующие на рынке субъекты должны координировать свою деятельность.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Янченко В. Ф. Управление качеством в сфере услуг. Системно-логистический подход: Монография. СПб.: Изд-во ГИСЭ, 2001.

² Шанк Дж. К., Говиндараджан В. Стратегическое управление затратами. СПб.: ЗАО «Бизнес Микро», 1999.