

УДК 69.003: 658

Т.Є. Кіщенко, к.е.н, доц., Л.В.Гусарова, к.е.н, доц., КНУБА, м. Київ

ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОГО ПРОЦЕСУ ЗА РАХУНОК ВИКОРИСТАННЯ КОНЦЕПЦІЇ ТА ПОСЛУГ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ

Розглянута ключова концепція діяльності девелоперських компаній та її практичний вплив на якість та ефективність реалізації інвестиційного проекту. Проаналізовані функції девелоперських компаній в процесі реалізації проекту будівництва. Визначена для інвестора доцільність використання послуг девелоперських компаній на всіх стадіях реалізації проекту. Викладено цілі, що переслідує інвестор проекту, залучаючи професійну команду до управління ним.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: інвестиційно-будівельний процес, девелоперська компанія, інвестор, проект, концепція.

Постановка проблеми. Українське законодавство ще не має визначення для процесу, що відбувається на будівельному ринку і має назву «девелопмент». Але учасники інвестиційно-будівельного процесу - девелопери, які ще не встигли закарбувати себе на сторінках діючого законодавства України, активно просувають свою концепцію та послуги на будівельному ринку. Тому не помітити їх, як учасників будівельного процесу, досить складно, їх поява та діяльність – новітня тенденція в розвитку інвестиційно-будівельного процесу в Україні. Важливим є питання щодо актуальності концепції їх діяльності для забудовників, замовників, інвесторів та інших учасників будівельного ринку.

Аналіз останніх досліджень. Загальні питання щодо процесу девелопменту, як новітньої тенденції в розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні, розглянуті в літературі [1,2] загалом присвяченій

інвестуванню, тому мають суто теоретичний характер. Концептуальність діяльності девелоперських компаній створює практичні переваги, що отримує інвестор за умов співпраці з девелоперською компанією. Функції по управлінню проектом на різних його етапах, що девелоперська компанія виконує за дорученням інвестора ретельно конкретизовано та систематизовано в роботі Пересади А.А. [3] та Гайдуцького П.І. [4]. Девелоперська діяльність набирає темпів у розвитку ринку України, тому потребує більш практичного та поглибленого вивчення.

Постановка задачі. Задача полягає в доцільності окремого економічного висвітлення ключової концепції процесу девелопменту, що займає не мало важливе місце в будівельно-інвестиційному циклі, для подальших наукових розробок цього явища.

Виклад основного матеріалу. Більшість спеціалістів вважають, що девелопмент є найбільш складною з усіх можливих операцій на ринку нерухомості, оскільки в одному проекті суміщені і риелтерські, і будівельні, і архітектурні і фінансові операції. В цілому цей процес включає в себе підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном. Незважаючи на те, що такий сплав видів діяльності є новим для України, за кордоном він встиг себе зарекомендувати як високодохідний та високо ризиковий.

Девелопмент – це управління проектом, що девелопер здійснює на замовлення інвестора, виконуючи функції по управлінню проектом, який, якщо розглядати діяльність в будівельній галузі, складається з передпроектної стадії, стадії проектування, стадії будівництва та стадії експлуатації побудованого об'єкта. Зазвичай інвестор наймає девелопера, щоб той на відведеній земельній ділянці побудував будівлю «під ключ» та, можливо, заповнив її орендарями. Вибір девелопера здійснюється, як правило, за допомогою тендера. Іноді до девелопменту відносять і будівництво

нерухомості під себе, але така діяльність не має за мету отримання прибутку.

Для інвестора доцільність використання послуг девелоперських компаній виявляється вже на передпроектній стадії реалізації проекту на етапі формування концепції проекту та професійної команди, що здійснюватиме його. За результатами аналізу ринку нерухомості управляюча компанія допоможе інвестору правильно сформулювати концепцію проекту, що складається з наступних основних елементів: призначення об'єкта (для власних потреб або комерційних цілей), функціональне використання об'єкта, архітектурні, споживчі, інженерні вимоги до будівлі, інвестиційна, управлінська, будівельна концепція проекту, юридичні параметри проекту, повне технічне завдання, ескізна пропозиція. Формування професійної команди вміщує наступні елементи: проведення тендера серед проектувальників та відбору серед консультантів, управляючих об'єктом, юристів, брокерів, розробка пакета тендерної документації для будівництва, попередній відбір серед підрядників та проведення з ними перемовин. Підсумком цього етапу є затверджена та погоджена комплексна концепція проекту, та ретельно підібрана команда проектувальників, підрядників і консультантів, що готова розпочати реалізацію проекту.

З позиції інвестора, ключовим елементом проекту є його фінансовий аналіз, що дозволяє в кінці оцінити ефективність здійснених інвестицій. Інвестиційним аналізом проекту, що теж проводиться на передпроектній стадії, займається управляюча компанія, розробляючи різні сценарії бюджету проекту з урахуванням оцінки і прогнозу та бізнес-план, що включає: фінансовий аналіз, юридичний аналіз, організаційний аналіз, часовий аналіз. Підсумком цього етапу є повний пакет всіх дозволів та погоджень, що необхідні для подальшого проектування та будівництва.

Управляюча компанія бере на себе розробку та реалізацію стратегії щодо залучення фінансових коштів до проектів нерухомості та виконує наступні функції: розробку інвестиційної стратегії проекту,

здійснення рекомендацій щодо структури фінансування проекту, розробку кредитної заявки, аналіз потенційних можливостей проекту, розробку інвестиційної пропозиції, аналіз потенційної можливості залучення інвестиційних коштів в проект, презентацію проекту, проведення перемовин з зацікавленими фінансовими установами, розробку контрактів. В підсумку інвестор отримує повний пакет документів, необхідний для залучення зовнішніх фінансових ресурсів. Крім того, управляюча компанія бере на себе функції реалізації інвестиційної стратегії проекту шляхом пошуку та залучення в проект інвестиційних та кредитних партнерів.

У випадку, якщо проект реалізується інвестором в комерційних цілях, управляюча компанія здійснює комплекс послуг щодо розробки та реалізації стратегії продажу об'єкта або надання в оренду. На етапі маркетингу об'єкта нерухомості девелопер допомагає інвестору реалізувати основну мету проекту-досягнення максимальної ефективності здійснених інвестицій. Саме тут інвестор найбільш яскраво відчуває переваги концепції управління будівельними проектами, що реалізується девелоперською компанією.

Інвестор проекту, залучивши професійну команду до управління ним, переслідує наступні цілі: уникнути необхідності створення та утримання власної служби замовника для виконання функцій управління проектом, професійно сформулювати стратегію проекту та технічне завдання, забезпечити контроль за розробкою проекту та програмою будівництва, забезпечити контроль за оптимізацією, мінімізацією бюджету проекту, максимально скоротити терміни будівництва, забезпечити контроль за дотриманням якості будівництва, забезпечити досягнення максимальної фінансової ефективності проекту, забезпечити захист інтересів інвестора перед підрядником, проектувальниками, консультантами та державними органами, уникнути ситуації, коли підрядник, користуючись відсутністю професійного досвіду у інвестора, традиційно намагається чи то збільшити бюджет (за рахунок додаткових

робіт), чи то (при фіксованому бюджеті) зменшити свої витрати за рахунок низької якості матеріалів та робіт.

Таким чином, додаткові витрати на оплату управляючої компанії компенсуються обґрунтованістю та жорстким контролем за бюджетом будівництва, гарантією термінів та якості, а також надійним захистом інтересів інвестора при реалізації проекту.

Один з ключових принципів девелопмента – створення сильної команди консультантів, що будуть працювати на різних стадіях проекту – від маркетингового дослідження до реалізації площ та експлуатації будівлі. Залучення таких спеціалістів коштує дорого, але, як показує досвід, окупається. Це є справедливим для будь-якої стадії проекту.

Висновки. Таким чином, девелопер повинен забезпечити та запустити складний багатосходинковий процес створення нового продукту - об'єкта нерухомості, звільнивши від цих турбот забудовника. Він включає до себе підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном. Цей бізнес вимагає порівняно крупних інвестицій з тривалим циклом, а вироблений ним продукт спроможний тривалий час створювати регулярні потоки грошової маси. Але він повинен без затримки реагувати на зміни в технологіях, економіці, демографії, архітектурі, законодавстві, соціальній сфері.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Міжнародні і правові аспекти інвестиційної діяльності в Україні: Монографія / Федоренко В.Г., Чувардинський О.Г., Іткін О.Ф. та ін.; За наук. кер. і ред. Федоренко В.Г..—К.: Наук. світ, 2002.—505 с.

2. Федоренко В.Г., Бондаренко Є.В.

Будівництво та інвестиції в Україні.- К.: Знання, 1998.

3. Пересада А.А. Управління інвестиційним процесом. – К.: Лібра, 2002.- 472.

4. Інфраструктура інвестиційного розвитку / За ред. П.І. Гайдуцького.- К.: Міленіум, 2008. – 218с.

АННОТАЦІЯ

В статті розглянуто ключову концепцію діяльності девелоперських компаній та її практичне вплив на якість та ефективність реалізації інвестиційного проекту. Проаналізовані функції девелоперських компаній в процесі реалізації проекту будівництва. Визначено для інвестора цінність послуг девелоперських компаній на всіх стадіях реалізації проекту. Визначено цілі, які преследує інвестор проекту, приваляючи професійну команду до управління їм.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: інвестиційно-будівельний процес, девелоперська компанія, інвестор, проект, концепція.

ANNOTATION

The article considers the key concept of development companies and its practical impact on the quality and efficiency of the implementation of the investment project. Analyzed function development companies in the construction project. Determined the feasibility for investors using the services of real estate companies at all stages of the project. Presents the objectives, pursuing the investor of the project, involving professional team to manage it.

KEYWORDS: investment-building process, development Company, investor, project, concept