

УДК 334.72

## КОНЦЕПТУЛЬНІ ПІДХОДИ ДО СТВОРЕННЯ СИСТЕМИ ДЕВЕЛОПМЕНТУ В ІННОВАЦІЙНО-АКТИВНІЙ БУДІВЕЛЬНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ

**ЦИБУЛЬСЬКА Людмила Олексіївна**

*кандидат економічних наук, доцент*

**П**ідвищений інтерес до інвестицій в нерухомість в умовах ринкової економіки привів до виникнення і активного розвитку девелопменту – професійної діяльності з реалізації інноваційно-інвестиційних проектів у сфері нерухомості [1].

Сьогодні українські девелопери – це, найчастіше, не самостійні компанії, а структурні підрозділи крупних холдингів. Крім того, на ринку України вже активно працюють компанії, що спеціалізуються на наданні окремих послуг,

необхідних для успішного здійснення девелоперського проекту, таких як консалтингові і маркетингові, юридичні і ріелторские, будівельні і брокерські. Досвід показує, що інвестори сьогодні вимушені здійснювати проекти самостійно, створюючи власні служби по управлінню проектами і наймаючи на окремі роботи спеціалізовані компанії. Але навіть функціонуючих девелоперів, здатних виконати весь спектр робіт по здійсненню проекту, ще недостатньо. В результаті, замовники привертають підрядчиків, здатних виконати лише частину послуг. Це позначається на результаті робіт, а також термінах здачі об'єкту в експлуатацію, ускладнюється хід всього процесу.

У зв'язку з цим актуальною стає проблема розбудови системи девелопменту в межах інноваційно-активної будівельної організації, що може бути запорукою підвищення ефективності їхньої діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед таких необхідно вказати на роботу [1], яку присвячено загальним питанням девелопменту нерухомості.

Мета даної статті – розглянути концепцію розбудови системи девелопменту в межах інноваційно-активної будівельної організації.

Поняття «девелопмент» (від англ. to develop — розвивати, розробляти, розкривати) в широкому сенсі використовують для визначення діяльності, що передбачає істотні, зокрема якісні, зміни в об'єкті. Метою девелопменту в широкому сенсі є створення або перетворення об'єкту, затребуваного ринком, і доходу, що дозволяє отримати прийнятний рівень, на вкладений капітал.

У найзагальнішому виді девелопмент – це напрям бізнесу, пов'язаний з якісним перетворенням нерухомості і забезпечуючий зростання її вартості. Ключовими ознаками девелопменту є саме якісне, тобто принципове перетворення і зростання вартості нерухомості, у тому числі і ефективності інвестицій.

До нерухомості відносяться земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти і все, що міцно пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без невідповідного збитку їх призначенню неможливе, зокрема ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди. До нерухомості відносяться ті повітряні і морські судна, що також підлягають державній реєстрації, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Законом до нерухомості може бути віднесено і інше майно (квартира, підприємство тощо). Нерухомим майном визнається також підприємство в цілому як майновий комплекс.

Девелопмент – це не тільки процес перетворення нерухомості, але і особлива професійно-підприємницька ді-

яльність. Діяльність девелопера і замовника об'єкту нерухомості істотно розрізняються. У відмінність від заказчика, що здійснює головним чином організаційно-економічні і технічні функції, спрямовані на забезпечення відповідності діяльності вимогам проекту за вартістю, термінами, якістю, в діяльності девелопера головними є фінансово-економічні аспекти: вибір комерційно спроможного проекту, залучення інвестицій, забезпечення фінансової стійкості проекту. Девелопер вкладає в проект власні засоби, які і є стрижнем майбутньої фінансової схеми.

Фінансова схема крупних девелоперських проектів зазвичай є складною комбінацією власних засобів девелопера, повернутих інвестицій, банківських кредитів і передорендних платежів від майбутніх орендарів.

Спроба покластися на одне фінансове джерело практично приречена на провал. При змішаному фінансуванні девелопер має частку в майбутньому прибутковій будівлі. При вкладанні на ранньому етапі 10% від вартості проекту, девелопер претендує в майбутньому на частку до 50% побудованої нерухомості.

Девелоперський бізнес доцільно розглядати як управління девелоперським проектом, структуру якого наведено на рис. 1. При цьому девелопер діє за замовленням інвестора, виконуючи функції по управлінню проектом.

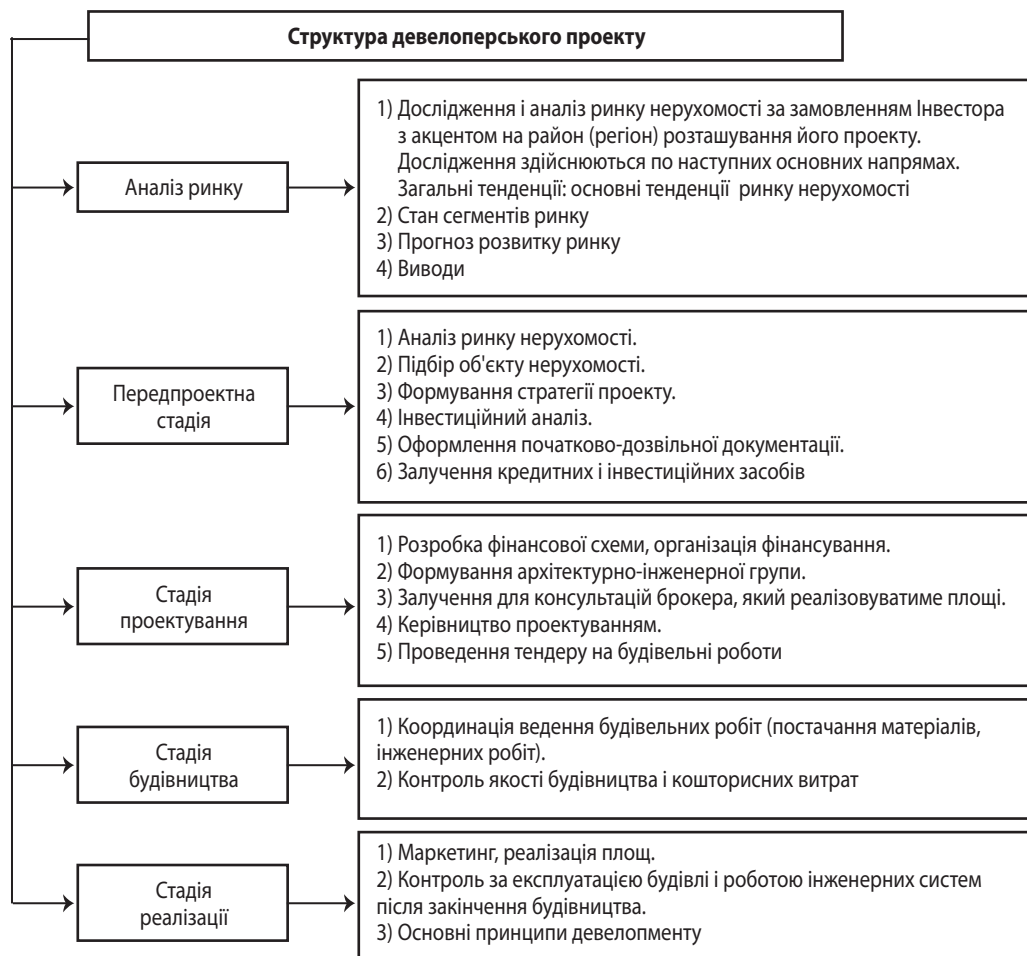


Рис. 1. Типова структура девелоперського проекту

З типової структури девелоперського проекту природно витікають завдання для системи девелопменту, які наведено на рис. 2.

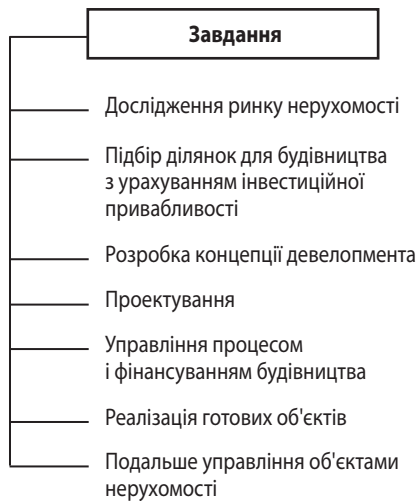


Рис. 2. Завдання системи девелопменту

Завдання генерують систему бізнес-процесів, які повинна відпрацювати система девелопменту в будівельній організації (рис. 3).

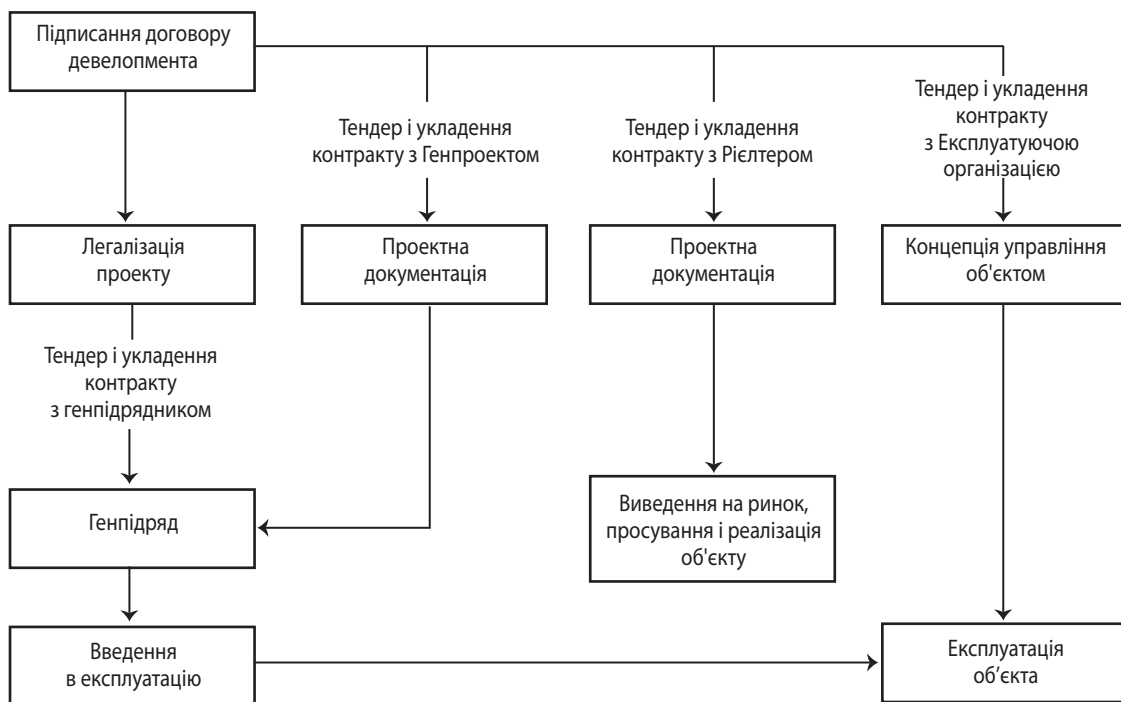


Рис. 4. Основні очікувані результати діяльності системи девелопменту

Таким чином, всі бізнес-процеси і етапи реалізації проектів мають цілісність, взаємозалежність, структурність, ієрархічність процесів, які і утворюють систему девелопменту.

Висновки і перспективи подальших досліджень. У даній роботі дістали подальшого розвитку концептуальні підходи до створення системи девелопменту в будівельній організації. Подальші дослідження повинні бути присвячені адаптації вказаних результатів в практиці.



Рис. 3. Бізнес-процеси системи девелопменту

Виходячи з бізнес-процесів, прийнято розрізняти наступні основні етапи реалізації девелоперських проектів та їх результатів, які наведено на рис. 4.

Необхідно зауважити, що виділені вище роботи в межах системи девелопменту не обов'язково послідовно змінюють одна одну: на практиці вони незрідка протікають паралельно, лише логічно витікаючи одна з іншої (як, наприклад, проектування і будівництво), а деякі взагалі важко розглядати як окремі етапи (маркетинг і управління грошовими потоками). Все, що пераховано вище, за своєю суттю слід розглядати як деякі підпроцеси, через які розкриваються різні аспекти реалізації девелоперських проектів.

## Література

1. Девелопмент нерухомості: Учеб. пособие / Под общ. ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. – М.: ЕЛИМА, Изд-во «Омега-Л», 2010. – 928 с.