

3. Всім потрібні смартфони із доставкою. Як змінився ринок онлайн-торгівлі в Україні у воєнний рік – дослідження OLX. New Voice, 2023. URL : <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/yak-zminivsya-rinok-e-commerce-v-ukrajini-v-2022-roci-naypopulyarnishiy-tovar-rozmir-serednogo-cheka-50300404.html>

УДК 332.721

СУТНІСТЬ ТА КЛЮЧОВІ ПОНЯТТЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБЛАСТІ ЗНАНЬ

Автор – Володимир Курінний¹, студ. гр. ДНз-22мн
Науковий керівник – проф. каф. девелопменту нерухомості,
обліку та маркетингу Павло Фісуненко²

¹newermind2000@gmail.com, ²fisunenko.pavlo@pdaba.edu.ua

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Девелопмент нерухомості – відносно нове явище і вид діяльності в Україні, яке почало розвиватися з середини 90-х років ХХ століття, переважно на основі розширення напрямків діяльності будівельних підприємств. Як свідчить світова практика, діяльність на ринку нерухомості саме на засадах девелоперського підходу є найбільш раціональною як з точки зору інвестора (замовника), так і з точки зору будівельника (підрядника), і взагалі – всіх зацікавлених сторін у створенні нормальних умов проживання і життєдіяльності людини. В період післявоєнної відбудови України цей напрямок буде дуже перспективним і вигідним для економіки і суспільства. Тому є сенс розглянути сутність та ключові поняття девелопменту нерухомості як області знань.

Проведемо огляд літературних джерел і думок фахівців щодо сутності поняття «девелопмент нерухомості».

Найпростіше і найпоширеніше джерело – Wikipedia, говорить нам, що девелопмент нерухомості – це «підприємницька діяльність, спрямована на створення або покращення, вдосконалення об'єкту нерухомості (будівлі, земельної ділянки) для збільшення його вартості та подальшого продажу або оренди».

Авторський колектив вчених під керівництвом І. І. Пилипенка зазначає, що девелопмент нерухомості можна розглядати як «особливий вид підприємницької діяльності з метою отримання прибутку внаслідок перетворень матеріальних процесів; перетворення об'єкту нерухомості внаслідок будівельних (ремонтних) та інших робіт з будівлями, спорудами або землею; або перетворення його в інший новий об'єкт нерухомості

(зміна функціонального призначення), що має більшу вартість, ніж початковий» [1].

Вчені Бондаренко Є. В. та Яценко І. В. говорять, що це «управління проектом, який здійснюється девелопером на замовлення інвестора, виконуючи функції з управління проектом, який, якщо розглядати діяльність у будівельній галузі, складається з передпроектної стадії, стадії проектування, стадії будівництва та стадії експлуатації побудованого об'єкта» [2].

Дещо інше визначення надає Рєзнікова В. В. – «це сфера управління «чужим бізнесом», нерухомістю, будівництвом, орієнтована на збільшення вартості об'єктів нерухомості й принесення ними додаткових основних та/або додаткових доходів внаслідок зміни основних засад господарювання щодо відповідної нерухомості, оцінки ризиків, використання й реалізації існуючих можливостей розвитку, вдалого вкладення капіталу» [3].

Як вид діяльності девелопмент нерухомості розглядають також і Поліщук Є. А. («це вид підприємницької діяльності, професійна діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проекту розвитку об'єкта нерухомості з метою підвищення і/або надання йому нової споживчої вартості» [4]) і Петраш О. П. («вид професійного бізнесу, спрямованого на пошук і реалізацію найкращого варіанта розвитку ринку нерухомості, починаючи від генерації ідеї та створення загальної концепції проекту, до здачі об'єкта «під ключ», реалізації його на ринку нерухомості й наступне управління (експлуатацію)» [5]).

Іноземні дослідники зазначають, що девелопмент нерухомості – це «мистецтво підвищувати цінність нерухомості шляхом управління ризиками», «збільшення вартості об'єкту нерухомості шляхом управління ризиком девелопменту» [6].

Закордонні словники надають широкий перелік визначення сутності девелопменту нерухомості, зокрема:

- словник Economic-definition «вид підприємницької діяльності, пов'язаний зі створенням, реконструкцією або заміною існуючого об'єкта нерухомості або земельної ділянки в сфері будівництва багатоквартирних будинків, торгових, офісних, промислових і складських приміщень, з метою отримання прибутку від збільшення їх вартості»;

- словник The Glossary of Property Terms «виконання будівельних, інженерних, земельних та інших робіт на поверхні, над або під землею або здійснення будь-яких матеріальних змін у використанні будівель або земельних ділянок»;

- словник Collins Dictionary «сукупність будинків чи будівель, які побудовані та є власністю девелопера»;

- словник Educalingo «багатогранний бізнес, що охоплює заходи, які варіюються від реконструкції та оренди існуючих будівель до купівлі землі та продажу поліпшеної землі або будівель іншим».

Як бачимо, є різні підходи щодо сутності поняття «девелопмент нерухомості», що однозначно свідчить про багатогранність цього явища. Узагальнюючи, можна приєднатися до думок фахівців і констатувати, що девелопмент нерухомості як область знань (і відповідно – дій) слід розглядати як:

по-перше, економічне поняття – якісне перетворення нерухомості, що забезпечує зростання її вартості;

по-друге, вид підприємницької діяльності – інвестиційний процес розвитку об'єктів нерухомості, що включає підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном;

по-третє, управлінський процес – конкретні дії по залученню коштів, організації укладання договорів з проектними та підрядними будівельними організаціями щодо розробки та матеріальної реалізації інвестиційного проекту, здійснення фінансування для забезпечення будівництва та контролю за його ходом, продаж об'єкта (передача в експлуатацію), повернення вкладених коштів, розрахунок з кредиторами.

Таке бачення сутності девелопменту нерухомості дозволить розглянути його з різних сторін та ефективно управляти цим видом діяльності, що буде сприяти якнайшвидшій повоєнній відбудові України.

Список використаних джерел

1. Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І. та ін. Ринок нерухомості. Під ред. Пилипенка І. І. 2-е вид. Київ : Кондор, 2006. 330 с.
2. Бондаренко Є. В., Яценко І. В. Підвищення ефективності інвестиційно-будівельного процесу за рахунок використання концепції та послуг девелоперських компаній. *Вісник Національного транспортного університету*. 2015. Вип. 3. С. 65–69.
3. Рєзнікова В. В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості. *Університетські наукові записки*. 2011. № 3. С. 107–121.
4. Поліщук Є. А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08. Київ, 2009. 21 с.
5. Петраш О. П. Управління вартістю: сучасні інструменти оцінки ефективності інвестиційного проекту девелопера. *Економічний вісник університету*. 2014. Вип. 23 (1). С. 25–29.
6. Peiser Richard B. with Frej Anne B. Professional Real Estate Development: *The ULI Guide to the Business Second Edition*. Washington, D.C.: ULI the Urban Land Institute, 2003.