

Научная статья

Original article

УДК 332.133.6:334.012.64

DOI 10.55186/27131424_2022_4_9_10



**ДЕВЕЛОПМЕНТ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ
КРУПНЕЙШЕГО ГОРОДА**

**DEVELOPMENT IN THE SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE LARG-
EST CITY**

Антипин Иван Александрович, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой региональной муниципальной экономики и управления, ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет» (620144 Россия, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 62), тел. 8(343) 283-10-76, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-8532-6303>, aia87@mail.ru

Лямов Кирилл Андреевич, магистрант кафедры региональной муниципальной экономики и управления, ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет» (620144 Россия, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 62), тел. 8(343) 283-10-76, kirillyamov97@mail.ru

Ivan A. Antipin, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Regional Municipal Economics and Management, Ural State University of Economics (620144 Russia, Yekaterinburg, 8 March st., 62), tel. 8(343) 283-10-76, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-8532-6303>, aia87@mail.ru

Kirill A. Lyamov, Master's student of the Department of Regional Municipal Economics and Management, Ural State University of Economics (620144 Russia, Yekaterinburg, 8 March st., 62), tel. 8(343) 283-10-76, kirillyamov97@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы развития девелопмента в крупнейшем городе. Развитие муниципальных образований происходит под воздействием многочисленных факторов и условий, в число которых входит девелопмент недвижимости, который влияет на их значительное количество. Анализируются трактовки понятия «девелопмент» отечественных ученых. Цель настоящей статьи – исследовать значимость девелопмента для развития крупнейшего города и предложить рекомендации по его совершенствованию. В последние годы развитию девелопмента уделяется значительное внимание, как на различных уровнях власти, так и в самостоятельных группах городского сообщества. Одной из главных задач органов государственной власти и органов местного самоуправления является обеспечение концентрации деловой активности и ресурсов на конкретной территории, что возможно обеспечить через создание соответствующих объектов недвижимости, в том числе путем осуществления девелоперской деятельности. Следовательно, необходимы дальнейшие более глубокие исследования проблем и особенностей девелопмента в социально-экономическом развитии различных территорий. Проанализированы документы стратегического планирования и иные долгосрочные документы муниципального образования «город Екатеринбург», содержащие аспекты развития девелопмента в сопряжении с иными процессами социально-экономического развития. Настоящая статья имеет теоретическую ценность и практическую значимость. Рекомендована студентам, аспирантам, докторантам, преподавателям высших учебных заведений, научным работникам, а также работникам исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местно-

го самоуправления муниципальных образований, занимающимся разработкой и реализацией документов стратегического и территориального планирования, градостроительного развития, а также мероприятий комплексной социально-экономической политики и ее отдельных направлений.

Abstract. The article deals with the development of development in the largest city. The development of municipalities occurs under the influence of numerous factors and conditions, including real estate development, which affects a significant number of them. Interpretations of the concept of "development" of domestic scientists are analyzed. The purpose of this article is to explore the significance of development for the development of the largest city and offer recommendations for its improvement. In recent years, significant attention has been paid to the development of development, both at various levels of government and in independent groups of the urban community. One of the main tasks of public authorities and local governments is to ensure the concentration of business activity and resources in a specific area, which can be achieved through the creation of appropriate real estate, including through the implementation of development activities. Therefore, further deeper studies of the problems and features of development in the socio-economic development of various territories are needed. The documents of strategic planning and other long-term documents of the municipal formation "city of Yekaterinburg", containing aspects of the development of development in conjunction with other processes of socio-economic development, are analyzed. This article has theoretical value and practical significance. Recommended for students, graduate students, doctoral students, teachers of higher educational institutions, researchers, as well as employees of executive bodies of state power of the constituent entities of the Russian Federation and local governments of municipalities involved in the development and implementation of documents for strategic and territorial planning, urban development, as well as events integrated socio-economic policy and its individual areas.

Ключевые слова: девелопмент; муниципальное образование; крупнейший город; социально-экономическое развитие; муниципальная политика; комплексное развитие территории.

Keywords: development; municipality; The largest city; socio-economic development; municipal policy; complex development of the territory.

Введение

Развитие земельного рынка является одним из главных факторов, стимулирующих не только инвестиционную активность, но и развитие экономики в целом, потому что земельные участки как объекты рыночных отношений служат гарантией стабильности предпринимательской деятельности и сохранности капитала.

Развитие муниципальных образований происходит под воздействием многочисленных факторов и условий, в число которых входит девелопмент недвижимости, который в свою очередь влияет на большую их часть.

Девелопмент может рассматриваться как способ восстановления местной экономики посредством использования активов в воспроизводительных процессах, которые генерируют экономический рост. Развитие девелопмента в крупнейшем городе является одной из главных движущих сил устойчивого развития.

Основные дискуссии о проблемах девелопмента и перспективах его развития проходят на площадках различных форумов, круглых столов и т.п., где встречаются представители различных профессиональных сообществ для обсуждения текущих проблем и перспектив. Примером одним из таких мероприятий служит Общероссийский форум стратегического развития «Города России 2030», который проходит в Екатеринбурге с 2017 года. Ежегодно на названном мероприятии обсуждаются, в т.ч. различные аспекты развития городской среды (от аспектов стратегического планирования до реализации).

Цель настоящей статьи – исследовать значимость девелопмента для развития крупнейшего города и предложить рекомендации по его совершенствованию.

Изучение вопросов развития и совершенствования девелопмента недвижимости является актуальным, представляет высокий научный и практический интерес и неразрывно связано с исследованиями в землеустройстве, градостроительстве, территориальном планировании, комплексном освоении территорий, регулировании земельно-имущественных отношений и т.д. [например: 1; 2].

Основная часть

К настоящему времени опубликовано ограниченное число работ, анализирующих девелопмент. Создание и поддержание эффективного воспроизводства недвижимости с целью накопления эффективного воспроизводства и увеличение потенциала ее дальнейшего социально-экономического развития является важнейшей сферой деятельности для муниципального образования и России в целом. Именно девелопмент недвижимости создает условия для улучшения окружающей среды и является одним из ключевых факторов повышения качества жизни населения.

По мнению А.Н. Асаула, девелопмент жилой недвижимости — это особый вид предпринимательской деятельности с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости [3].

По мнению М.А. Котлярова, девелопментом жилой недвижимости является многостадийный процесс преобразования незастроенного земельного участка и (или) улучшения на нем находящегося с целью создания дополнительной стоимости объекта. Также стоит отметить, что девелопмент недвижимости является одним из важнейших направлений реальных инвестиций [4].

Исследователи Уральского федерального университета имени первого Президента России Б.Н. Ельцина придерживаются следующего определения: «Девелопмент – это эффективная форма хозяйствования в инвестиционно-строительной сфере, поскольку она является разновидностью бизнеса и предпринимательства, связанного с комплексным преобразованием объектов недвижимости, призванным увеличивать его стоимость посредством технических и организационных усовершенствований, качественных маркетинговых исследований и прогнозных оценок будущего спроса на продукцию, конъюнктуры рынка товаров и услуг и уровней проявления рисков, и наиболее полно обеспечивает требования экономического роста России и роста запросов граждан страны в оказании им социальных услуг» [5].

Обобщая существующие трактовки, можно дать следующее определение: девелопмент – это профессиональная предпринимательская деятельность по управлению развитием недвижимости, связанных с созданием объектов недвижимости для улучшения условий проживания граждан, или привлечения новых коммерческих инвестиций, а также реконструкция или изменение существующих объектов недвижимости с целью увеличения стоимости и привлекательности как объекта недвижимости, так и земельного участка на котором он расположен.

Девелопмент выполняет функции развития рынка недвижимости, качественного преобразования объектов недвижимости, качественного преобразования объектов недвижимости на основе объединения экономических, правовых и физических процессов с целью увеличения их инвестиционной привлекательности и рыночной стоимости.

Целью девелопмента жилой недвижимости является создание и последующая продажа объектов жилой недвижимости, востребованных рынком и позволяющих получить приемлемый уровень дохода на вложенный капитал.

Правовой аспект девелопмента жилой недвижимости связан с юридическим оформлением проведенных изменений и появлением качественно нового объекта недвижимости, обладающего большей ценностью, чем исходный. Регистрация вновь созданного объекта и прав на него является принципиально важным моментом, поскольку только после этого можно говорить о завершении процесса девелопмента.

Изменение социально-экономических условий и ситуации на рынке недвижимости может приводить к дефицитности тех или иных видов недвижимости по функциональному назначению. Например, увеличение в краткосрочном периоде спроса на новое строительство приведет к дефицитности данных объектов, так как предложение на вновь возводимые объекты в краткосрочном периоде неэластично в силу деятельности их возведения.

Для оценки состояния девелопмента недвижимости, авторами были рассмотрены основные показатели социально-экономического развития, характеризующие девелоперскую деятельность.

Таблица – Динамика показателей социально-экономического развития, характеризующих развитие девелопмента в муниципальном образовании «город Екатеринбург» [6]

Показатель	2016	2020	Темп роста, %
Численность постоянного населения, тыс. чел.	1483,1	1523,9	102,8
Номинальная среднемесячная заработная плата, тыс. руб.	43,9	56,0	127,6
Объем отгруженной продукции, млрд. руб.	432,0	569,4	131,8
Объем инвестиций в основной капитал, млрд. руб.	94,1	123,2	130,9
Ввода жилья, тыс. кв.м.	1022,5	1284,7	125,6
Средняя стоимость 1 кв. м. первичного жилья, тыс. руб.	66,7	86,4	129,5
Средняя стоимость 1 кв. м. вторичного жилья, тыс. руб.	74,6	72,6	97,3

Опираясь на данные таблицы, можно сделать вывод, что девелопмент в городе Екатеринбурге имеет положительную динамику. Прирост значений боль-

шинства показателей оказывает положительное воздействие на привлечение в город новых инвесторов, а также платежеспособного населения.

Ежегодное увеличение объема отгруженной продукции, высокий уровень инвестиций в основной капитал приводят к увеличению спроса и роста цен в сфере недвижимости, и как следствие, к активному развитию девелопмента.

Кроме того, стоит отметить, что в Екатеринбурге имеется достаточное количество свободной площади для строительства, в том числе в районе Академический, который является одним из наиболее перспективных на данный момент. Высокая активность девелоперов и крайне высокие показатели строительства и объемов ввода жилья доказывают привлекательность и перспективность развития города.

Основными негативными факторами, оказывающими влияние на девелопмент в городе Екатеринбурге являются:

диспропорции между поставленными задачами и суммами выделяемого на их решение финансирования;

неравномерное распределение объемов строящегося жилья по территории города;

снижение доступности жилья;

плотная, точечная застройка, недостаточность общественных и рекреационных пространств;

«транспортная проблема»;

недостаточность финансирования на ремонтно-восстановительные работы объектов благоустройства;

отставание темпов строительства объектов благоустройства от темпов застройки территории города.

Город Екатеринбург является достаточно привлекательным для ведения девелоперской деятельности, а уровень развития девелопмента достаточно вы-

сок. Однако имеется недостаток открытой и достоверной информации даже о базовых характеристиках рынка первичного жилья, таких, как: динамика цен на объекты в разных районах города и по классам жилья, соотношение спроса и предложения, динамика сделок с первичным жильем и особенно заметно практически полное отсутствие актуальной информации о спросе на рынке первичного жилья.

Для решения данной проблемы рационально [7]:

во-первых, создать базу данных по мониторингу сделок с жилой недвижимостью на территории Российской Федерации, жизнеспособность которой в Свердловской области предположительно будет обеспечивать Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Свердловской области, а в других регионах – соответствующие территориальные управления Росреестра;

во-вторых, на основе предложенной базы данных и информационного взаимодействия с другими организациями (агентства недвижимости, сайты о продажах недвижимости, профессиональные объединения, такие, как Уральская палата недвижимости или Российская гильдия риэлторов) обеспечить ведение ежемесячные или ежеквартальные отчеты о состоянии рынка жилой недвижимости (этот функционал также возможно возложить на Росреестр).

Реализация предложенных мероприятий вполне возможна, учитывая, что у Росреестра ранее существовал сервис АИС «Мониторинг рынка недвижимости», куда заносились все зарегистрированные сделки с недвижимым имуществом с отображением основной информации об объекте и цене сделки. Данный сервис позволял построить сводные таблицы и карты по заданным параметрам, однако в 2017 году был закрыт.

Органы местного самоуправления заинтересованы в развитии девелопмента жилой недвижимости на территории Екатеринбурга и осуществляют деятель-

ность по его совершенствованию, в т.ч. путем реализации стратегических проектов, направленных на пространственное развитие города.

Так, одним из стратегических проектов, направленных в том числе на развитие девелопмента жилой недвижимости на территории города, является стратегический проект «Городская земля» [8], входящий в перечень проектов стратегии пространственного развития Стратегического плана развития Екатеринбурга. Цель стратегического проекта «Городская земля» - повышение эффективности управления и распоряжения землями муниципального образования «город Екатеринбург» для обеспечения его устойчивого развития. При этом, под устойчивым развитием понимается развитие, при котором удовлетворение потребностей нынешних поколений осуществляется без ущерба для возможностей будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности. Устойчивое развитие предполагает сбалансированное экономическое, экологическое и социальное развитие общества. Одной из задач данного проекта, направленной на развитие девелопмента, является вовлечение в гражданский оборот земельных участков как объектов инвестиционно-привлекательной недвижимости.

Еще один стратегический проект «Развитие застроенных территорий» Стратегического плана развития Екатеринбурга имеет важное значение не только для социально-экономического и пространственного развития города, но и для совершенствования девелопмента недвижимости [9]. Настоящий стратегический проект нацелен на комплексное и устойчивое развитие городских территорий путем формирования комплексного подхода при преобразовании неэффективно используемых застроенных территорий. Среди мероприятий стратегического проекта ««Развитие застроенных территорий»» предусматривается уменьшение административных барьеров, ускорение и более организованная работа по договорам о комплексном развитии застроенных территорий города и, тем самым, повышение инвестиционной привлекательности Екатеринбурга.

Ориентиры территориального и пространственного развития, в т.ч. и девелопмента, присутствуют и в документах стратегического планирования Свердловской области [10]. Отдельного внимания заслуживают научные исследования и практические разработки по вопросам агломерирования: межмуниципального партнерства, реализации межмуниципальных проектов, определения концептуальных основ процессов формирования и развития городских агломераций различных типов, одним из направлений в которых, как правило, является девелопмент [11; 12].

Резюмируя, авторами исследованы и систематизированы направления по совершенствованию девелопмента жилой недвижимости в Екатеринбурге. Среди них:

- создание единой методики оценки эффективности девелоперских проектов;

- создание информационной базы по сделкам с первичным жильем, а также формирование аналитического отдела федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по мониторингу рынка жилья;

- вовлечение в гражданский оборот земельных участков как объектов инвестиционно-привлекательной недвижимости путем увеличения количества муниципальных и государственных земель, выставляемых на торги;

- ускоренная и более организованная работа с девелоперами по договорам о комплексном развитии территорий жилой застройки, создание градостроительных концепций застроенных планировочных районов города и разработка единой методологии оценки эффективности мероприятий развития застроенных территорий.

Заключение

Проведенное исследование показало высокую значимость девелопмента в

социально-экономическом развитии крупнейшего города. Несомненно, развитие муниципальных образований происходит под влиянием различных факторов, на которые в свою очередь прямо или косвенно оказывает воздействие девелопмент территории.

В условиях рыночной экономики невозможно добиться стабильности, успешного функционирования без четкого и эффективного планирования деятельности, постоянного сбора и обработки информации как о состоянии целевых рынков, положении на них конкурентов, так и о собственных перспективах и возможностях.

Одной из главных задач и государства, и органов местного самоуправления является обеспечение концентрации деловой активности и ресурсов на конкретной территории, что возможно через создание соответствующих объектов недвижимости, в том числе путем осуществления и совершенствования девелоперской деятельности.

В настоящей статье предложены мероприятия по совершенствованию девелопмента жилой недвижимости в Екатеринбурге и рассмотрены стратегические проекты, направленные на совершенствование девелопмента недвижимости.

Таким образом, девелопмент является перспективным направлением по развитию и эффективному управлению недвижимостью с учетом постоянно изменяющихся условий рынка и потребностей его участников.

Литература

1. Власова Н.Ю., Антипин И.А. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города // Известия Уральского государственного экономического университета. 2009. № 1 (23). С. 67 –73.

2. Мезенина О.Б., Михайлова А.Д., Масленникова С.Ф. О реализации проектов комплексного освоения территории // Московский экономический журнал. 2022. Т. 7. № 4. С. 9.
3. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. – 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – С. 304.
4. Котляров М.А. Девелопмент недвижимости: Монография / М.А. Котляров, Дж. Дрейн, А.Б. Бриль и др.; под науч. ред. М.А. Котлярова. – Екатеринбург, 2017. – 17 с.
5. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский федеральный университет. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с.
6. Итоги социально-экономического развития муниципального образования «город Екатеринбург» – Режим доступа: <https://екатеринбург.рф/дляработы/экономика/развитие/итоги>
7. Антипин И.А., Лукманов Н.А. Перспективные направления совершенствования девелопмента жилой недвижимости города Екатеринбурга // e-FORUM. 2020. Т. 5. № 2.
8. Об утверждении стратегического проекта «Городская земля»: Постановление Администрации города Екатеринбурга от 19.11.2021 № 2548 – Режим доступа: https://екатеринбург.рф/официально/документы/постановления/п_2021/33259
9. Стратегический проект «Развитие застроенных территорий» – Режим доступа: https://екатеринбург.рф/официально/стратегия/обсуждения/стр_2/31158

10. О Стратегии социально-экономического развития Свердловской области на 2016 – 2030 годы: Закон Свердловской области от 21.12.2015 № 151-ОЗ – Режим доступа: https://strategy2030.midural.ru/sites/default/files/files/zakon_no_151-oz.pdf
11. Антипин И.А. Трансформация пространственной организации экономической деятельности: агломерационный аспект (на примере Уральского федерального округа) // Научные труды Вольного экономического общества России. 2018. Т. 213. С. 412 – 430.
12. Концепция территориального развития Концепция территориального развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» в Екатеринбургской агломерации – Режим доступа: <https://екатеринбург.рф/file/547122bcdcecedaadfc2f47ee9c20b65>

References

1. Vlasova N.Yu., Antipin I.A. Land and property complex as a significant factor in the progressive development of the largest city // Proceedings of the Ural State University of Economics. 2009. No. 1 (23). pp. 67–73.
2. Mezenina O.B., Mikhailova A.D., Maslennikova S.F. On the implementation of projects for the integrated development of the territory // Moscow Economic Journal. 2022. V. 7. No. 4. P. 9.
3. Asaul A. N. Real estate economics: Textbook for universities. - 3rd ed. third generation standard. - St. Petersburg: ANO "IPEV", 2009. - P. 304.
4. Kotlyarov M.A. Real estate development: Monograph / M.A. Kotlyarov, J. Drain, A.B. Bril and others; under scientific ed. M.A. Kotlyarova. - Yekaterinburg, 2017. - 17 p.
5. Real estate development: textbook / N. M. Karavaeva, A. V. Fedorov, I. I. Yurasova, Yu. M. Devi; under total ed. A. M. Platonov; Ministry of Science and

- Higher Education of the Russian Federation, Ural Federal University. - Yekaterinburg: Ural Publishing House. un-ta, 2020. - 150 p.
6. Results of the socio-economic development of the municipal formation "city of Yekaterinburg" - Access mode: <https://ekaterinburg.rf/for-work/economics/development/results>
 7. Antipin I.A., Lukmanov N.A. Perspective directions for improving the development of residential real estate in the city of Yekaterinburg // e-FORUM. 2020. V. 5. No. 2.
 8. On the approval of the strategic project "Urban land": Decree of the Administration of the city of Yekaterinburg dated November 19, 2021 No. 2548 - Access mode: https://ekaterinburg.rf/officially/documents/decrees/p_2021/33259
 9. Strategic project "Development of built-up areas" - Access mode: https://ekaterinburg.rf/officially/strategy/discussions/str_2/31158
 10. On the Strategy for the Socio-Economic Development of the Sverdlovsk Region for 2016-2030: Law of the Sverdlovsk Region No. 151-OZ dated December 21, 2015 – Access mode: https://strategy2030.midural.ru/sites/default/files/files/zakon_no_151-oz.pdf
 11. Antipin I.A. Transformation of the spatial organization of economic activity: agglomeration aspect (on the example of the Ural Federal District) // Scientific Works of the Free Economic Society of Russia. 2018. V. 213. S. 412 – 430.
 12. The concept of territorial development The concept of territorial development of the urban district - the municipality "city of Yekaterinburg" in the Yekaterinburg agglomeration - Access mode: <https://ekaterinburg.rf/file/547122bcdcecedaadc2f47ee9c20b65>

© Антипин И.А., Лямов К.А., 2022 *Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №5/2022*

Для цитирования: Антипин И.А., Лямов К.А. ДЕВЕЛОПМЕНТ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ КРУПНЕЙШЕГО ГОРОДА // Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №5/2022