**Особенности управления реальными инвестициями компании в девелопменте недвижимости**

**Носарев Георгий Дмитриевич**, Студент Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский Экономический Университет имени Г. В. Плеханова», г. Москва, Российская Федерация

E-mail: gonofla@gmail.com

**Научный руководитель: Батуева Ирина Алексеевна,** ассистенткафедры финансов устойчивого развитияФедерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский Экономический Университет имени Г. В. Плеханова», г. Москва, Российская Федерация

**Аннотация**

В статье исследуются проблемы и особенности управления реальными инвестициями в контексте компаний девелопмента недвижимости. Исследование сосредоточено на реализации строительных проектов, приобретении земельных участков и покупке других девелоперских фирм. Исследуя тонкости данной инвестиционной деятельности, цель статьи – дать представление об уникальных особенностях и стратегиях, связанных с сектором девелопмента недвижимости. Полученные результаты содержат ценную информацию для инвесторов, девелоперов и профессионалов, стремящихся разобраться в сложностях управления инвестициями в недвижимость на динамичном и развивающемся рынке девелопмента недвижимости.

**Ключевые слова**: реальные инвестиции, девелопмент недвижимости, стратегия управления активами, финансовый анализ, инвестиционный портфель.

**Features of the company's real investment management in real estate development**

**Nosarev Georgiy Dmitrievich**, Student of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Plekhanov Russian University of Economics», Moscow, Russian Federation

E-mail: gonofla@gmail.com

**Batueva Irina Alekseevna**, аssistant, Department of Finance for Sustainable Development, REU. G.V. Plekhanov, Moscow, Russian Federation

**Abstract**

The article examines the problems and features of real investment management in the context of real estate development companies. The research focuses on the implementation of construction projects, the acquisition of land plots and the purchase of other development firms. Exploring the subtleties of this investment activity, the purpose of the article is to give an idea of the unique features and strategies associated with the real estate development sector. The results obtained contain valuable information for investors, developers and professionals seeking to understand the complexities of managing real estate investments in a dynamic and developing real estate development market.

**Keywords**: real investments, real estate development, asset management strategy, financial analysis, investment portfolio.

Девелопмент недвижимости играет невероятно важную роль в формировании постоянно меняющихся городских ландшафтов городов по всему миру, одновременно удовлетворяя растущий спрос на жилье и коммерческие площади. Поскольку население продолжает расти, а урбанизация ускоряется, стратегическое планирование и реализация проектов в сфере недвижимости имеют важное значение для обеспечения пригодных для жизни сообществ, стимулирования экономического роста и удовлетворения разнообразных потребностей жителей и бизнеса. Девелоперский бизнес включает в себя приобретение, финансирование, планирование, строительство и продажу или аренду жилой, коммерческой или промышленной недвижимости. Компании в девелопменте недвижимости сталкиваются с рядом уникальных проблем, включая сложности при выборе и приобретении подходящих участков земли, согласованием и получением разрешений от государственных органов и муниципалитетов, высокими затратами на строительство и поддержание инфраструктуры, управлением рисками в контексте изменений в законодательстве и регулятивных требованиях, нестабильностью рынка и изменениями в требованиях и предпочтениях потребителей, а также необходимостью эффективного маркетинга и продаж для достижения успеха и конкурентоспособности, и, таким образом, компании, осуществляющие свою деятельность в данной сфере должны тщательно управлять своими инвестициями, чтобы обеспечить прибыльность и устойчивый рост. Успешное развитие недвижимости требует значительных финансовых ресурсов, глубокого анализа рынка и эффективного управления инвестициями. Данные компании должны обладать опытом, позволяющим ориентироваться в сложностях отрасли и принимать обоснованные решения, соответствующие их стратегическим целям.

Инвестиционная деятельность предприятия является одним из ключевых элементов его хозяйственной деятельности. Она представляет собой процесс поиска инвестиционных ресурсов, выбора эффективных инструментов для инвестирования и создания сбалансированной инвестиционной программы или портфеля. Главная цель инвестиционной деятельности заключается в осуществлении экономических интересов предприятия. Для достижения этой цели предприятие исследует возможные источники инвестиций, анализирует и выбирает самые эффективные способы вложения средств. [1, стр. 14]

Стратегическое развитие девелоперских компаний при реализации инвестиционных проектов предполагает комплексный и дальновидный подход к максимизации прибыльности данных проектов. Во-первых, девелоперским компаниям необходимо провести тщательное исследование рынка и технико-экономическое обоснование, чтобы определить выгодные инвестиционные возможности и потенциальные риски. Затем они должны стратегически спланировать цели проекта, временные рамки и распределение ресурсов, принимая во внимание тенденции рынка, запросы клиентов и нормативные требования. Для устранения потенциальных препятствий и неопределенностей следует внедрять эффективные стратегии управления рисками. Кроме того, девелоперские компании должны установить прочные партнерские отношения с заинтересованными сторонами, такими как инвесторы, подрядчики и местные органы власти с целью обеспечения бесперебойного выполнения проекта и доступа к необходимым ресурсам. Регулярный мониторинг и оценка на протяжении всего жизненного цикла проекта имеют решающее значение для адаптации к изменяющимся обстоятельствам и принятия обоснованных решений. Кроме того, внедрение устойчивых практик и инновационных технологий может повысить конкурентоспособность и долгосрочную ценность инвестиционных проектов. Стратегическое развитие девелоперских компаний предполагает проактивный и адаптируемый подход для оптимизации результатов проектов и создания успешных и прибыльных предприятий.

Девелопер, стремящийся сформировать портфель реальных инвестиций, как правило, участвует в систематическом процессе выявления, приобретения и управления разнообразным спектром активов недвижимости. Для определения инвестиционных возможностей в различных секторах, таких как жилая, коммерческая, промышленная недвижимость или объекты смешанного назначения компании необходимо выработать комплексный подход к оценке и принятия решения о реализации инвестиционных проектов.

Разработка инвестиционного проекта начинается с проведения подробной аналитики рынка с целью выявления потенциальных возможностей и оценки жизнеспособности проекта. Это включает в себя оценку таких факторов, как местоположение, динамика спроса и предложения, экономические показатели и нормативные положения. Как только проект выбран, проводится детальный финансовый анализ для определения его осуществимости с учетом стоимости строительства, вариантов финансирования, прогнозируемых источников дохода и ожидаемых расходов. Затем составляется комплексный бизнес-план, в котором излагаются цели проекта, сроки и структура инвестиций. Эффективное инвестиционное планирование также включает в себя стратегии управления рисками, такие как диверсификация, планы на случай непредвиденных обстоятельств и тщательные процедуры due diligence. Постоянный мониторинг и оценка имеют решающее значение для обеспечения того, чтобы инвестиции по-прежнему соответствовали рыночным условиям и финансовым целям, позволяя при необходимости своевременно вносить коррективы. Как только будут определены подходящие объекты недвижимости, застройщик приобретает их путем переговоров, аукционов или партнерских соглашений, принимая во внимание такие факторы, как варианты финансирования и юридическая экспертиза.

Эффективное управление портфелем предполагает мониторинг и оптимизацию эффективности каждой инвестиции, использование стратегий для максимизации доходности, снижения рисков и обеспечения сбалансированного распределения ресурсов. Девелоперу необходимо постоянно оценивать рыночные условия, выявлять возможности для роста и соответствующим образом адаптировать портфель для достижения долгосрочных финансовых целей. Чтобы эффективно подготовить инвестиционную программу, крайне важно гибко планировать инвестиции с учетом изменений. Это обеспечивает четкое определение эффективности инвестиций как для потенциальных инвесторов, так и для самой организации. Инвестиционное планирование должно учитывать оценку инвестиционной привлекательности проектов, а также учитывать внешние экономические условия, которые могут повлиять на деятельность организации. Таким образом, может быть достигнуто оптимальное достижение целей организации и инвесторов, а инвестиции могут быть надлежащим образом распределены в ответ на меняющиеся экономические обстоятельства. [2, стр. 200]

Процессы управления портфелем проектов можно разделить на несколько групп в зависимости от выполняемой функции:

**Таблица 1**

**Процессы управления портфелем проектов [3, стр. 246]**

|  |
| --- |
| Группа процессов |
| Обеспечения управления портфелем | Формирования портфеля проектов | Мониторинга и контроля портфеля проектов |
| – Сбор информации об условиях, ограничения и требованиях к портфелю– Формализация процедур управления и параметров оценки портфеля | – Идентификация компонентов портфеля– Оценка компонентов портфеля– Расстановка приоритетов– Оптимизация и балансировка портфеля– Авторизация портфеля | – Контроль реализации портфеля– Управление изменениями |

Для обеспечения реализации инвестиционного проекта в сфере девелопмента недвижимости существует модель стратегического планирования капитала, которая позволяет определить оптимальное использование финансовых ресурсов и разработку долгосрочной стратегии инвестирования с целью максимизации доходности и минимизации рисков. Данная модель помогает исследовать и оценивать различные аспекты проекта, такие как структура капитала, источники финансирования, прогнозирование денежных потоков, оценка инвестиционной привлекательности и анализ рисков. Она также позволяет принимать решения о распределении капитала между различными проектами, определении оптимального времени для вложений и управлении финансовыми рисками. Интерпретировав классическую модель стратегического планирования капитала по реализации инвестиционного проекта [4, стр. 19] к сфере девелопмента недвижимости, мы получаем следующий результат, представленный на рис. 1.



**Рис. 1. Стадии инвестиционного проекта и инвестиционные ресурсы**

Благодаря всестороннему анализу рынка, тщательному отбору инвестиционных возможностей, тщательной юридической проверке и эффективному управлению портфелем реальных инвестиций девелоперские компании могут успешно справляться со сложностями данной сферы. В конечном счете, успех управления инвестициями в девелопменте недвижимости зависит от стратегического видения, тщательного исполнения и принятия обоснованных решений.

**Список использованных источников**

Инвестиции и инвестиционный анализ: учебное пособие / И. И. Цало // Челябинск: издательский центр ЮУрГУ – 2019. – С. 14.

Управление инвестиционной деятельностью коммерческих организаций / Е. В. Пригарина, Н. В Климовских // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 8. – С. 200.

Модели формирования портфеля проектов в строительной отрасли / И. М. Нечаева // Вестник Санкт-Петербургского университета. Менеджмент. – 2021. – № 2. – С. 246.

Инвестиции: учебник и практикум для академического бакалавриата / В. Е Леонтьев, В. В. Бочаров, Н. П. Радковская // М., Юрайт. – 2019. – С. 19.

**References**

1. I. I. Calo. Investicii i investicionnyj analiz: uchebnoe posobie // Cheljabinsk: izdatel'skij centr JuUrGU, 2019, pp. 14.
2. E. V. Prigarina, N. V Klimovskih. Upravlenie investicionnoj dejatel'nost'ju kommercheskih organizacij // Jekonomika i biznes: teorija i praktika, 2022, No. 8, pp. 200.
3. I. M. Nechaeva. Modeli formirovanija portfelja proektov v stroitel'noj otrasli // Vestnik Sankt-Peterburgskogo universiteta. Menedzhment, 2021, No. 2, pp. 246.
4. V. E Leont'ev, V. V. Bocharov, N. P. Radkovskaja, Investicii: uchebnik i praktikum dlja akademicheskogo bakalavriata // M., Jurajt, 2019, pp. 19.