

УДК-330.3

ВЛИЯНИЕ ИННОВАЦИОННЫХ ТОРГОВЫХ СТРАТЕГИЙ ФОНДОВОГО РЫНКА НА РАЗВИТИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ОТНОШЕНИЙ

THE INFLUENCE OF INNOVATIVE TRADE STOCK MARKET STRATEGIES ON THE EVOLUTION OF REAL ESTATE DEVELOPMENT RELATIONS

***ПЕТРОВ И.И.**, аспирант кафедры экономической теории Университета
управления «ТИСБИ». Тел.: +7(960)-042-67-10*

E-mail: suvar.petrov@mail.ru

***АСКАРОВ Р.Р.**, аспирант кафедры экономической теории Университета
управления «ТИСБИ». Тел.: +7(917)298-51-70; 51-831-34*

E-mail: rustik_askarov@mail.ru

***PETROV I.I.**, Post-graduate student of the Economics faculty, the University of
Management «TISBI». Tel.: +7(960)-042-67-10*

E-mail: suvar.petrov@mail.ru

***ASKAROV R.R.**, Post-graduate student of the Economics faculty University of
Management «TISBI». Tel.: +7(917)-298-51-70; 5183134*

E-mail: rustik_askarov@mail.ru

Аннотация

В статье раскрываются понятия: девелопмент, девелопер, девелоперская деятельность, инновационная торговая стратегия; рассматриваются виды девелопмента недвижимости, основные стадии девелоперского проекта, а также возможность использования инновационных торговых стратегий в развитии девелоперских отношений.

Abstract

The paper deals with the following statements concepts: development, developer, developer's activity, innovative trading strategy. The kinds of real estate development, basic stages of the development project and ability of using innovative trading strategies in developers' relations progress are considered.

***Ключевые слова:** девелопмент, девелопер, стадии девелоперского проекта, инновационная торговая стратегия, инвестор, хозяйствующий субъект, фондовый рынок.*

***Key words:** development, developer, stages of the development project, innovative trading strategy, investor, economic agents, stock exchange market.*

Развитие мировой экономики в условиях глобализации за последние десятки лет показало, что рынок недвижимости оказывает огромное влияние на экономический рост страны. Рынок недвижимости способствует развитию

товарных и финансовых рынков, рынка труда, формирует инфраструктуру смежных отраслей экономики, а также позволяет решать социальные проблемы общества.

Общемировые тенденции экономического роста в последнее время характерны и для рынка недвижимости Российской Федерации. Мировой финансовый кризис заставил изменить требования к управлению недвижимостью с точки зрения эффективности. На первые позиции в условиях дефицита средств и усиления конкуренции на рынке недвижимости выходят проблемы по финансированию девелоперских компаний, являющихся важнейшими участниками современного рынка девелоперских проектов, в рамках которых интегрируются финансовые потоки, направленные на разработку комплекса мероприятий по финансовому обеспечению создания и реализации объектов недвижимости, имеющих большую стоимость.

Рынок недвижимости Российской Федерации появился относительно недавно. По сравнению с развитыми странами с рыночной экономикой он менее организован и потому имеет ряд особенностей, которые характерны для рынков недвижимости развивающихся государств.

Российский рынок недвижимости за последнее десятилетие развивался ускоренными темпами. Сильное развитие получили рынки жилой и коммерческой недвижимости, и главную роль в этом играли компании - операторы девелоперских проектов - девелоперы.

Девелопмент (недвижимости) в Российской Федерации - это вид бизнеса, выделившийся в условиях становления рыночной экономики из смежных направлений предпринимательской деятельности в сферах недвижимости, инвестиций и строительства.

Девелопмент (англ. development - развитие) - это деятельность, предусматривающая качественные преобразования в объекте недвижимости, обеспечивающие превращение его в другой, новый объект, обладающий стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта.

Таким образом, девелоперская деятельность - это любая предпринимательская деятельность, связанная с изменением или реконструкцией земельного участка или существующего здания, приводящая к увеличению их стоимости.

Девелопер - организация, координирующая девелоперскую деятельность, которая инициирует, создает, финансирует, контролирует и организывает процесс девелопмента от начала и до конца.

Реализация девелоперского проекта предполагает поэтапное прохождение определенных стадий.

В отечественной практике выделяют следующие основные этапы-стадии девелоперской деятельности по развитию и управлению инвестиционным проектом:

1. Предпроектная стадия. На данной стадии проводится анализ рынка недвижимости, а также его исследование с учетом отличительных особенностей региона, в котором планируется размещение объекта развития.

2. Стадия проектирования. На данном этапе предполагаются следующие шаги: разработка финансовой схемы, организация финансирования; формирование архитектурно-инженерной группы; привлечение для консультаций брокера, который будет реализовывать площади; руководство проектированием; проведение тендера на строительные работы.

3. Стадия строительства. Включает в себя: координацию ведения строительных работ (поставка материалов, инженерных работ); контроль качества строительства и сметных расходов. Именно эта стадия требует наибольшего вложения средств.

4. Стадия реализации. Данная стадия предполагает маркетинг на рынке реализуемых площадей, а также контроль над эксплуатацией здания и работой инженерных систем после окончания строительства[7, с. 17].

Результатом успешной реализации данных стадий является достижение максимальной эффективности осуществленных инвестиций.

Существует два вида девелопмента, которые различаются по форме финансового участия девелопера в проекте:

1. Fee-девелопмент: девелопер является исполнителем, не несет финансовых рисков и за свою работу получает фиксированный гонорар.

Fee-девелопер работает на гонораре, предлагаемом Инвестором. В этой модели Инвестор нанимает Fee-девелопера для предложения наиболее выгодного варианта использования земельного участка либо уже существующего объекта недвижимости Инвестора. Как только Fee-девелопер заканчивает все работы по объекту, он передает его Инвестору для дальнейшего использования, продажи или эксплуатации.

2. Speculative-девелопмент: девелопер выступает в роли проектостроителя, принимает на себя все риски, связанные с неудачей проекта. В данном случае задача Speculative-девелопера гораздо более сложная, нежели просто fee-девелопера.

Speculative-девелопмент обладает высоким уровнем прибыльности операций, но это объясняется также и высоким уровнем рисков. Именно поэтому данный вид девелопмента является наиболее сложной из всех возможных операций на рынке недвижимости, т.к. в одном проекте совмещены архитектурные, строительные, риэлтерские и финансовые операции.

Финансовые схемы крупных девелоперских проектов, как правило, представляют собой сложную комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и займов.

На современном этапе развития рынка недвижимости сформировалось несколько основных способов финансирования девелоперских проектов. Финансирование строительства объектов недвижимости может осуществляться за счет:

- внутренних источников - собственные средства девелопера;
- внешних источников - привлеченные и заемные средства.

Собственные средства финансирования инвестиционных проектов свидетельствуют о хорошем финансовом состоянии организации, создают определенные преимущества перед конкурентами.

Как показывает практика, на первоначальном этапе становления девелоперской компании организация не обладает такими средствами, которых хватит на прохождение всех стадий девелоперского проекта, поэтому девелопер прибегает к внешним источникам.

Внешние источники позволяют обеспечить проект финансовыми ресурсами в требуемом объеме. Однако сама процедура привлечения со стороны средств для финансирования инвестиционных проектов относится к довольно сложным и длительным.

На рынке недвижимости существуют следующие внешние источники финансирования инвестиционно-строительных проектов:

- 1) банковское инвестиционное кредитование;
- 2) банковское проектное финансирование;
- 3) прямые инвестиции со стороны потенциальных партнеров;
- 4) облигационные займы в Российской Федерации;
- 5) облигационные займы за рубежом (евробонды);
- 6) первичное размещение акций (ИПО).

В настоящее время для российских девелоперов основным способом финансирования строительства остается банковское кредитование. Однако использование данного вида источника финансирования заметно уменьшает рентабельность проекта, т.к. процентные ставки, предлагаемые банками, в среднем составляют от 10% до 16% годовых. Именно процентные выплаты и ухудшают показатели проекта в целом, делая его менее привлекательным для девелопера.

Девелопер, реализующий свой первый инвестиционно-строительный проект, неизбежно сталкивается с привлечением внешних источников финансирования проекта, делая проект менее рентабельным.

Однако после полной успешной реализации своего первого проекта появляются собственные средства, которых уже достаточно на осуществление предпроектных и проектных стадий следующего инвестиционно-строительного, но недостаточно для осуществления последующих стадий и реализации проекта в целом.

Предпроектная и проектная стадии девелопмента занимают определенную часть времени в разрезе полного цикла проекта, собственные средства на их осуществление уже заложены девелопером.

Правильным решением для девелопера будет вложение собственных средств на краткосрочной основе. В данном случае девелопер выступает уже как инвестор и имеет возможность получения дополнительных средств, вложения которых в проект помогут осуществить остальные стадии проекта, не прибегая при этом к внешним источникам финансирования.

Наряду с традиционными объектами инвестирования на сравнительно небольшой период (депозиты в банках, иностранная валюта и т.д.) можно

выделить инновационные, к которым относится финансовый рынок, в том числе фондовый.

В настоящее время финансовый рынок является безусловным лидером развертывания глобальных процессов, под воздействием которых изменяется не только сам финансовый рынок, но и процесс взаимодействия финансовых рынков. Функциональное назначение взаимодействия финансовых рынков обусловлено рядом причин: становлением индустриального и информационного общества, появлением новых субъектов рынка и новых финансовых инструментов; увеличением международных торговых и финансовых потоков и др.

Финансовый рынок является неперенным элементом любой рыночной системы и имеет сложную структуру, которая определяется необходимостью согласовывать интересы владельцев инвестиционных средств с владельцами объектов инвестиций. Таким образом, финансовый рынок играет очень важную роль в рыночной экономике, так как обеспечивает привлечение свободных средств в виде инвестиций, обеспечивает перелив капитала из разных отраслей экономики и выполняет ряд других важных функций.

Одним из основных преимуществ торговли на фондовом рынке является возможность оперативного извлечения прибыли от операций по купле-продаже финансовых активов, что, несомненно, привлекательно для развития девелоперских отношений, так как размещение временно свободных денежных ресурсов в фондовый рынок служит наиболее эффективной альтернативой по сравнению с другими видами инвестиций.

В условиях повышения значения инвестиций в фондовый рынок становится актуальной проблема эффективного управления денежными ресурсами, выделенными для торговли на фондовом рынке. Так, на современном отечественном рынке инвестиционных услуг существует множество новых компаний, предоставляющих хозяйствующим субъектам, в том числе девелоперам, доступ на российские и зарубежные фондовые биржи. Для этого достаточно открыть брокерский счет в любой инвестиционной компании или в банке.

Однако, как показывает практика, девелопер как инвестор, делающий первые и последующие шаги в торговле финансовыми инструментами, терпит убытки. По статистике около 85% хозяйствующих субъектов теряет почти все свои денежные ресурсы. Причинами этих потерь могут быть различные факторы: слишком частое совершение сделок, пренебрежение необходимостью закрыть убыточную сделку и т.д.

В основном, убыточные сделки по купле-продаже финансовых инструментов происходят из-за владения не в полном объеме знаниями особенностей и возможностей торговых стратегий технического анализа как одного из двух видов анализа, наряду с фундаментальным помогающего спрогнозировать движение цен активов.

Технический анализ – это исследование динамики рынка, чаще всего посредством графиков, с целью прогнозирования будущего направления движения цен. Технический анализ является лишь основой для разработки

инновационных торговых стратегий. Именно поэтому главной целью анализа фондового рынка является определение стратегии и тактики поведения инвестора на рынке, т.е. определение того, какие сделки, с какими активами и в какое время инвестору следует заключать, исходя из складывающейся на рынке ситуации, перспектив ее развития и его собственных приоритетов.

В настоящее время принятие решений на финансовом рынке, выработка инвестиционной стратегии - наиболее актуальные вопросы в инвестиционно-финансовой сфере для девелоперов, выступающих в роли инвесторов на фондовом рынке. В связи с этим, в условиях необходимости сохранения инвестиций становится актуальной проблема изучения и использования инновационных торговых стратегий как эффективного и инновационного инструмента преумножения капитала фондовом рынке.

Одна из главных ценностей инновационных стратегий состоит в том, что они позволяют исключить проявления эмоциональности при реальной торговле, что повышает эффективность результата. Инновационные торговые стратегии обеспечивают определенный порядок действий в торговле – необходимо использовать все сигналы, генерируемые этой стратегией для покупки или продажи актива.

Другое преимущество состоит в том, что инновационная торговая стратегия предоставляет инвестору метод управления капиталом. Если в торговле не будет использоваться план по ограничению рисков, то одна сделка может привести к большим убыткам. Для девелоперов данное преимущество является одним из самых основных, так как риск потери инвестиций должен находиться на минимальном уровне. В стратегии должны быть четко указаны параметры, при которых будет закрыта позиция либо будет открыта противоположная позиция, что позволит инвестору не проиграть все деньги одновременно.

Таким образом, инновационная торговая стратегия – это комплекс новых активных действий по покупке/продаже актива на финансовых рынках, включая определение сигналов для открытия и закрытия позиций, а также управление рисками [14, с. 8]. Инновационная торговая стратегия является необходимостью в работе каждого инвестора, в том числе девелопера. При правильном выборе и построении, использование инновационных стратегий может служить одним из эффективных инструментов перераспределения денежных потоков в повышении рентабельности девелоперской компании и в развитии российского рынка недвижимости.

Литература:

1. Акелис С. Технический анализ от А до Я: Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. - 278 с.

2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Текст. / В.А. Горемыкин: Учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: ИТК «Дашков и К⁰», 2003. - 836 е.: ил. - Библиогр. - 835 с.

3. Катс Д.О., МакКормик Д.А. Энциклопедия торговых стратегий: Пер. с англ. - М.: Альпина Пабlishер, 2005. - 385 с.
4. Кузык Б.Н. Россия-2050: стратегия инновационного прорыва. - М.: ЗАО «Изд-во «Экономика», 2004. - 632 с.
5. Кущенко В.В. Девелопмент: современная концепция развития недвижимости. - М., 2005.
6. Львов Д.С. Экономика развития: Текст / Д.С. Львов. - М.: Экзамен, 2002. - 512 е.: ил. - Библиогр. 508 с.
7. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. - М.: Изд-во «Экономика», 2004. - 522 с.
8. Максимов, С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости): Текст / С.Н. Максимов. - СПб.: Питер, 2003. - 256 е.: ил. - (Серия «Теория и практика менеджмента»).
9. Мэрфи Д. Технический анализ фьючерсных рынков: теория и практика. - М.: Сокол, 2005. - 592 с.
10. Посталюк М.П. Инновационные отношения в экономической системе: теория, методология и механизм реализации. – Казань: КГУ, 2006. – 420 с.
11. Федоров А. Анализ финансовых рынков и торговля финансовыми активами: Пособие по курсу. - СПб.: Питер, 2006. - 240 с.
12. Швагер Д. Технический анализ. Полный курс. - М.: Альпина Пабlishер, 2006. - 768 с.
13. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.
14. Аскарлов Р.Р. Инновационные торговые стратегии как эффективный инструмент преумножения капитала на финансовых рынках // Вестник экономики, права и социологии. - 2011. - № 3. - С. 7-9.

References:

1. Akelis C. Technical Analysis from A to Z. Trans. from English. - M.: Alpina Business Books, 2007. - 278 p.
2. Goremykin V.A. Real Estate Economy: Text / V.A. Goremykin: a textbook for students of economics. - 3rd ed., Rev. and add. - Moscow: СТИ «Dashkov and С», 2003. - 836 p. with ill. - Bibliography. - 835 p.
3. Katz D.O., McCormick D.A. Encyclopedia of trading strategies / Trans. from English. - Moscow: Alpina Publisher, 2005. - 385 p.
4. Kuzyk B.N. Russia-2050: a strategy for an innovative breakthrough. - Moscow: Close joint stock company «Economy» Publishing House, 2004. - 632 p.
5. Kuschenko V.V. Development: a modern concept of real estate development. - M., 2005.
6. Lvov D.S. Economy of Development: Text / Lvov D.S. - M.: Examination, 2002. - 512 p. ill. - Bibliography. - 508 p.
7. Mazur I.I., Shapiro V.D., Olderogge N.G. Development. - M.: «Economy» Publishing House, 2004. - 522 p.

8. Maksimov S.N. Development (real estate development): Text / S.N. Maksimov. St.Petersburg: Peter, 2003. - 256 p. with ill. - (Series «Theory and Practice of Management»).

9. Murphy J. Technical Analysis of Futures Markets: Theory and Practice. - M.: Sokol, 2005. - 592 p.

10. Postalyuk M.P. Innovative relations in an economic system: theory, methodology and implementation mechanism. - Kazan: Publishing House of Kazan University Publishing House, 2006. - 420 p.

11. Fedorov A. Analysis of financial markets and trading financial assets: a guide for the course. - St. Petersburg: Peter, 2006. - 240 p.

12. Shvager D. Technical analysis. Full course. - Moscow: Alpina Publisher, 2006. - 768 p.

13. Real Estate Economy: a textbook for universities. - 3rd ed., Corrected. / A.N. Asaul, S. N. Ivanov, M. K. Starovoitov. - St. Petersburg: IPEV, 2009. - 304 p.

14. Askarov R.R. Innovative trading strategies as an effective instrument for accumulation of capital funds in financial markets // Bulletin of economics, law and sociology. - 2011. - № 3. - P. 7-9.