

# Подходы к снижению рисков проектов девелопмента на прединвестиционной фазе

Елена Шарова

Руководитель проектов

ООО «Слав-Инвест Консалтинг и Управление проектами»»

# Что останется «за кадром»?

- Теоретические основы управления рисками
- Рассуждения о финансовом кризисе и его последствиях для рынка недвижимости

# О чем будем говорить...

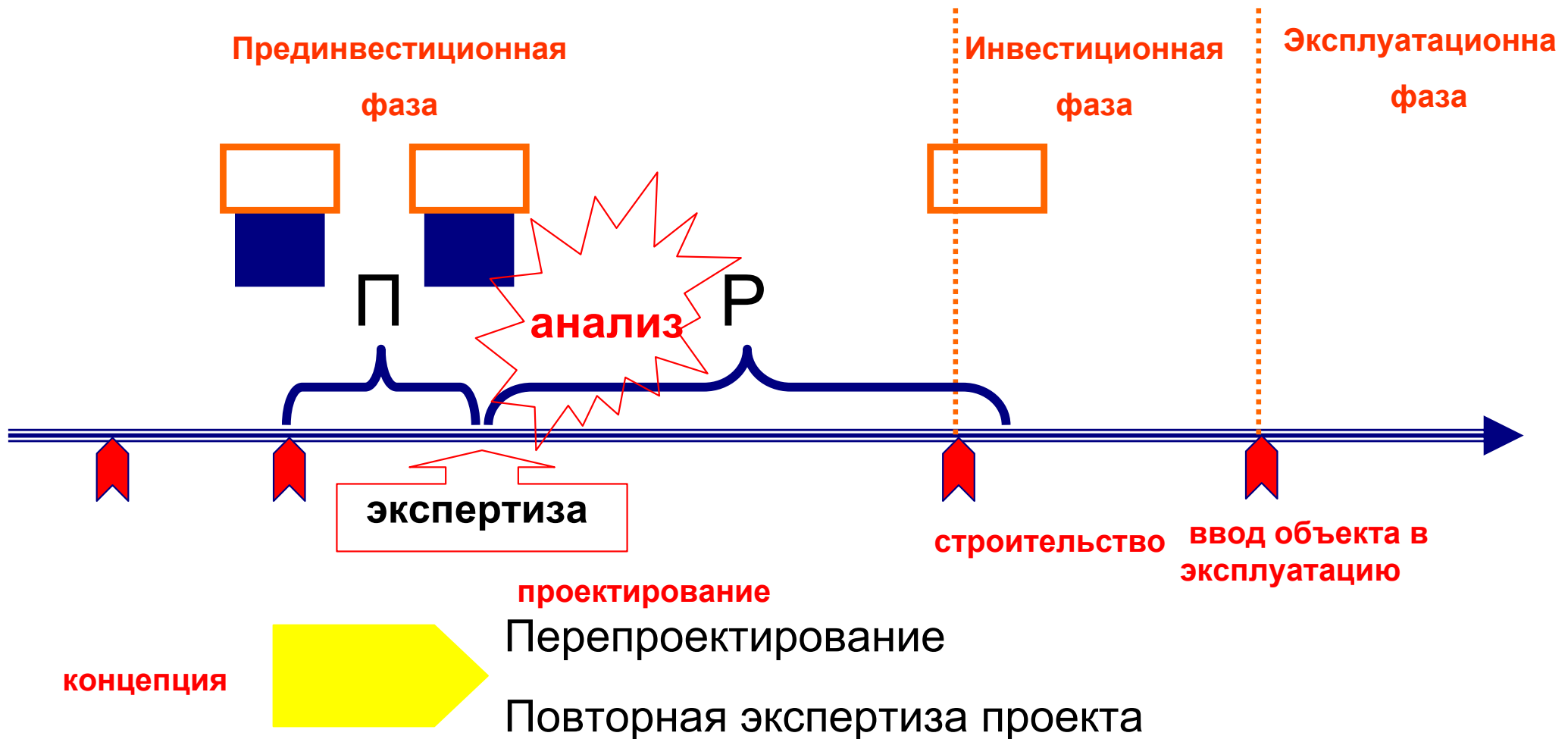
- О рисках проектов девелопмента
- О риске продукта и о риске проекта
- О подходах к определению продукта проекта девелопмента и продукта инвестиционно-строительного проекта
- О понятиях и «по понятиям»
- О примерах «из жизни»

# Пример «из жизни» №1

- **Логистический центр, подземная и надземная часть**
- **Новое строительство**
- **Состояние проекта:** утвержденная Укргосинвестэкспертизой стадия «П»
- **Анализ (внутренний):** с имеющимися характеристиками **ожидаемая прибыль не достигается**
- **Решение Заказчика:** стадия «Р» - без подземной части
- **Результат фазы:** параллельное проектирование стадии «Р» с повторным выходом проекта на экспертизу

# Пример «из жизни» №1

Логистический центр, подземная и надземная часть



# Пример «из жизни» №1

## ***Вывод:***

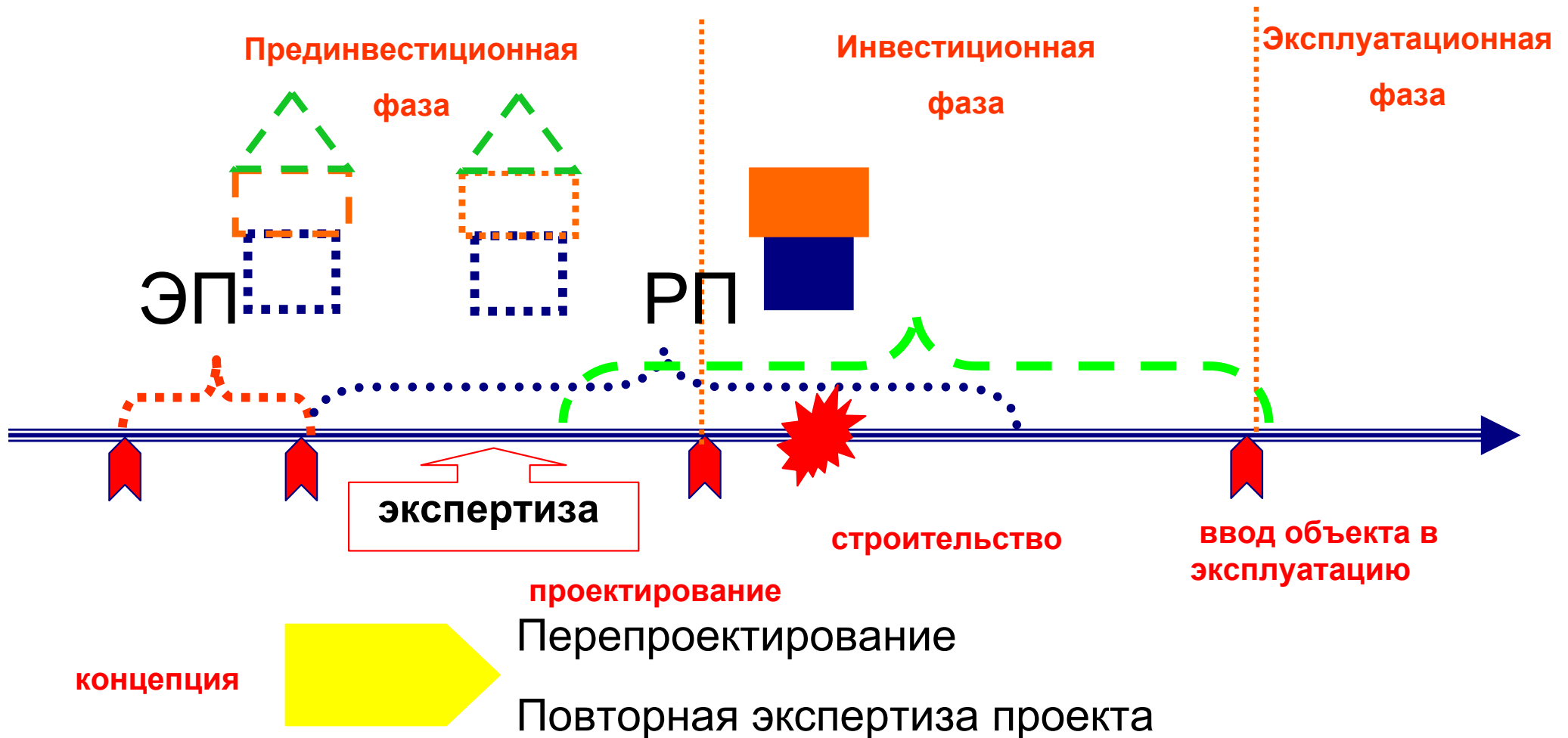
Изменение архитектурно-планировочных,  
технических параметров объекта  
недвижимости,  
и как следствие,  
***экономических показателей проекта***

# Пример «из жизни» №2

- **Гостиница \*\*\***
- **Новое строительство**
- **Состояние:** утвержденная Укринвестэкспертизой стадия «РП» (утверждаемая часть); наличие разрешения на выполнение строительных работ
- **Строительная готовность:** каркас
- **Решение Заказчика:** приостановление работ; понижение этажности
- **Результат фазы:**
  - Изменение юридического лица;
  - перепроектирование стадии «РП» с повторным выходом проекта на градсовет и экспертизу с параллельным выполнением строительно-монтажных работ

# Пример «из жизни» №2

## Гостиница



# Пример «из жизни» №2

## ***Вывод:***

Изменение архитектурно-планировочных,  
технических параметров объекта  
недвижимости,

и как следствие,

***экономических показателей проекта***

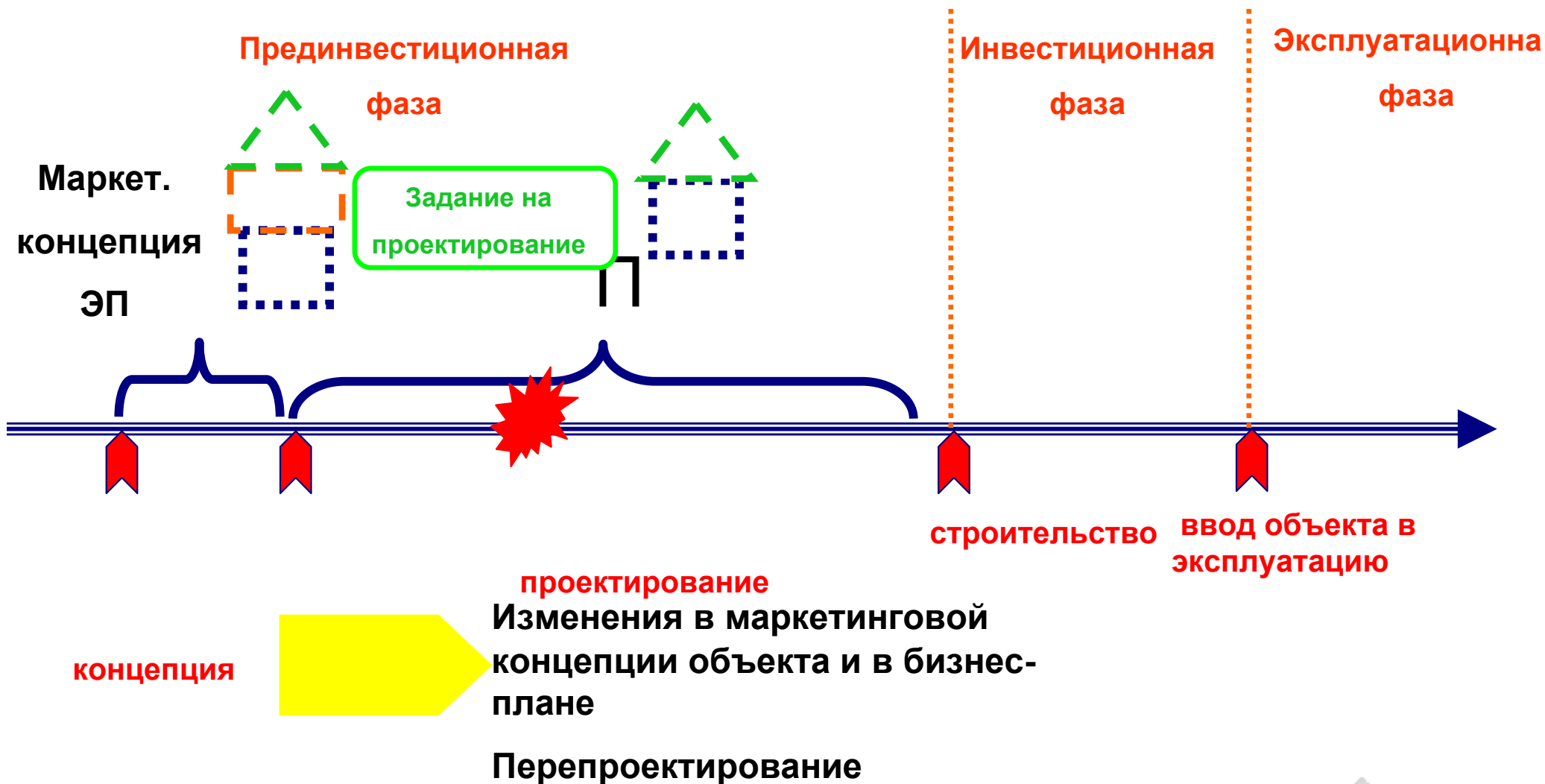
***Изменение юридического лица –  
владельца объекта недвижимости***

# Пример «из жизни» №3

- **Торгово-развлекательный комплекс**
- **Реконструкция с расширением**
- **Состояние:** утвержденная Заказчиком маркетинговая концепция; создание задания на проектирование
- **Решение Заказчика:** изменение функционального назначения площадей
- **Результат фазы:** изменения в маркетинговую концепцию проекта и в бизнес-план

# Пример «из жизни» №3

## Торгово-развлекательный комплекс



# Пример «из жизни» №3

Вывод:

Частичное изменение функционального назначения объекта привело к изменению архитектурно-планировочных, технических параметров объекта недвижимости, и как следствие,

**экономических показателей проекта**

# Выводы

- **Объект недвижимости: архитектурно-планировочные, технические, экономические характеристики, юридическая «принадлежность»**
- **Объект недвижимости** представляет собой **множество продуктов**, отличающихся друг от друга уточненными характеристиками при наступлении каждой последующей фазы
- Основная цель уточнений – снятие **неопределенности по характеристикам продукта проекта**, и как следствие, **увеличение ценности для заинтересованных лиц**



# Главный вопрос

**О каком проекте идет речь:**

**Инвестиционно-строительном**

**Или**

**Проекте девелопмента?**

# О ПОНЯТИЯХ...

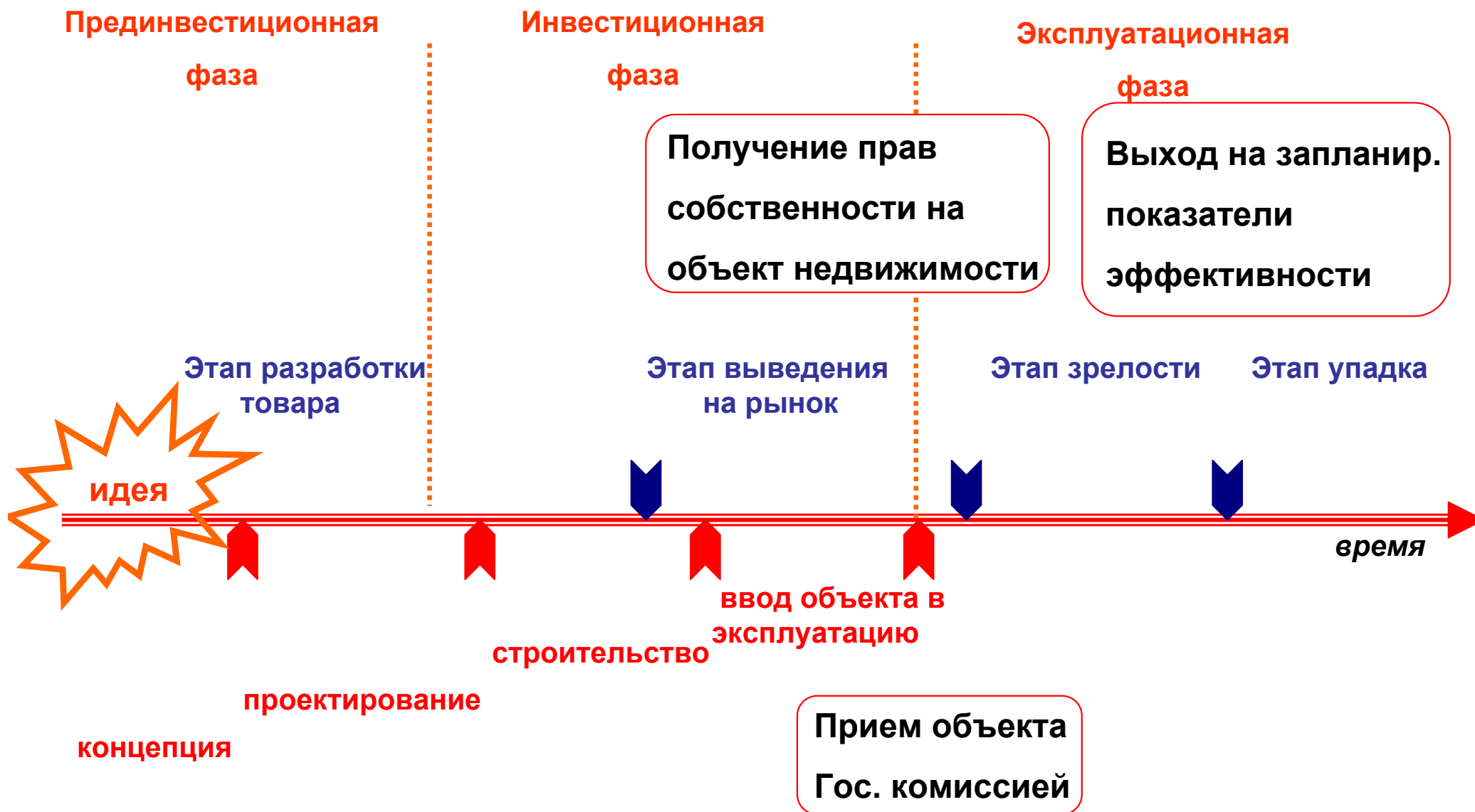
	инвестиции	Инвестиционная деятельность	инвестор	заказчик	застройщик	прединвестиционная деятельность	инвестиционная деятельность	девелопмент	инвестиционный строительный проект	проект девелопмента (девелоперский проект)	проект строительства
Закон “Об инвестиционной деятельности”	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	Использование термина
ДБН А.2.2-3-2004. Состав, ...и утверждения проектной документации	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-
Правила застройки г.Киева	-	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+

# Определения

**Инвестиционно-строительным проектом** являются разделенные временными рамками инвестиционные мероприятия по выполнению технологической последовательности работ для создания в ограниченных заданных сроках и бюджетных ограничений нового уникального объекта недвижимости, наличие и использование которого необходимо на достижения цели инвестирования

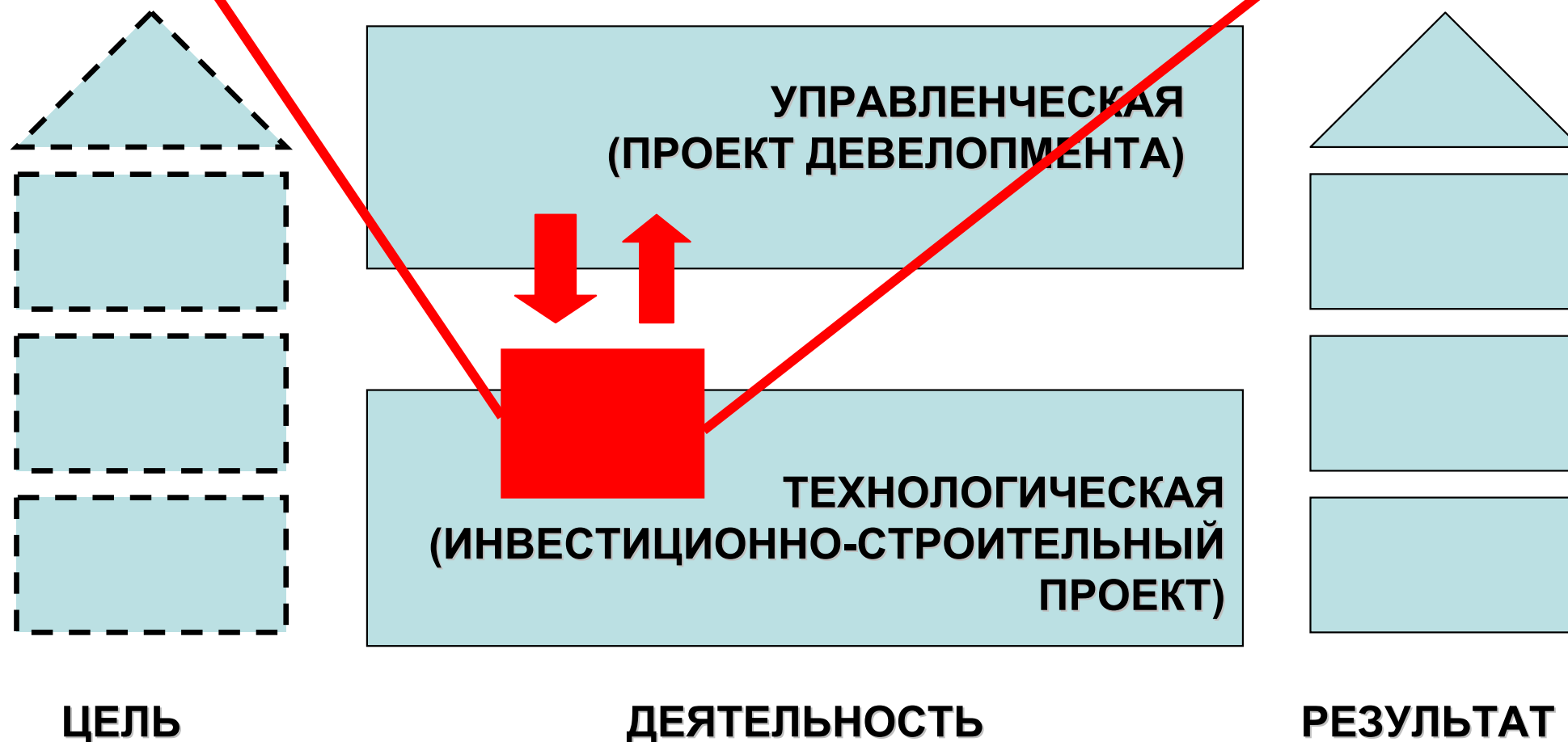
**Проект девелопмента** – это управленческая деятельность по исполнению инвестиционно-строительного проекта в условиях риска по увеличению ценности для заинтересованных лиц

# Взаимосвязь жизненных циклов проекта и продукта



# Связь проекта девелопмента и инвестиционно-строительного проекта

## Стадия формирования видения продукта проекта девелопмента



# Риск продукта и риск проекта

## Риск продукта:

**Уменьшение спроса со стороны потребителей  
Изменение функциональных назначений площадей**

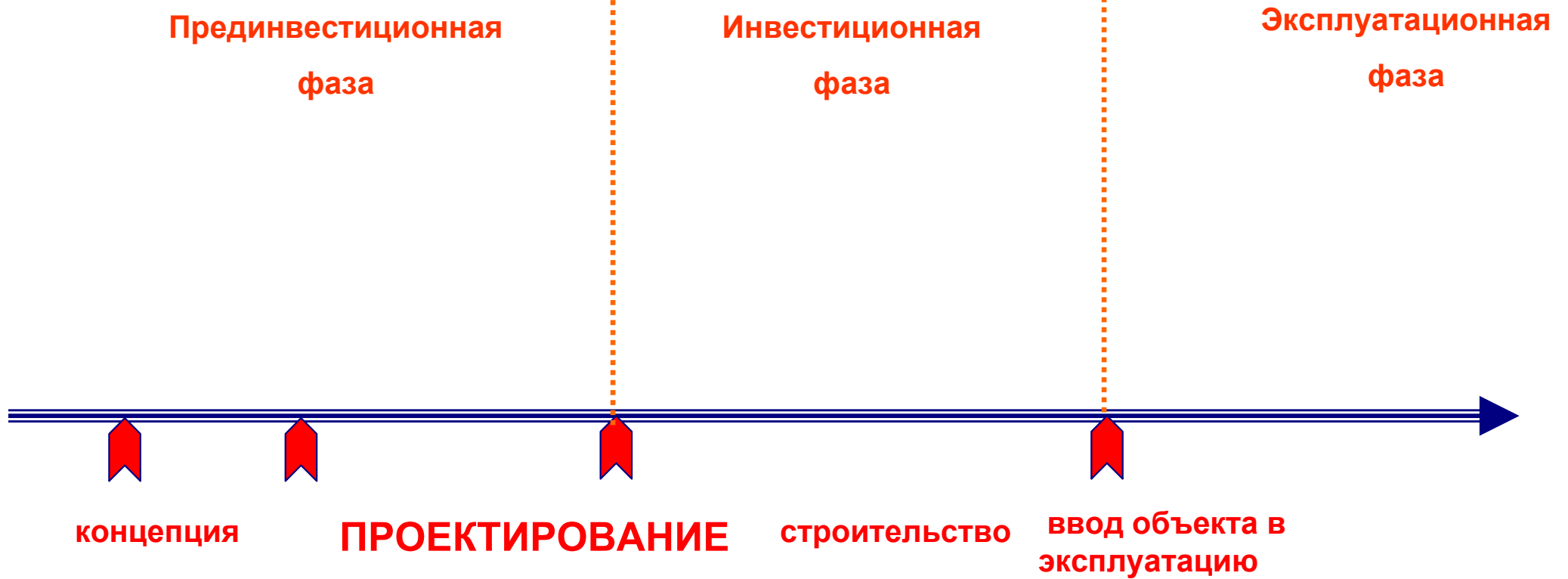
## Риск проекта девелопмента:

**Недостижение запланированных показателей  
эффективности**

## Риск инвестиционно-строительного проекта:

**Срыв сроков,  
увеличение бюджета,  
необеспечение надлежащего качества работ**

# Подходы к уменьшению риска продукта и риска проекта



Договор на разработку маркетинговой концепции

Сопровождение маркетинговой концепции

Договор на разработку бизнес-плана

Сопровождение бизнес-плана



# Реальный проект

***Нам кажется, что самое страшное – не знать чего-то. На самом деле гораздо хуже быть уверенным, что знаешь, когда на самом деле это не так.***

***Том де Марко.***

***Deadline. Роман об управлении проектами***



**Благодарю за внимание!**

**Ваши вопросы?**

**[sharova@slavinvest.com](mailto:sharova@slavinvest.com)**