

ОСОБЛИВОСТІ ТА НЕДОЛІКИ УКРАЇНСЬКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТУ

Кирієнко Л.І.,

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

Пекна Г.Б.,

*к.е.н., доцент, 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>*

Ринок нерухомості відіграє істотну роль в національній економіці країни з огляду на те, що більшу частину національного багатства становить саме нерухомість, яка, введена в обіг, може забезпечувати її власникам ренту, підприємцям — дохід, податкові виплати з угод в державний і муніципальні бюджети і робочі місця для громадян. Не варто забувати і той факт, що основною частиною активів сімейного бюджету є для громадян їх житло, а основною частиною активів організацій, зафіксованих у них на балансі, є їх офісні, складські та інші приміщення. Таким чином, нормальне функціонування ринку нерухомості сприяє позитивному соціальному ефекту. Однак це функціонування неможливе в першу чергу без ефективної державної системи правового регулювання ринку нерухомості. В основі ж такої системи повинна лежати сукупність нормативно-правових актів, які однозначно регламентують поведінку всіх суб'єктів ринку нерухомості (ріелторів, страховиків, оцінювачів, девелоперів та ін.) [2, с. 193].

Останнім часом з'явилося багато нових слів, значення яких далеко не завжди зрозуміло відразу. Одні з таких - девелопмент і девелоперська компанія.

Девелопмент - це підприємницька діяльність, пов'язана зі створенням об'єкта нерухомості, реконструкцією або зміною існуючої будівлі або земельної ділянки, що призводить до збільшення їх вартості [1, с. 23]. Відповідно, мета девелоперської компанії, збільшення вартості нерухомості і вигідний її продаж.

Ринок вітчизняного девелопменту в його класичному розумінні знаходиться на стадії формування і тому значно відрізняється від західних стандартів. Українські девелопери — це, найчастіше, не самостійні компанії, а структурні підрозділи фінансово + промислових груп або великих будівельних компаній.

Найбільш характерною рисою для українського девелопменту є високий ступінь ризику на всіх його стадіях: від пошуку земельної ділянки до реалізації проекту. Про вади українського девелопменту свідчить також різниця в підходах до механізмів інвестування. В Україні девелопери, як правило, розвивають проекти на початковій стадії їх реалізації самостійно, і тільки потім шукають фінансових партнерів, орендарів чи покупців.

Девелоперська компанія займається: розробкою ідеї (це може бути комерційний об'єкт - офісна будівля, торговий комплекс і т.д.); аналізом

ситуації (прораховується наскільки ця ідея може виявитися ліквідною, термін окупності, можливі прибутки і ступінь ризику. За цими даними приймається рішення про доцільність реалізації проекту); пошуком майданчика для будівництва (будівлі під реконструкцію), придбанням прав; створенням проекту; пошуком підрядника для будівництва або реконструкції об'єкта; контролем процесу будівництва; пошуком покупців або орендарів; управлінням об'єктом [4].

Сьогодні український ринок девелопменту в його класичному розумінні знаходиться на стадії формування і тому значно відрізняється від західних стандартів. Українські девелопери — це, найчастіше, не самостійні компанії, а структурні підрозділи фінансово(промислових груп або великих будівельних компаній.

Досить часто девелопер виконує функції інвестора, проектувальника, юриста, керівника будівництвом, а також здійснює управління вже реалізованими проектами.

Отже, найбільш характерною рисою для українського девелопменту є високий ступінь ризику на всіх його стадіях: від пошуку земельної ділянки до реалізації об'єкта.

До речі юридично поняття девелопменту в Україні не існує. Українське законодавство в галузі будівництва засноване на припущенні, що кожен замовник самостійно здійснює комунікацію з державними органами та іншими учасниками будівельного процесу.

Незважаючи на заявлені амбітні плани, в портфелі більшості українських девелоперів сьогодні — лише один — два реалізованих великих проекти. Компанії, які побудували більше трьох об'єктів, можна порахувати на пальцях.

У той же час треба підкреслити, що ринок нерухомості вийшов на ту стадію розвитку, коли девелопери беруться за реалізацію великих проектів (площею понад 100 тисяч м²). Як правило, це об'єкти багатофункціонального призначення, що дають можливість не тільки диверсифікувати ризики, але і спробувати свої сили в різних сегментах нерухомості. У той же час багатофункціональні комплекси є дуже складним форматом, що вимагає зваженого підходу до аналізу, вибору і розподілу функцій, оскільки помилки в прорахунках можуть вплинути на затребуваність і успішність роботи всіх без винятку сегментів комплексу.

Багатофункціональний, або мультифункціональний (mixeduse), комплекс — це об'єкт, який отримує дохід від трьох і більше функціональних призначень, що мають незалежний попит.

Однією з причин будівництва багатофункціональних комплексів стало значне подорожчання земельних ділянок, а також дефіцит земель у межах міст і особливо в їх центральній частині. Будівництво такого комплексу дає можливість підвищити ефективність використання земельної ділянки за рахунок збільшення щільності забудови та суміщення різних видів діяльності [4].

На розвиток вітчизняного ринку девелоперських послуг все більше буде впливати пошук та застосування новітніх технологій та підходів у галузі

створення і управління проектами у сфері нерухомості, приділятиметься увага не кількості, а якості проектів. При підвищенні рівня конкуренції між девелоперами і насиченні ринку нерухомості відбудеться структуризація ринку девелоперських послуг, визначиться ряд великих гравців, які пропонуватимуть повний перелік послуг і домінуватимуть на ринку.

В Україні вже успішно працюють девелоперські компанії, але про ефективне функціонування вітчизняного ринку девелопменту говорити ще зарано. А особливо, якщо зважити на те, що українська практика девелопменту принципово відрізняється від західних стандартів.

Список використаних джерел:

1. Мазур И. И. Девелопмент: учебное пособие для вузов / И. И. Мазур., В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге. — М.: Экономика, 2004. — 528 с.
2. Плешу Г. Управлінські інновації як головний чинник реструктуризації підприємств-суб'єктів зовнішньоекономічної діяльності / Г. Плешу, С.С. Шаповал, Г.С. Фоменко // Труды Одесского политехнического университета. — 2009. — № 1 (31). — С. 193—198.
3. Семенова Г. І. Сутнісний зміст і таксономія ризиків девелоперських проектів / Г. І. Семенова // Бізнес Інформ. — 2012. — № 8. — С. 231—234.
4. Фрайлингер К. Управление изменениями в организации / К. Фрайлингер, И. Фишер; пер. с нем. — М.: Книгописная палата, 2002. — 264 с.