

УДК 330.1

И. И. ФаттахутдиноваФГОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», Казань,
e-mail: ilina2902@mail.ru;***Г. М. Ибрагимова***ФГОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», Казань,
e-mail: gulyyk@yandex.ru;***Т. С. Мишакин***ФГОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», Казань,
e-mail: timur.mishakin@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Ключевые слова: проект, проектная деятельность, объект недвижимости, систематический подход, управление недвижимостью.

В статье раскрывается понятие «проектная деятельность» и определяются элементы, необходимые для изучения особенностей данного процесса. На основе исследования выделяется проблема, препятствующая развитию проектной деятельности в Республике Татарстан. Авторы акцентируют внимание на том, что эффективная система осуществления проектной деятельности играет ключевую роль в конкурентоспособности компаний, которые специализируются на данном виде деятельности. В процессе исследования проектной деятельности на рынке недвижимости Республики Татарстан использованы сравнительный и логико-структурный анализы. Для подробного ознакомления со спецификой осуществления проектной деятельности в различных сегментах на рынке недвижимости проведен сравнительный анализ деятельности двух крупных игроков города Казани. Авторами сделан вывод, что систематизация знаний и подходов к управлению недвижимостью, а также изучение специфики каждого отдельного сегмента рынка недвижимости, способствуют решению проблемы отсутствия систематического подхода к проектной деятельности. Отсутствие направленной деятельности на решение данной проблемы может привести к упущенным возможностям, потере клиентов и низкому уровню развития проектной деятельности в РТ.

I. I. Fattakhutdinova

Kazan (Volga Region) Federal University, Kazan, e-mail: ilina2902@mail.ru

G. M. Ibragimova

Kazan (Volga Region) Federal University, Kazan, e-mail: gulyyk@yandex.ru

T. S. Mishakin

Kazan (Volga Region) Federal University, Kazan, e-mail: timur.mishakin@mail.ru

FEATURES OF PROJECT ACTIVITY IN REAL ESTATE MANAGEMENT OF THE REPUBLIC OF TATARSTAN

Keywords: project, project activity, real estate object, systematic approach, real estate management.

The article reveals the concept of «project activity» and defines the elements necessary to study the features of this process. Based on the research, the problem that hinders the development of project activities in the Republic of Tatarstan is highlighted. The authors focus on the fact that an effective system for the implementation of project activities plays a key role in the competitiveness of companies that specialize in this type of activity. Comparative and logical-structural analyses were used in the process of researching project activities in the real estate market of the Republic of Tatarstan. For a detailed acquaintance with the specifics of the implementation of project activities in various segments of the real estate market, a comparative analysis of the activities of two major players in the city of Kazan was conducted. The authors conclude that the systematization of knowledge and approaches to real estate management, as well as the study of the specifics of each individual segment of the real estate market, contribute to solving the problem of the lack of a systematic approach to project activities. The lack of targeted activities to solve this problem can lead to missed opportunities, loss of clients and a low level of development of project activities in the Republic of Tatarstan.

Введение

На современном этапе развития общества роль проектной деятельности значительна. Одной из наиболее привлекательных и перспективных отраслей для вложения средств является сфера недвижимости. Она и на сегодняшний день сохраняет за собой статус одного из наименее рискованного и высокодоходного способа сохранения и приумножения капитала. Помимо этого, проекты, разрабатываемые в сфере недвижимости, привлекают значительные объёмы средств в экономику страны и способствуют её развитию. Однако такие проекты имеют свои специфические особенности, которые необходимо знать и учитывать при создании, поскольку от этого может зависеть успех их реализации.

На сегодняшний день проектная деятельность в управлении объектами недвижимости является достаточно распространённым явлением на рынке недвижимости Республики Татарстан. Проектная деятельность – это комплекс действий, направленных на планирование, организацию, контроль и реализацию проектов в сфере недвижимости. Проектная деятельность как аспект управления недвижимостью играет важную роль в эффективном планировании и организации работ с недвижимым имуществом. В нынешних условиях неопределённости и нестабильности экономики недостаточно придерживаться и следовать некому универсальному плану в управлении недвижимостью, поэтому для реализации проекта недвижимости необходимо учитывать современные тенденции развития, специфику сегментов рынка недвижимости и меняющиеся условия внешней и внутренней среды. Существует проблематика создания эффективных и гибких подходов к управлению недвижимостью, которые отвечают меняющимся условиям и требованиям рынка недвижимости.

Цель исследования – изучить особенности и выявить проблемы, препятствующие развитию проектной деятельности в управлении объектами недвижимости.

Материалы и методы исследования

Каждый проект включает в себя некоторое количество взаимосвязанных этапов. Безусловно, для эффективной реализации объектов недвижимости необходимо четко выстраивать порядок действий и задач. В этом и заключается специфика проектной деятельности. Таким образом, чем эффек-

тивнее выстроена проектная деятельность, тем больше отдачи можно получить при реализации объекта недвижимости [1].

Для достижения высоких показателей в управлении недвижимостью широкое применение получила методология agile. Agile-менеджмент – это повторяющийся и поэтапный подход к управлению проектами и организациями, в основном используемый при разработке программного обеспечения, но также применимый в различных других областях. Методология Agile выделяет гибкость, сотрудничество, обратную связь с клиентами и способность быстро адаптироваться к изменениям. Она фокусируется на разбиении крупных проектов на более мелкие, управляемые задачи, которые могут быть выполнены за короткие циклы.

Ключевые принципы agile-менеджмента включают:

1. Быстрое реагирование бизнеса на постоянно меняющуюся внешнюю среду.
2. Возможность трансформации и изменение функционала объекта недвижимости.
3. Создание устойчивого объекта недвижимости в долгосрочной перспективе.
4. Постоянный контроль всех процессов реализации проекта.
5. Наличие запасных стратегий при возникновении незапланированных ситуаций.

Путем применения данной методологии можно исследовать специфику управления недвижимостью, в том числе и проектную деятельность.

Для понимания состояния и уровня развития проектной деятельности на рынке необходимо провести некоторые исследования. Процессы и элементы исследования, представленные в табл. 1, показывают особенность и содержательные этапы оценки деятельности на рынке недвижимости.

Совокупность процессов и элементов исследования показывает планомерное и плановое применение исследований в рамках управления проектной деятельностью.

На современном рынке недвижимости существует множество компаний, которые управляют портфелем недвижимости, ведут проектную деятельность, в целом, управляют недвижимостью. В таких условиях конкуренция среди компаний довольно высока. Каждая компания должна иметь большое количество компетенций и что-то отличающее их от других компаний для того, чтобы при реализации того или иного проекта выбор был сделан в их пользу.

Таблица 1

Процессы и элементы исследования проектной деятельности на рынке недвижимости

Название процесса	Элементы
Краткий обзор специфики деятельности	- Изучение специфики сегмента рынка - Анализ основных игроков, осуществляющих проектную деятельность - Определение критериев и особенностей работы компаний
Изучение существующих исследований	- Анализ реализованных проектов - Обзор текущих трендов и тенденций рынка недвижимости - Анализ новаций и технологий - Исследование конкуренции
Анализ эффективности	1. Экономическая эффективность: - Срок окупаемости (PP) $PP = IC / CF$, IC – сумма инвестиций в проект (Investment Cash) CF – планируемая ежегодная прибыль (Cash Flow) - Прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA) EBITDA = доходы – расходы
	(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) - Чистая приведенная стоимость (Net Present Value, NPV) $NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+R)^t}$ n, t – количество временных периодов CF – денежный поток (Cash Flow) R – ставка дисконтирования, Rate) - Дисконтированная текущая стоимость (Present value, PV) $PV = FV \times 1/(1+R)^n$, FV – будущая стоимость R – процент ставки дисконтирования N – период (ставка дисконтирования в степени количества периодов) - Внутренняя норма доходности (Internal Rate of Return, IRR) $IRR = r_1 + \frac{NPV(r_1)}{NPV(r_1) - NPV(r_2)} \times (r_1 - r_2)$ r – процентная ставка доходности NPV – чистый дисконтированный доход 2. Социально-экономическая эффективность: - Уровень экономического роста и создание новых рабочих мест - Снижение уровня бедности и увеличение уровня доходов - Улучшение инфраструктуры и условий жизни

Примечание: составлено авторами.

Существует актуальное исследование на тему управления проектами в сфере недвижимости. В статье Давыдова Д.Е. говорится о том, что в нынешних реалиях проектная деятельность ведется в ногу с развитием различного вида технологий [2]. К ним можно отнести следующие тенденции:

- цифровизация;
- клиентоориентированность;
- гибкость строительства;
- строительство умных городов и зданий и др.

В целом, актуальных исследований на тему проектной деятельности довольно мало. Это, скорее, говорит о том, что данное

явление не получает широкого распространения. Тем самым можно сделать вывод, что данная деятельность могла бы получить более углубленное изучение и просвещение для того, чтобы эффективнее реализовывать проекты и систематизировать знания для новичков и профессионалов на рынке недвижимости.

На рынке недвижимости Республики Татарстан можно выделить следующих крупных и наиболее известных игроков, которые осуществляют проектную деятельность:

- UD Group.
- DIGroup.

Специфика проектной деятельности компаний

UD Group	DiGroup
1. Оригинальность разработки концепции для объектов недвижимости	1. Внедрение стандартизации документооборота и строительства
2. Ориентация преимущественно на коммерческий сегмент недвижимости	2. Создание цифрового комьюнити, связывающего участников рынка
3. Следование корпоративной культуре	
4. Осуществление деятельности, направленной на увеличение ценности объекта коммерческой недвижимости	4. Четкий контроль и регулирование процесса сделки
5. Подбор объектов для инвестирования с учетом задач партнеров	5. Опыт в межрегиональных и международных сделках
6. Создание современных точек притяжения жителей города	6. Гарантия эксклюзивных условий и полной конфиденциальности
7. Проектирование и реализация крупнейших объектов коммерческой недвижимости в городе Казани	7. Предоставление возможности доступа к закрытой базе инвестпроектов с текущими арендаторами на территории РФ
8. Развитие корпоративного венчур-билдера (venture builder)	8. Организованная деятельность в различных сегментах рынка

Примечание: составлено авторами.

Каждая из этих компаний имеет крупные реализованные проекты на рынке недвижимости. Для оценки эффективности проектной деятельности можно сделать обзор нескольких реализованных кейсов. В портфеле UD Group имеются объекты различного назначения: торговые центры, бизнес-центры, стрит-ритейл, коворкинги, комьюнити-центр. Ключевыми объектами компании можно назвать следующие объекты:

- Торгово-развлекательный центр «KazanMall».
- Ритейл парк «UDACHA».
- Торговый центр «ГоркиПарк».
- Комьюнити-центр «ART» [3]

Комьюнити-центр «ART» является строящимся объектом компании UD Group. Идеей такого проекта стало создание «живого» места, где посетители могут удовлетворить свои социальные и культурные потребности. Концепция данного проекта отошла от привычного формата торгового центра, что, безусловно, отмечает нестандартность в осуществлении проектной деятельности [4].

Среди ключевых объектов DiGroup можно выделить следующие:

- Бизнес-центр «Urban».
- Торговый комплекс «Олимп».
- Офисный центр «Рябина».

DiGroup представили многообещающий проект по строительству жилого комплекса бизнес-класса с развитым стрит-ритейлом на Щербаковском переулке. В Казани, осо-

бенно в центре города, прослеживается высокий спрос и низкое предложение в жилье, поэтому данный проект может стать отличным решением проблем с жильем, а еще и точкой притяжения жителей города [5].

Результаты исследования и их обсуждение

Для более подробного представления проектной деятельности на рынке недвижимости в Республике Татарстан необходимо провести анализ деятельности и выявить специфику работы компаний: UD Group; DiGroup. Исследования приведены в табл. 2.

Стоит отметить, что выделенные элементы в табл. 2 позволяют четко видеть инструменты и этапы реализации проектной деятельности на рынке недвижимости. Организованная работа компаний в рамках проектной деятельности, учитывающая сегментацию объектов на рынке недвижимости, позволяет оценить важность и значимость выявленных критериев анализа в совокупности.

Выводы

Развитие и модернизация современной инфраструктуры рынка недвижимости призвано создать здоровую среду и показать конкурентные преимущества той или другой компании в реализации проектов, выраженные в эффективности реализованных объектов. Объекты недвижимости будут

не только иметь объективную оценку экономической эффективности, но и социальную, что является приоритетом дальнейшего роста и мощи рынка в целом.

Проектная деятельность представляет собой специально разработанный и грамотно составленный план действий по формированию и управлению активами, недвижимостью, сферы экономической деятельности с целью достижения конкретного финансового результата, среди чего может быть получения прибыли на вложенный капитал.

Безусловно, с каждым годом рынок недвижимости претерпевает изменения. Для решения проблемы, которая выражена в отсутствии систематического подхода к проектной деятельности, необходимо развивать подходы к управлению недвижимостью, изучать специфику каждого сегмента рынка недвижимости и систематизировать знания. Иначе данная проблема может привести к упущенным возможностям, потере клиентов и низкому уровню развития проектной деятельности в Республике Татарстан.

Библиографический список

1. Галушко Е.С. Управление проектами адаптации в сфере девелопмента коммерческой недвижимости // Исследование и проектирование интеллектуальных систем в автомобилестроении, авиастроении и машиностроении («ISMCA' 2019»): Материалы III Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. 2019. Таганрог: «ЭльДирект», 2019. С. 175-178.
2. Давыдов Д.Е. Управление проектами в сфере недвижимости: ключевые стратегии и практики // Актуальные исследования. 2024. №1 (183). С. 63-68.
3. UD Group: о компании, проекты, лица компании / Официальный сайт UD Group 2024. URL: <https://ud-group.com/about/> (дата обращения: 26.02.2024).
4. Анализ рынка коммерческой недвижимости UD Group 2022 / Экспертные материалы UD Group. 2022. URL: <https://ud-group.com/eksp/analiz-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-ud-group-2022/> (дата обращения: 26.02.2024).
5. DiGroup: недвижимость и финансы. Официальный сайт DiGroup. 2024. URL: <https://digroup.pro/investitsionnye-proekty/> (дата обращения: 26.02.2024).
6. Управление проектами в недвижимости: методология agile. Официальный сайт dewis. 2018. URL: <https://dewis.ltd/blog/upravlenie-proektami-vnvspnedvizhimosti-metodologiya-agile/> (дата обращения: 15.02.2024).