

Розробка бізнес-плану новоствореного підприємства сфери послуг на ринку нерухомості

Гофман М. О.

*к. е. н., доцентка кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: miroslavag@krok.edu.ua,
ORCID: 0000-0002-3977-7584*

Коненко О. В.

*здобувачка магістратури
кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: alexakonenko@gmail.com*

В сучасних умовах, чітко простежується потреба у систематичному плануванні діяльності підприємств, в незалежності від сфери діяльності фірми, місця її розташування, від досвіду в управлінні організацією, а також наявності та особливостей діяльності конкурентів. Особливо це стосується новостворених підприємств, так як заздалегідь написаний та ретельно прорахований бізнес-план може допомогти проаналізувати майбутню ефективність роботи підприємства, його можливості та перспективи, а також прорахувати ризики та застерегти від банкрутства. Зокрема, новостворені підприємства сфери послуг на ринку нерухомості потребують ретельно розпланованого бізнес-плану.

На сьогоднішній момент, вітчизняні наукові діячі приділяють недостатньо уваги обґрунтуванню необхідності та дослідженню розробки бізнес-плану новоствореного підприємства сфери послуг саме на ринку нерухомості. Тому досліджувана тема є актуальною.

Під ріелторською діяльністю прийнято розуміти підприємницьку діяльність, пов'язану зі здійсненням операцій із нерухомим майном. Нормативно-правова база та належне законодавче регулювання ріелторської діяльності як окремого виду господарської діяльності в Україні відсутні, у зв'язку з тим, що проект Закону про ріелторську діяльність був відхилений Верховною Радою у 1999 році, відповідно Указ президента України «Про ріелторську діяльність» також не вступив у дію. Ми висловлюємо припущення, що дані обставини заважають розвитку ринку нерухомості в Україні [1].

Перевагами використання бізнес-плану в організації є:

- можливість виявити та передбачити можливі загрози та ризики, до їх виникнення в практичній діяльності організації;
- можливість залучення інвестицій, в тому числі іноземних;
- проведення аналізу споживачів продукції та постачальників;
- контроль і управління діяльністю підприємств;
- формування та збільшення рівня конкурентоспроможності організації в ринкових умовах [2].

Визначень терміну «бізнес-план» в науковому середовищі існує досить багато. Кожен з них описує його зі своєї сторони, так як цей термін достатньо багатогранний. Тож, на нашу думку визначення М.В Бгашева найбільш доцільне: «Бізнес-план-це програма діяльності і / або розвитку бізнесу господарюючого суб'єкта, де розробляються стратегія і тактика, спрямовані на досягнення цілей організації, і заснована на потребах ринку і можливості отримання необхідних виробничих ресурсів» [3].

Бізнес-план, як інструмент планування використовується в Україні з кінця ХХ століття, є новим явищем для економіки нашої країни але вже є важливим етапом з якого починається створення і формування підприємства. А також добре розроблений та обґрунтований бізнес-план є важливою частиною у процесі переговорів з партнерами або інвесторами. Необхідно зазначити, що кількість проблем та ризиків, що з'являться у процесі реалізації підприємницької ідеї прямо пропорційні кількості помилок, що зроблені в написанні бізнес-плану.

Науковцями виявлено безліч класифікацій бізнес-планів, але на думку авторів доцільним є використання наступної класифікації Джакубової Т.Н., так як вона охоплює всі загальні ознаки бізнес-планів:

1. За типом (основною сферою діяльності, в якій існує проект):
 - технічний;
 - організаційний;
 - економічний;
 - соціальний;
 - змішаний.
2. За тривалістю (тривалість періоду здійснення проекту):
 - короткострокові (до 3 років);
 - середньострокові (від 3 до 5 років);
 - довгострокові (понад 5 років).
3. За видом (характер предметної області проекту):
 - інноваційні;
 - організаційні;
 - науково-дослідні;
 - навчально-освітні;
 - змішані.
4. За складністю (ступінь фінансової, технічної чи іншої складності):
 - прості;
 - складні;
 - дуже складні [4].

Процес підготовки бізнес-плану складається з наступних 5 етапів:

1. Визначення місії фірми.
2. Формулювання цілі та задач проекту.
3. Встановлення загальної структури бізнес-плану.
4. Збір необхідної інформації, розробка нормативів.
5. Складання бізнес-плану (процес планування).

У зв'язку з динамічно змінним ринком нерухомості та непередбачуваним станом економіки нашої країни в нових реаліях, крім загальноприйнятих складових бізнес-плану новоствореного підприємства, таких як, резюме, маркетингової стратегії, виробничого та фінансового планів, процес розробки бізнес-плану повинен мати наступні складові:

- визначення ступеня життєздатності та майбутньої стійкості організації;
- передбачення ризиків підприємницької діяльності;
- конкретизація перспективи бізнесу у вигляді системи кількісних і якісних показників розвитку;
- здійснення оцінки сильних і слабких сторін підприємства на міжнародному ринку,

а також виявлення альтернативних стратегій виживання [5, с. 322].

Отже, грамотне складання бізнес-плану для новоствореного підприємства сфери послуг на ринку нерухомості є одним з найважливіших чинників успіху у зв'язку з тим, що подальший розвиток та, безпосередньо, існування підприємства залежить від можливості передбачити подальшу перспективу діяльності підприємства не тільки на найближче майбутнє. Саме розрахунки ризиків і планування діяльності підприємства допомагають підприємствам оминати розорення та втрат.

Ключові слова: бізнес-план, підприємство, розробка.

Список використаних джерел

1. Офіційний вебпортал парламенту України / Указ президента України Про ріелторську діяльність від 27 червня 1999 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/733/99#Text>
2. Бутко М. П. Становлення вітчизняного ринку в умовах євроінтеграції: монографія / М. П. Бутко, І. В. Соломаха.-Чернігів : ЧНТУ, 2017. 294 с.
3. Бгашев М. В. Бізнес планування: Навчальний посібник / М. В. Бгашев-Вид-во «Амір», 2018. 282 с.
4. Джакубова Т. Н. Бизнес-план: расчеты по шагам: Учебное пособие / Т. Н. Джакубова.-М. : Финансы и статистика, 2014. 96 с.
5. Арапова О. М. Використання бізнес-плану для підвищення ефективності зовнішньоекономічної діяльності підприємства / О. М. Арапова, Д. С. Кожухаренко // Економіка: реалії часу. Науковий журнал.-2013. С. 71–75.
6. Павлюк Л. В. Необхідність моделювання бізнес-процесів підприємства / Л. Павлюк, Ю. Семенченко / Облік, економіка, менеджмент: наукові нотатки / Міжнародний збірник наукових праць. Випуск 4 / відпов. ред. І. Б. Садовська.-Луцьк : РВВ Луцького НТУ, 2014 . 488 с.-С. 320-325.