

ДЕВЕЛОПМЕНТ: ХАРАКТЕРНЫЕ ЧЕРТЫ И СПОСОБЫ РЕАЛИЗАЦИИ

В статье рассматриваются сущность и характерные черты девелопмента недвижимости. Приводятся классификации видов девелопмента в зависимости от распределения рисков, источников финансирования и формирования дохода девелопера. Особое внимание уделяется малоэтажному строительству как одному из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка. Выявлены ключевые критерии выбора коттеджного поселка: местоположение, цена, характеристики дома, инфраструктура и инженерные коммуникации. Обозначены проблемы малоэтажного строительства и предложены возможные решения. Сделан вывод, что девелопмент коттеджных поселков должен рассматривать инфраструктуру как обязательный элемент продуктовой конфигурации, а успешная реализация проектов требует применения современного инструментария (маркетинговые исследования, due diligence, BIM, проектное финансирование, эскроу, цифровой маркетинг).

Ключевые слова: девелопмент недвижимости, малоэтажное строительство, коттеджный поселок, инфраструктура, инвестиционная привлекательность, критерии выбора.

**E.S. Zorina,
I.E. Zorin**

DEVELOPMENT: CHARACTERISTICS AND METHODS OF IMPLEMENTATION

The article discusses the essence and characteristics of real estate development. It provides classifications of types of development depending on the distribution of risks, sources of financing, and the formation of the developer's income. Special attention is paid to low-rise construction as one of the most dynamically developing segments of the market. The key criteria for choosing a cottage village are identified: location, price, house characteristics, infrastructure, and engineering communications. The problems of low-rise construction are outlined, and possible solutions are proposed. It was concluded that the development of cottage settlements should consider infrastructure as an essential element of the product configuration, and successful project implementation requires the use of modern tools (market research, due diligence, BIM, project financing, escrow, and digital marketing).

Keywords: real estate development, low-rise construction, cottage settlement, infrastructure, investment attractiveness, selection criteria.

В наши дни профессионалы рынка недвижимости уже не воспринимают термины «девелопер» и «девелопмент» как нечто неестественное. Для многих из них эти понятия прочно связаны с землеустройством и строительством. Также широкое признание получила обоснованность самого термина «девелопмент», который активно применяется в инвестиционно-строительной сфере. По своей природе девелопмент неотделим от первичного рынка недвижимости и является ключевым катализатором его развития.

Основы инвестиционного девелопмента были раскрыты в научных работах таких авторов, как Н.Г. Ольдерогге, В.Д. Шапиро, И.И. Мазура. На основе данных исследований, учеными было установлено следующее: инвестиционный девелопмент представляет собой организацию финансирования и реализацию соответствующего проекта для получения коммерческой выгоды [1].

В табл. 1 представлены основные подходы к определению понятия «девелопмент недвижимости».

Таблица 1

Основные подходы к определению понятия «девелопмент» недвижимости

Подход	Суть	Ключевой акцент	Представители
Организационно-экономический	Девелопмент как организация инвестиционного проекта	Управление проектом и инвестициями	И.И. Мазур, А. Дамодаран, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге
Системный	Девелопмент как комплексная деятельность (правовая, управленческая, финансовая и др.)	Многоаспектность и системность	О.А. Куракова, И.Л. Владимирова, А.К. Орлов, А.И. Солунский
Юридический	Девелопмент как правовой институт	Регулирование отношений в сфере недвижимости	П.А. Мазаев
Пространственный	Девелопмент как развитие территорий	Территориальное развитие	Э.К. Трутнев, А.И. Евстафьев, Т.Т. Авдеева
Физиократический	Девелопмент как преобразование объекта	Рост стоимости недвижимости	С.Н. Максимов, В.В. Кущенко, А. Асаул

Способы реализации в мировой и российской практике различаются по таким критериям – признакам, как: кто несет риск, кто финансирует проект, как формируется доход девелопера. Классификация критериев представлена в табл. 2.

Таблица 2

Характеристика основных видов девелопмента недвижимости

Модель	Fee-development	Speculative-development	Merchant-development	Conversion-development	Built-to-suit	Land-development
Роль девелопера	Управляет проектом как профессиональный оператор	Иницирует, финансирует и реализует проект	Строит объект для быстрой продажи	Преобразует существующий объект	Создает объект под конкретного пользователя	Подготавливает земельный участок
Риск	Низкий / средний: финансовый риск в основном у инвестора	Высокий: девелопер несет рыночный и финансовый риск	Высокий: важны сроки реализации и ликвидность	Средний: зависят от техсостояния и разрешений	Низкий/средний при наличии заказчика	Средний/высокий: правовые и инженерные риски
Источник дохода	Фиксированное вознаграждение или success fee	Продажа /аренда, рост стоимости актива	Маржа при продаже готового объекта	Рост стоимости после реконструкции/смены функции	Платеж заказчика или долгосрочный договор аренды	Продажа подготовленных участков или последующая застройка
Типичный сценарий	Инвестор привлекает девелопера для организации проекта	Создание объекта под будущий спрос	Проекты с понятным спросом и коротким горизонтом выхода	Редевелопмент промышленных территорий, реконструкция зданий	Склад, офис, производственный объект под требования клиента	Коттеджные поселки, комплексное освоение территорий

Неизменно актуальным вопросом остается вопрос доступного и комфортного жилья. Для населения очень актуальным остается вопрос в настоящее время, как приобретение жилья в малоэтажных новостройках, потому что, в районах где очень развита инфраструктура и из-за плотной заселенности городов, достаточно высокая стоимость квадратного метра жилплощади.

Рынок недвижимости постоянно развивается. В нашей стране нужны новые методы решения жилищной проблемы, развитие малоэтажного домостроения является одним из методов [2].

До недавнего времени малоэтажное строительство чаще всего велось в небольших населенных пунктах. Но уже сегодня этот рынок стремительно развивается. Из-за сравнительно невысокой себестоимости подобных проектов застройщикам выгодно расширять этот рынок, благодаря более доступному бюджету такая недвижимость приобретает популярность у покупателей.

Малоэтажными считаются 3–4-этажные дома, сейчас уже заметны положительные темпы малоэтажного домостроения 52 %.

В России малоэтажная застройка в ближайшем времени станет доминирующей, об это говорят тенденции в мировом и отечественном городском жилищном строительстве. Это связано со следующими преимуществами:

- высокие темпы строительства (увеличивается скорость оборачиваемости капитала, снижаются риски);
- возможность возведения по индивидуальным проектам;
- эстетичность и удобство эксплуатации;
- сниженная нагрузка на прилегающие автодороги;
- сравнительно низкая стоимость жилья;
- низкая плотность населения на 1 м²;
- малоэтажное строительство позволяет осваивать большие территории нашей страны, закреплять их за собой в период глобализации.

Малоэтажный формат интересен для инвесторов из-за высокой скорости строительства. Малоэтажное строительство чаще всего не бывает масштабным, несмотря на все плюсы. Строя малоэтажное жилье потребуются больше затрат проведение инженерных коммуникаций и инфраструктуру [5].

В районах, которые граничат с крупными городами, малоэтажное строительство получило особое распространение. Такие дома предназначены для жителей, которые устали от суеты и шума, или, кто пока что не может себе позволить городскую квартиру. Для этих категорий коттедж или таунхаус.

Достаточно часто загородные поселки представляют собой смешанные проекты, в которых представлены, вместе с коттеджами, а также таунхаусы и дома в несколько этажей. Данная концепция дает возможность расширить круг потенциальных покупателей, которым предоставляется на выбор дома разных типов, этажности и стоимости [2].

Существует 3 формата малоэтажной застройки:

- коттеджи, усадьбы от 1 до 3 этажей;
- многосекционные дома от 3 до 4 этажей;
- таунхаусы.

Особенности малоэтажного жилья:

- индивидуальная планировка, наличие современных коммуникаций, перед домом должен быть участок;
- расположение коттеджных поселков в экологических районах;
- расположение объектов социальной инфраструктуры на территории коттеджного поселка;
- на территории жилья премиум класса должна быть дополнительная инфраструктура.

Коттеджный поселок – пригородный или загородный сельский жилой комплекс, который создан в соответствии с Генеральным планом застройки и состоящий из домовладений, а именно земельный участок и дом (дома), который расположен на нем. Не является населенным пунктом [3]. Инфраструктура крупных коттеджных поселков: служба круглосуточной охраны, эксплуатационная служба, пункт КПП. Территория такого поселка чаще всего огорожена.

Для развития малоэтажного строительства пригородные территории Иркутска считаются привлекательными. В рамках исследования использован метод интервьюирования.

В опросе приняли участие более 200 чел. Целью опроса было выявить для потенциальных покупателей какая инфраструктура коттеджного поселка является наиболее предпочтительной. На рис. 1 представлены предпочтения покупателей при покупке коттеджа в поселке.

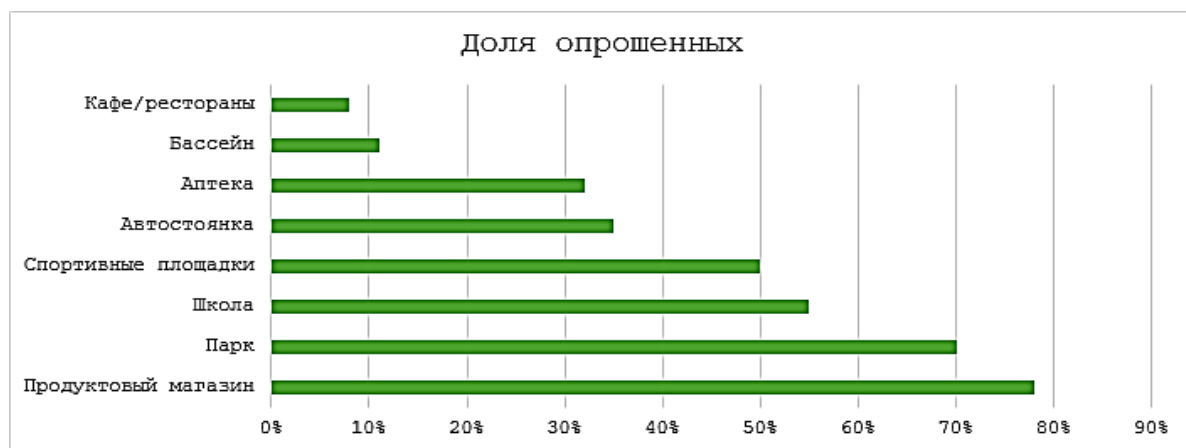


Рис. 1. Ранжирование предпочтений покупателей по объектам инфраструктуры

Наиболее значимыми объектами инфраструктуры стали продуктовый магазин (78 %), парк (70 %), школа (50 %) и спортивные площадки (50 %). Это показывает, что покупатель ожидает от коттеджного поселка не только жилую функцию, но и ежедневную сервисную среду.

Инфраструктура становится частью потребительской ценности: при прочих равных развитая среда повышает воспринимаемую ликвидность и допустимый уровень цены квадратного метра.

Основные критерии выбора потенциальных покупателей: месторасположение, площадь дома и земельного участка, чтобы была инфраструктура, цена

дома и т. п. Местоположение поселка является важным фактором, которое влияет на развитие инфраструктуры проектирования поселка на первоначальных этапах [4].

Для массовой застройки территории присущи определенные правила и нормативы расположения объектов инфраструктуры. Территория, которая рядом имеет социальные объекты инфраструктуры, то можно воспользоваться ресурсами, которые имеются.

Ключевым критерием выбора остается местоположение – его отметили 81 % опрошенных. Далее следует цена земли и дома (70 %), характеристики дома (62 %), инфраструктура (60 %) и инженерные коммуникации (51 %). (рис. 2).

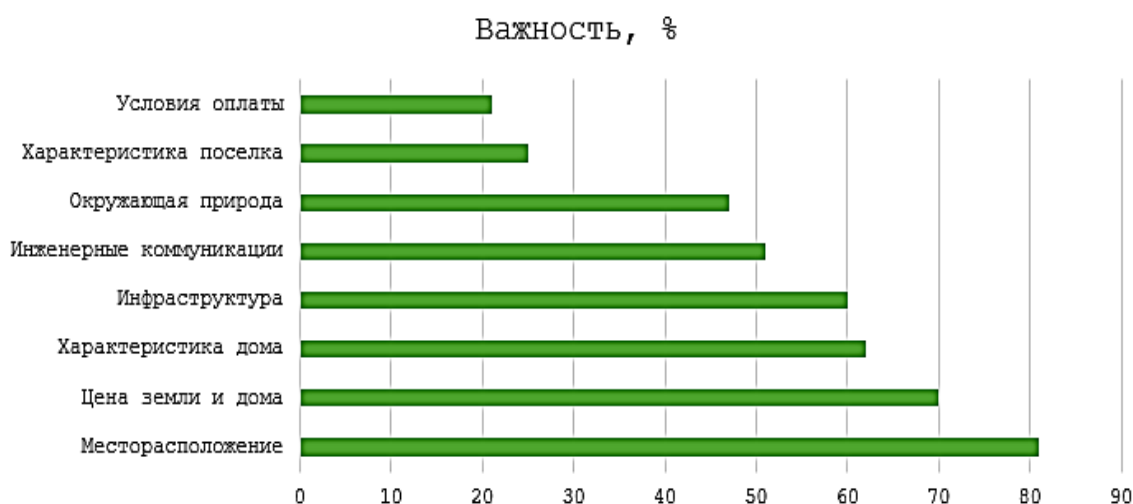


Рис. 2. Критерии выбора коттеджного поселка

Для наглядности, данные критерии можно показать на карте (рис. 3).

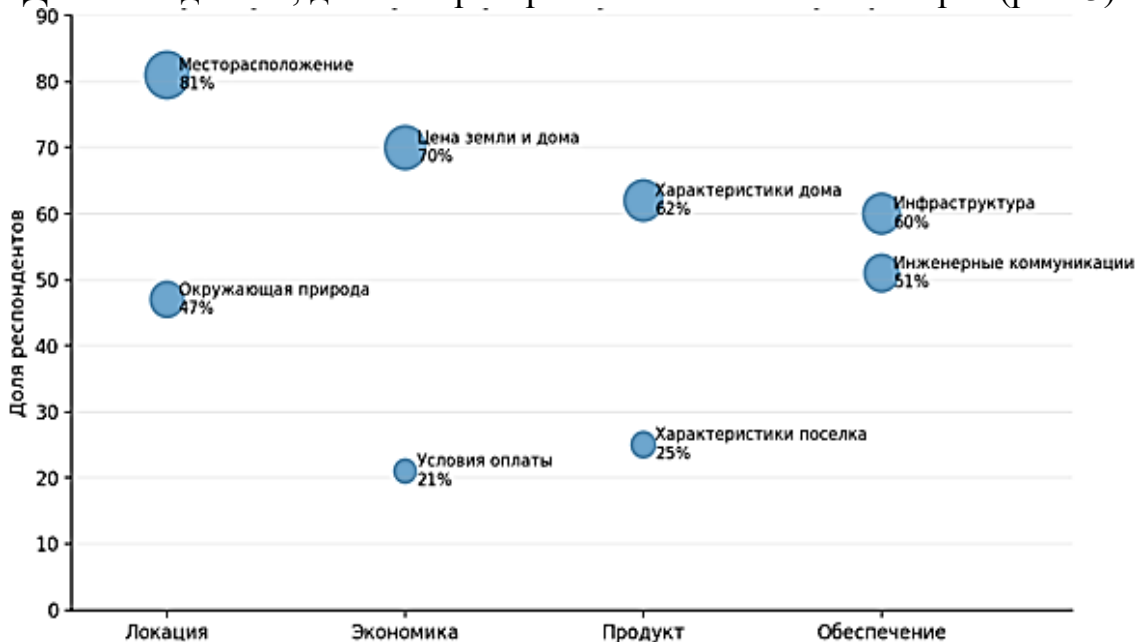


Рис. 3. Карта критериев выбора коттеджного поселка

Следовательно, девелопер должен рассматривать инфраструктуру не как дополнительную опцию, а как элемент основной продуктовой конфигурации наряду с локацией, ценой и техническими характеристиками дома.

Проблемы, причины в направлении малоэтажного строительства и возможные решения представлены в табл. 3.

Таблица 3

Проблемы, причины, решения малоэтажного строительства

Проблема	Ключевая причина	Возможные решения
Недостаточное развитие инфраструктуры	Высокая стоимость строительства дорог, сетей, канализации, электроснабжения	Использование механизмов софинансирования, государственная поддержка инженерной подготовки территории, исключение инфраструктурных затрат из себестоимости жилья
Недостаток источников финансирования	Ограниченный доступ застройщиков и покупателей к долгосрочным финансовым ресурсам	Ипотека под залог земли, субсидии для молодых семей и нуждающихся граждан, жилищные сертификаты
Сложности с получением земельных участков	Рост стоимости земли и ограниченное предложение подготовленных участков	Проведение земельных аукционов, стимулирование муниципалитетов, предоставление участков кооперативам на льготных условиях
Недостаток современных технологий строительства	Медленное внедрение новых строительных решений	Использование индустриального домостроения, деревянного домостроения, энергоэффективных и быстровозводимых технологий

Но, благодаря недобросовестным участникам рынка, существуют и риски: так, индивидуальные жилые дома нередко строятся из древесины, но для снижения себестоимости используют материалы низкого качества, не утепляют дома надлежащим образом, в результате в ходе эксплуатации все эти нарушения при строительстве приводят к дополнительным тратам и повышенным эксплуатационным расходам. Идея развития малоэтажного строительства очень важна для общества, так как возможным решением этой, пожалуй, ключевой проблемой могли бы стать нормы, применяемые при строительстве многоквартирных домов, с учетом особенностей малоэтажного строительства, а также ограничение доступа на рынок низкоквалифицированных и недобросовестных участников.

В нынешнее время приобретение жилья в малоэтажных новостройках актуальна, так как зачастую, малоэтажная застройка ведется за пределами городской черты либо в отдалении от центра города, где в центре стоимость земли максимальна, что приводит к тому, что стоимость квадратного метра ощутимо ниже. Данное обстоятельство требует приобретения жилья большей площади, что положительно влияет на демографию. Доступность, с учетом программы поддержки, является основным драйвером стремительного развития рынка малоэтажного строительства. Кроме того, малоэтажная застройка ведется в более

экологически благоприятных местах, что также немало влияет на принятие решения о покупке недвижимости именно этой категории.

Данный рынок стремительно развивается, так как в пределах иркутской агломерации положительным фактором, влияющим на рынок, являются представленные комплексные проекты застройки, например, Хрустальный парк, которые кроме доступности, дают и необходимый набор инфраструктуры, включая детские, спортивные площадки, магазины, детские сады и школы.

На текущий момент на территории Иркутской области запущены программы повышения инвестиционной привлекательности, создается инфраструктура поддержки инвесторов. Отдельное внимание уделяется разработке плана инфраструктуры для инвесторов – от энергетики и транспорта до связи и ЖКХ, включая социальные и инженерные объекты.

В последнее время тема коттеджных поселков звучит повсеместно, причина – бурный рост популярности загородного жилья. Горожане устают от шумной городской жизни, им хочется тишины и близости к природе. Усталость от мегаполиса и желание спокойной природы стимулируют спрос, что в свою очередь приводит к непрерывному строительству комфортабельных коттеджных поселков любого класса и в разных районах.

Девелопмент недвижимости представляет собой комплексную деятельность по созданию, преобразованию и капитализации недвижимого актива. Его содержание выходит за рамки строительства: ключевыми становится выбор территории, финансовая модель, инфраструктура, правовая чистота, продуктовая концепция, маркетинг и эксплуатация. Для коттеджных поселков и малоэтажных проектов наиболее значимыми факторами являются локация, цена, характеристики дома, инженерная готовность и инфраструктура. Опрос респондентов показывает, что покупатели ожидают от поселка полноценной среды повседневной жизни: магазинов, парков, школы, спортивных зон и базовых сервисов.

Практическая реализация девелопмента должна опираться на поэтапный инструментарий: маркетинговое исследование, due diligence участка, мастер-планирование, BIM, проектное финансирование, эскроу, тендерное управление, digital-маркетинг и профессиональную эксплуатацию. Такой подход повышает устойчивость проекта и позволяет создать не только объект недвижимости, но и долгосрочную ценность территории.

Список использованной литературы

1. Алексеев В.Ю. Особенности девелопмента и девелоперских проектов на рынке недвижимости России / В.Ю. Алексеев, Н.В. Дедушкина // Вестник ЧГУ. – 2012. – № 2. – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-developmenta-i-developerskih-proektov-na-rynke-nedvizhimosti-rossii> (дата обращения: 12.04.2026).

2. Арцыбышев И.С. Маркетинговая привлекательность девелоперских проектов : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / И.С. Арцыбышев. – Санкт-Петербург, 2011. – 158 с.

3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – Москва : РИОР, 2010. – 104 с.

4. Бадьин Г.М. Строительство и реконструкция малоэтажного энергоэффективного дома / Г.М. Бадьин. – Санкт-Петербург : БХВ-Петербург, 2011. – 428 с.

5. Пейзер Р.Б. Профессиональный девелопмент недвижимости: руководство ULI по ведению бизнеса / Р.Б. Пейзер, А.Б. Фрей. – 2-е изд. – Urban Development Publishing (UDP), 2004.

6. Банк ДОМ.РФ. Ключ к достижению национальной цели в 120 млн кв. м жилья в год лежит в сегменте ИЖС // ДОМ.РФ : офиц. сайт. 18.06.2025. – URL: <https://domrfbank.ru/press/construction-and-housing/bank-dom-rf-klyuch-k-dostizheniyu-natsionalnoy-tseli-v-120-mln-kv-metrov-v-god-lezhit-v-segmente-izh> (дата обращения: 12.03.2026 г.).

7. Основные показатели жилищного строительства // ЕИСЖС : офиц. сайт – URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 02.04.2026 г.).

8. Аналитика. Загородный рынок – 2025: прогнозы по стоимости стройматериалов и домов // ЦИАН : офиц. порта. 05.12.2024. – URL: <https://www.cian.ru/stati-zagorodnyj-rynok-2025-na-skolko-podorozhajut-strojmaterialy-i-doma-337628> (дата обращения: 02.04.2026 г.).

Информация об авторах

Зорина Елена Сергеевна – доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, ZorinaES@bgu.ru.

Зорин Иван Евгеньевич – магистрант, кафедра отраслевой экономики и управления природными ресурсами, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, ivanevivanev@gmail.com.

Authors

Zorina Elena Sergeevna – Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, ZorinaES@bgu.ru.

Zorin Ivan Evgenievich – Master's Student, Department of Industrial Technologies, Baikal State University, Irkutsk, ivanevivanev@gmail.com.