

ОСОБЛИВОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА У СФЕРІ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Кучковський В.С.,

*студентка кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: KuchkovskyiVS@krok.edu.ua*

Пекна Г.Б.,

*доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: HalynaPB@krok.edu.ua,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4902-6052>*

Однією з особливостей функціонування сучасного будівельного ринку в Україні є поява нової системи управління інвестиційно-будівельними проектами, відомої як «девелопмент» (від англ. to develop – розвивати, освоювати, удосконалювати). Девелопмент є своєрідною комплексною діяльністю у сферах інвестування, будівництва та нерухомості яка починається ще з передпроектної стадії та стадії проектування, охоплює безпосередньо будівництво, і крім того передбачає контроль за експлуатацією після реалізації об'єкта. Дослідження механізму девелопменту представляє значний інтерес з метою поширення цього процесу у практичну діяльність як ефективної системи управління створенням нерухомості.

Девелопери – це компанії, які в будівельному процесі беруть на себе управління проектом починаючи від генерації ідеї до його реалізації. Іншими словами, кінцевою ціллю є не тільки будівництво та введення об'єкту в експлуатацію, а й здійснення управління створеною нерухомістю. Девелопер, звільнивши від багатьох турбот забудовника, повинен забезпечити та запустити складний процес створення нового продукту - об'єкта нерухомості. Більшість спеціалістів вважають, що девелопмент є найбільш складною з усіх можливих операцій на ринку нерухомості, оскільки в одному процесі суміщені маркетингова, фінансова, будівельна, архітектурна і ріелторська діяльність. В цілому цей процес включає в себе підбір команди учасників проекту, що займатимуться дослідженням ринку, маркетингом, проектуванням, будівництвом, фінансуванням, бухгалтерським обліком, управлінням майном [1].

Девелопмент як форма підприємницької діяльності виражається в інвестиційному процесі розвитку (створення) об'єктів нерухомості, що включає підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном та ін. Ця сфера діяльності вимагає досить великих інвестицій з тривалим циклом, і об'єкти нерухомості протягом тривалого часу можуть створювати регулярні потоки грошових коштів. Таким чином, девелопмент є одним із різновидів інвестиційних проектів.

Девелопер – підприємець, що ініціює й організовує найкращий з можливих варіантів розвитку об'єктів нерухомості, включаючи фінансування проекту та реалізацію створеного об'єкта нерухомості. До обов'язків девелопера входять:

- вибір і визначення концептуальної комерційної ідеї проекту;
- маркетинг;
- пошук механізмів залучення інвесторів (в тому числі через розвиток схем колективного інвестування, зміцнення зв'язків з фінансовим ринком);
- здача завершеного об'єкта в оренду з подальшою експлуатацією або продаж об'єкта;
- організація фінансування проекту, організація і управління проектуванням та будівництвом;
- вибір майданчика, оптимальної відповідної концепції ідеї та придбання прав на неї [2];

Ринок житлової нерухомості виступаючи як певна система взаємовідносин між фізичними і юридичними особами забезпечує обмін прав на нерухомість та відіграє важливу роль для економіки країни і суспільства в цілому оскільки: сприяє вирішенню однієї з найбільш актуальних потреб людини – потреби у житлі, має безпосереднє відношення до фінансових інвестицій, впливає на формування складної ринкової структури країни тощо. Ринок житлової нерухомості динамічно розвивається, для нього характерна низка проблем щодо незбалансованості окремих сегментів, низької платоспроможності потенційних клієнтів при одночасному зростанні попиту на окремі різновиди житла.

Формування регіональних ринків житла є надто складним процесом і відзначається значною різноманітністю й відповідно великою кількістю чинників, які здійснюють вплив на процеси його формування [3].

Потрібно виділити шість груп чинників, які прямо та опосередковано впливають на попит і пропозицію на регіональному ринку житла. До першої групи ми відносимо територіальні чинники ринку житла, серед яких виділяємо місцезнаходження об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення території, екологічну ситуацію. Друга група чинників включає якісні характеристики житла, серед яких виділяються: матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та бб знос; архітектурно-планувальні особливості нерухомості. Третя група представлена економічними чинниками, до яких належать доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників; загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту; інвестиційний чинник; іпотечний чинник, спекулятивний чинник і розвиток будівельної галузі загалом. Група демографічних чинників включає оцінку демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційних процесів, системи розселення та безпеки території. Законодавчо-правові чинники проявляються через державну та регіональну політику на ринку житла, житлові програми, процеси оподаткування, кредитування та страхування на ринку житла. Соціально-психологічні чинники включають споживчу поведінку та вподобання споживачів, цінові очікування, сезонність, етнічні чи релігійні особливості регіону [4].

Список використаних джерел:

1. «Підприємницьке право. Правове регулювання окремих видів підприємницької діяльності», [Електронний ресурс].-Режим доступу: https://stud.com.ua/51358/pravo/osnovni_ponyattya_sferi_developerskoyi_diyalnosti
2. Кіщенко Т.Є., Гусарова Л.В. Особливості девелопменту в реалізації інвестиційних проектів будівництва об'єктів різного функціонального призначення // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Збірник наукових праць. – Вип. 36 Економічний. – К. КНУБА, 2018- с.22-26.
3. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі в Україні / І.А. Педько // Економіка: реалії часу. Науковий журнал. – 2014. – № 6 (16). – С. 170-176.
4. Бондарчук Н.В. Економіко-інституціональні аспекти формування девелопменту як інноваційно-інвестиційної інфраструктури будівельної галузі /Н.В.Бондарчук// Ефективна економіка. – 2017, [Електронний ресурс].-Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua>