

ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЄКТУ НА РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА УКРАЇНИ

Андрєєва В.А.,

*к.е.н., доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,*

e-mail: AndriievaVA@krok.edu.ua,

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

Ефективне функціонування ринку нерухомості залежить від економічного зростання країни. Залучення професійних учасників, які забезпечують комплексне управління цим процесом, є загальноприйнятою зарубіжною практикою у сфері будівництва об'єктів нерухомості.

Формуванням споживчої вартості об'єктів нерухомості та забезпеченням підвищення ефективності управління інвестиційною діяльністю у сфері нерухомості займаються нові професійні учасники – девелоперські компанії, діяльність яких є малодослідженою, що призводить до ототожнення їх з іншими учасниками ринку нерухомості.

Практичні аспекти професійного девелопменту нерухомості досліджено в роботах [1, 2], де автори виокремлюють місце девелоперських компаній як складової інфраструктури ринку нерухомості. Є. А. Поліщуком вперше подано визначення поняття «девелоперські послуги», а також виокремлено місце девелоперських компаній як складової інфраструктури ринку нерухомості [3]. Схеми фінансування будівництва житла розглянуто К. Л. Ларіоною. Автором визначено, що оптимальним механізмом в Україні є Фонд фінансування будівництва [4]. Проте, питання пошуку перспективних джерел та організації фінансування девелоперських проєктів на кожному з етапів їх реалізації залишається актуальним, що обумовлює це дослідження.

Активний розвиток ринку нерухомості в Україні зумовив появу девелопменту, який необхідно пов'язувати з приділенням замовником уваги не лише кількісним характеристикам проєкту, але і якісній складовій, а також коли постала необхідність реалізації збудованого об'єкта з максимальною вигодою.

Зародження девелопменту нерухомості в Україні, як самостійного виду бізнесу, припадає на 1998–2000 р.р. З кожним роком кількість девелоперських компаній зростає, але досить часто їх ототожнюють з іншими учасниками ринку нерухомості – будівельними компаніями, компаніями з управління нерухомістю та консалтинговими компаніями. Розглянемо поняття «девелоперська компанія» з метою уточнення дефініції.

На нашу думку, девелоперська компанія – це фінансовий посередник на ринку нерухомості, що акумулює кошти інвесторів або вкладає власні кошти з метою реалізації проєкту розвитку об'єкта нерухомості, виступаючи при цьому автором ідеї та беручи на себе відповідальність з організації й управління цим проєктом. Найбільш вдалим та всеохоплюючим визначенням девелоперського проєкту є визначення С. Н. Максимова: «Девелоперський проєкт – це проєкт розвитку нерухомості, що реалізується у п'ять етапів: ініціювання проєкту

девелопменту; оцінка місцезнаходження та техніко-економічне обґрунтування об'єкта; проєктування й оцінка проєкту; укладання угод на будівництво; маркетинг, управління та розпорядження результатами» [5, с. 22].

Відповідно, реалізації будь-якого інвестиційного проєкту у сфері нерухомості передбачає наступні етапи:

1. Передпроектна стадія – визначення основної стратегії девелопменту, дослідження ринку, місцеположення для реалізації проєкту розробка альтернативних комплексних концепцій забудови територій.

2. Техніко-економічне обґрунтування та оцінка місцеположення – аналіз фінансової доцільності розроблених концепцій забудови територій, проведення попередніх консультацій з органами державного регулювання, розробка схем фінансування проєкту.

3. Придбання земельної ділянки – пошук, оцінка та купівля (оренда) земельної ділянки.

4. Проєктування й оцінювання проєкту – формування команди (фахівців) девелопера, підготовка бізнес-плану проєкту, розрахунок витрат та оцінка ефективності проєкту, отримання узгоджень і дозволів від органів державного контролю.

5. Укладення контрактів і будівництво – вибір підрядника та укладення контракту з ним, створення системи взаємодії між учасниками реалізації проєкту та системи контролю за його реалізацією.

6. Маркетинг – визначення періоду, способу і персоналу для маркетингової кампанії.

7. Управління та реалізація об'єктів нерухомості – управління грошовими потоками за проєктом, забезпечення збереження й безпеки об'єкта, аналіз необхідності внесення змін у роботу агентів з продажу.

При фінансуванні девелоперського проєкту варто пам'ятати, що динаміка інвестицій повинна забезпечувати його реалізацію відповідно до часових та фінансових обмежень, а зниження витрат фінансових ресурсів і ризиків проєкту має забезпечуватись за рахунок відповідної структури та джерел фінансування і визначених організаційних заходів – податкових пільг, гарантій, різноманітних форм участі.

Список використаних джерел:

1. Peiser, Richard B. *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business Second Edition* / Peiser, Richard B., Anne B. Frej. – Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2003. – 402 p.
2. Сугак М.О. Банковское финансирование недвижимости: проблемы и перспективы / М. Сугак // *Commercial Property*. – 2007. – № 6. – С. 34 – 40.
3. Поліщук Є. А. Фінансування девелоперських проєктів / Є.А. Поліщук // *Інвестиції: практика та досвід*. – 2009. – № 10. – С.10 – 13.
4. Ларіонова, К. Л. Аналіз основних схем фінансування будівництва житла в Україні / К. Л. Ларіонова, Н. В. Кирилова // *Наука й економіка*. – 2008. – № 3 (11). – С. 35 – 42.
5. Максимов С. Н. *Девелопмент (развитие недвижимости)* / С. Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2013. – 256 с.