Місце девелоперського підприємства в залученні інвестицій

Віта Андрєєва
к. е. н., доцент, доцент
кафедри теоретичної та прикладноїекономіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
ORCID: 0000-0002-6357-3063
Марина Долгова
студент,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна

На сьогодні діяльність девелоперських компаній є малодослідженою, що призводить до ототожнення їх з іншими учасниками ринку нерухомості. Питання пошуку перспективних джерел та організації фінансування девелоперських проектів на кожному з етапів їх реалізації залишається актуальним. Виявлення особливостей організації девелоперської діяльності на ринку нерухомості України та обґрунтування механізмів фінансового забезпечення реалізації девелоперських проектів потребує подальших досліджень. Адже в світі нерухомість вважається однією з найменш ризикових сфер довгострокового інвестування з досить високим рівнем рентабельності. Проте, основною умовою доступу до зазначених переваг є порівняно високий рівень капітальних витрат.

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.

Девелопмент нерухомості-тип підприємницької, інвестиційної, проєктно-орієнтованої та операційної діяльності, пов`язаної із якісною зміною існуючого стану нерухомості та земельних ділянок з метою обґрунтування її цінності.

Доцільність запровадження та розвитку девелопменту нерухомості пов'язується з активним розвитком ринку нерухомості, адже замовники почали приділяти увагу не лише кількісним характеристикам проєктів, але і якісній складовій.

В Україні зародження девелопменту нерухомості як самостійного виду бізнесу припадає на 1998–2000 рр.

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. З метою уникнення таких ситуаційрозглянемо поняття «девелоперська компанія» та «девелопмент нерухомості» [2].

Дослідження ринку дозволяє виявити існуюче співвідношення споживання та пропозиції в різних сегментах ринку нерухомості і таким чином знайти незаповнені ніші, тобто нестачу площ чи будівель того чи іншого призначення. Аналіз цін реалізації та будівельних витрат дозволить визначити нішу найбільш ефективної реалізації проекту. Особлива увага повинна бути приділена аналізу діяльності конкурентів з вивченням їх сильних та слабких сторін і характеристиці загального рівня конкуренції у вибраному сегменті.

Один з ключових моментів розвитку девелоперського проекту-вибір місцезнаходження майбутнього об'єкту. При виборі майданчика для будівництва повинні враховуватися наступні фактори: розміри, конфігурація, топографія, стан ґрунтів, особливості підведення комунікацій, зонування, архітектурні обмеження, екологічність. Особливо важливе значення мають: загальний імідж району, розташування транспортних магістралей, перспективи продажу чи надання в оренду приміщень, споруд побудованих на майданчику, призначення та особливості забудови прилеглих територій.

В залежності від функціонального призначення проекту, що реалізується девелоперською компанією, значимість окремих факторів щодо розташування об'єкту будівництва змінюється. Важливість кожного фактору обумовлюється його практичним значенням для бізнесу, під який призначена будівля. Тому потрібно приділити особливу увагу таким деталям, як наближеність об'єкту до споживачів, клієнтів або покупців, близькість до партнерів по бізнесу та обслуговуючого персоналу, зручність сполучення з житловими районами, торговими точками, підприємствами обслуговування та харчування, транспортними магістралями, вокзалами, аеропортами [3].

Процес девелопменту в його класичному розумінні включає в себе повний цикл робіт: від пошуку земельної ділянки, оформлення необхідної документації, застосування ефективних механізмів фінансування, вибору підрядників, формування маркетингової стратегії та системи продажів [4]. Робота механізму девелопменту в будівництві, від створення команди учасників проекту до управління створеним майном, є практичним відображенням методології втілення інвестиційних проектів будівництва у життя. Така діяльність вимагає значних інвестицій з тривалим циклом, а вироблений ним продукт спроможний тривалу годину створювати регулярні потоки грошової маси. Девелопмент

повинен без затримки реагувати на зміни в технологіях, економіці, демографії, архітектурі, законодавстві, соціальній сфері.

Ключові слова: Девелопмент; нерухомість; підприємство.

Список використаних джерел

1. Бондарчук Н. В. Економіко-інституціональні аспекти формування девелопменту як інноваційноінвестиційної інфраструктури будівельної галузі /Н. В.Бондарчук// Ефективна економіка.-2017.-№10 [Електронний ресурс].-режим доступу: http://www.economy.nayka.com.ua

2. Андрєєва В. А. Фінансування девелоперських проєктів як механізм функціонування ринку нерухомості /В. А. Андрєєва// Вчені записки Університету «КРОК» N3(59), 2020 [Електронний ресурс].-режим доступу: http://snku.krok.edu.ua/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/309/337

3. Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В., Боліла Н. В. Девелопмент-методологія втілення проектів інвестування будівництва / Т. Є. Кіщенко, Л. В. Гусарова, Н. В. Боліла// Ефективна економіка.-2018.-№6 [Електронний ресурс].-режим доступу: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/51.pdf

4. Рашковський О. А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу/