

УДК: 69 (075.8)

Шебек М.О., к.т.н., проф.,
Дубинка О.В., асп., КНУБА, м. Київ

ЕФЕКТИВНІСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ В ОРГАНІЗАЦІЙНО- ТЕХНОЛОГІЧНІЙ МОДЕЛІ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИМИ ПРОЕКТАМИ

Стаття спрямована на розгляд стану девелопменту нерухомості – форми організації інвестиційно-будівельного проекту. Розглянута структура проекту і відображені учасники процесу на прикладі моделі. Інвестиційно-будівельний проект безпосередньо пов'язаний з технологічним процесом будівельного виробництва. За таких умов ефективність реалізації цілей проекту досягається шляхом своєчасного та скоординованого прийняття принципових рішень на кожному організаційному і управлінському рівні. Питання інвестиційної політики та розвитку будівельної діяльності в Україні є актуальними і потребують наукового обґрунтування.

Ключові слова: інвестиції, будівництво, девелопмент, житлова нерухомість, модель організації і управління будівництвом, функціональні складові.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.

Сучасний стан будівельної галузі як однієї з складових загального реформування та розвитку економіки і підприємницької діяльності в Україні є нестійким і зазнає постійних змін. Це пов'язано безперечно з загальною реструктуризацією ринку фінансових послуг і застосуванням певних інвестиційних інструментів, як на міжнародному рівні так і на внутрішньому

ринку нашої держави.

Розвиток інвестиційно-будівельних проектів в Україні визначається передусім підвищенням конкурентоспроможності національної соціально-економічної системи за умови розвитку інновацій, прийняттям свідомих стратегічних рішень та вдосконалення моделей організації та управління циклом проекту. У реалізації таких цілей чільне місце належить інноваційному девелоперському підприємству.

Ефективність організаційних і управлінських рішень виявляється в удосконаленні процесу формування стратегії з боку інвесторів, збільшенні частки ринку та конкурентоспроможності з боку девелоперів, застосуванні прогресивних технологій забудовниками та підвищенні результативності бізнес процесів з боку всіх учасників проекту нерухомості.

В умовах постійних змін зовнішнього середовища та посилення конкуренції існуючих забудовників і девелоперських організацій набувають особливої актуальності та значення моделі взаємодії учасників будівництва об'єктів нерухомості, що мають забезпечити максимальну рентабельність проекту, мінімально можливі капітальні вкладення в проект та найкоротші строки будівництва та здачі в експлуатацію. Поєднання економічних, дозвільних, технологічних і юридичних аспектів в одному будівельно-інвестиційному проекті потребує досконалої праці та поточного дослідження всього циклу проекту, обґрунтування особливостей, переваг для організацій. Саме управління розвитком нерухомості стає принципово новою концепцією організації будівельної і девелоперської діяльності в країні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Значний внесок у дослідження теоретичних і методологічних засад девелопменту, основ з організації та управління інвестиціями в будівництві внесли такі вчені: А.М. Асаул, О.Р. Дегтяр,

Ю.М. Коваленко, О.О. Ляхова, С.Г. Чигасов, а також С.Н. Максимов, И.И. Мазур, В.Д. Шапіро, Алан Гриффіт, А. Фрей та Дж. Фридман. Проблемам розвитку будівельної галузі в Україні присвячені праці – С.А. Ушацького, О.А. Тугая, В.О. Поколенка, О.М. Гладкої, О.П. Петраша та інших. Незважаючи на достатню кількість публікацій щодо розв'язання проблем в будівництві, в частині девелопменту, організації та управління житлового будівництва необхідні подальші дослідження.

Формулювання цілей статті.

Метою статті є визначення організаційно-технологічного стану існуючих проектів нерухомості в структурі управління інвестиційно-будівельним циклом на засадах девелопменту.

Виклад основного матеріалу дослідження з новим обґрунтуванням отриманих наукових результатів

Впродовж 2007-2011 років потенційні інвестиції в Україні були спрямовані на такі будівельні проекти, як комерційні об'єкти нерухомості, офісні та бізнес-центри, торговельно-розважальні та логістичні комплекси. Станом на 2011-2012 роки можна було спостерігати значне збільшення інвестицій і фінансування будівництва житлових будинків в центральних частинах регіональних міст та значне поживлення і зріст об'ємів будівництва житла в центральних районах міста Києва.

На базі наявного попиту в цей період починає розвиватися і формуватися девелоперська діяльність в Україні, яка перш за все концентрується на будівельно-інвестиційних проектах нерухомості, що не обмежується одним або двома висотними будинками. Увагу девелоперів і інвесторів привертають більш масштабні житлові комплекси з новою інфраструктурою. Поряд з цим починає формуватися система взаємовідносин між замовником та інвестором з виконавцем проектних робіт, з виконавцем будівельних або спеціалізованих робіт в залежності від

складності майбутнього об'єкта нерухомості. В процесі підготовки до інвестиційно-будівельного проекту виникає перелік питань стосовно учасників, їх функцій та загальної структури роботи для реалізації проекту на засадах девелопменту.

Поняття "девелопмент" в будівельній галузі означає вид професійного бізнесу, спрямованого на пошук і реалізацію найкращого варіанта розвитку ринку нерухомості, починаючи від визначення ідеї та створення загальної концепції проекту (його візуалізації) до здачі об'єкта "під ключ", подальшої реалізації його на ринку нерухомості й поточне управління (експлуатація). Девелопмент – Development (англ.) в його первинному значенні перекладається як розвиток [1, с.13]. Девелоперські проекти можуть реалізовуватися шляхом залучення великих інвестицій на довготривалі строки.

В Україні девелоперська діяльність перебуває в стані формування. На сьогоднішній день практично відсутні девелоперські організації, які б у чистому вигляді виконували весь комплекс робіт з реалізації інвестиційно-будівельних проектів. У закордонній практиці існують дві принципові схеми девелоперських проектів.

За першою схемою девелопер не бере на себе фінансові ризики і працює за визначеною винагороду (певні відсотки від вартості проекту). У цьому варіанті інвестор наймає девелопера, щоб той на обраній земельній ділянці побудував будинок "під ключ" і, за можливості, "заповнив" його орендарями або покупцями-власниками окремих частин будівлі. У такому проекті девелопер звичайно не бере участь своїми коштами, а проводить проектування, необхідні узгодження, будівництво і здачу площ за гроші, що виділяються замовником, залучаючи необхідних фахівців (проектні організації, підрядників і т.д.). При цьому відповідальність за весь проект цілком лежить на девелопері.

У другій схемі девелопер створює комерційну нерухомість, виступаючи як

одноосібний організатор проекту. По суті девелопер виконує всі ті ж функції, що й у першій схемі, але крім цього, займається ще й побудовою фінансової схеми проекту, вкладаючи в нього власні кошти і засоби, які фактично стають стрижнем майбутньої фінансової схеми реалізації інвестиційного проекту [2].

Поняття "девелопмент" має чотири взаємопов'язаних значення. По-перше, під девелопментом розуміється якісне матеріальне перетворення об'єктів нерухомості, що забезпечує зростання їх вартості, і провідне одночасно, як правило, до збільшення сукупного фонду нерухомості. По-друге, девелопмент - це певний вид професійної підприємницької діяльності з організації та реалізації процесів девелопменту. По-третє, девелопмент - це такий спосіб реалізації проектів нерухомості, який забезпечує досягнення максимальної корисності створюваного об'єкта, і на цій основі дає отримання найбільшого приросту вартості з мінімальними витратами. По-четверте, девелопмент продовжує розвиток об'єкта після його будівництва.

Виділені аспекти девелопменту органічно доповнюють один одного і в цій єдності комплексно відображають зміст цього явища, як це показано на рис. 1.

Як впливає з наведених визначень, девелопмент органічно пов'язаний з первинним ринком нерухомості, виступає рушійною силою його розвитку і має відображення в наступних процесах [3]:

- ленд-девелопмент (девелопмент землі) - виділення території під забудову, отримання необхідних погоджень за функціональним призначенням території, проведення інженерної підготовки території, поділ території на окремі земельні діли і продаж їх для подальшого розвитку;

- девелопмент будівель і споруд - нове будівництво будівель і споруд на незабудованих земельних ділянках;

- редевелопмент будівель – перетворення вже існуючих об'єктів нерухомості через такі процеси як реконструкція, реставрація або модернізація;

- девелопмент і редевелопмент територій - комплексна забудова, реконструкція і модернізація об'єктів нерухомості в масштабах кварталів, районів та інших великих територій.

Спостерігаючи за сукупністю інвестиційних проектів можна відмітити те що, значна частина реалізації будівельних проектів припадає на сформовані процеси девелопменту будівель і споруд або девелопменту і редевелопменту територій. Окрім девелопера в інвестиційному процесі створення об'єкта будівництва беруть участь декілька незалежних організацій, які мають різні цільові призначення та завдання при досягненні економічного ефекту (отриманні прибутку) [4, с.193-195].

Інвестор – суб'єкт інвестиційної діяльності, який здійснює із власних або позичених коштів фінансування будівництва об'єкта. Інвестор має юридичне право абсолютне розпорядження результатами інвестицій: визначає сферу капітальних вкладень (інвестицій); розробляє умови контрактів на будівництво об'єктів; приймає рішення стосовно організаційних форм будівництва з метою визначення проектувальника, підрядників, постачальників через оголошення про проведення торгів або особисті пропозиції; здійснює фінансово-кредитні відносини з усіма учасниками інвестиційного процесу. Інвестор може бути замовником, кредитором, покупцем будівельної продукції (об'єкта будівництва), а також виконувати функції забудовника.

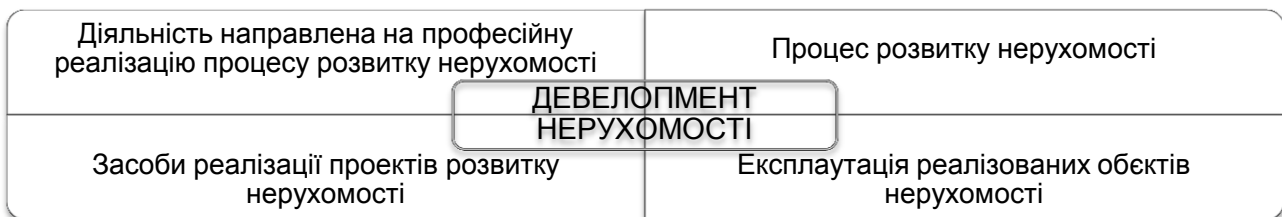


Рис. 1. Взаємозв'язок аспектів поняття "девелопмент нерухомості"

Замовник – юридична або фізична особа, яка взяла на себе функції організатора та керівника будівництва об'єкта, починаючи від розроблення техніко-економічного обґрунтування (ТЕО) і закінчуючи введенням об'єкта в дію або виведенням його на проектну потужність, використовуючи земельну ділянку під забудову на умовах оренди.

Забудовник – фізична або юридична особа, яка має у власності чи у користуванні земельну ділянку для забудови та отримала в установленому законодавством України порядку необхідну дозвільну документацію на будівництво, реконструкцію чи знесення об'єкта містобудування.

Підрядник (генеральний підрядник, субпідрядник) – будівельна фірма (організація), яка здійснює за договором підряду або контрактом будівництво об'єкта. Генеральний підрядник несе відповідальність перед замовником за будівництво об'єкта відповідно до умов договору, проекту, вимог будівельних норм та правил, обговореної вартості, належної якості та визначеної тривалості будівництва.

Проектувальник (генеральний проектувальник) – проектна або проектно-вишукувальна та науково-вишукувальна фірма, яка здійснює за договором або контрактом із замовником розроблення проектно-кошторисної документації об'єкта будівництва. Генеральний проектувальник несе відповідальність за якість проекту, техніко-економічні показники об'єкта будівництва, правильність виконання підрядником проектних рішень (здійснює авторський нагляд у процесі будівництва).

Експлуатуюча організація – юридична або фізична особа, яка здійснює на правах власника (найчастіше інвестора) технічну експлуатацію об'єкта.

Менеджер – професійний управляючий, юридична або фізична особа, що виконує функції управління на всіх або окремих стадіях інвестиційного циклу.

Проект-менеджер (Project Manager) – виконує лише функції в інтересах власника, який його найняв, не

втручаючись в господарсько-економічну діяльність учасників будівництва.

Науково-дослідна організація – юридична або фізична особа, яка виконує за ініціативою відповідного органу Державного нагляду або за прямими договорами з замовниками, проектувальниками і підрядниками науково-дослідну роботу [5].

Вказаний перелік учасників будівельно-інвестиційного циклу реалізації проекту складає стислу структуру, яка при подальшому розгляді має більш розширену систему з певними підрозділами, як фінансового так і організаційного та технологічного характеру. Реалізація девелоперських проектів в ідеалізованому складі наданих повноважень і функцій вважається найбільш складною із всіх можливих операцій на ринку нерухомості, тому що в цьому випадку в одному проекті сполучаються одночасно будівельні, ріелтерські, юридичні та фінансові операції. Основні функції девелоперської компанії наведено в схематичному вигляді на рис. 2.

Розглянутий формат впровадження будівельно-інвестиційних проектів на засадах девелопменту з вказаними функціями не було реалізовано на території України. Функції забудовника в повному обсязі важко виконувати девелоперу на підставі потреби створення окремого спеціалізованого підрозділу кваліфікованих виконавців. Тому має місце більш спрощена структура девелоперської діяльності, за якої девелоперські компанії реалізують свої проекти, укладаючи договори будівництва з підрядними організаціями або генпідрядними організаціями, відповідальними за будівельне виробництво.

Будівельне виробництво характеризується високим рівнем розподілу суспільної праці, складністю об'єктів будівництва, великою кількістю варіантів технології й організації, спеціалізацією і кооперуванням та іншими чинниками. Це зумовлює множинність варіантів рішення задач планування та управління будівництвом.



Рис. 2. Функції девелоперської компанії

Управління проектами (англ. project management) – це застосування знань, досвіду, методів і засобів до робіт проекту для задоволення вимог, що пред'являються до проекту, і очікувань учасників проекту. Щоб задовольнити ці вимоги та очікування, необхідно знайти оптимальне сполучення між цілями, термінами, витратами, якістю та іншими характеристиками проекту [6].

У світі вже давно визнано, що управління проектами – особлива область менеджменту, застосування якої дає відчутні результати. Професіонали в цій галузі високо цінуються (у США це третя за величиною середньої оплати професія після юристів і лікарів).

Сама методологія управління проектами стала фактичним стандартом управління на багатьох тисячах підприємств і застосовується в тій чи іншій мірі практично у всіх великих корпораціях.

На сьогоднішній день прийняті стандарти управління проектами ANSI (затверджені Американським національним інститутом – American National Standards Institute), розроблено проект стандартів управління проектами ISO 10006 [7].

Процес управління інвестиційно-будівельним проектом в розрізі будівельного виробництва значно прискорює використання ефективних технологічних

моделей будівництва, а також інших документів проекту (технологічні карти, схеми руху машин та ін.).

Модель – це спрощене уявлення деякого об'єкта, зручніше для вивчення або аналізу ніж сам об'єкт. Модель – це сполучна ланка між теорією і дійсністю.

Виробничий процес і інвестиційно-будівельний процес можна представити у вигляді уявної, схематичної, описувальної чи графічної моделі, яка допоможе завчасно планувати і здійснювати контроль виконання робіт. Використовуючи обрану модель, можливо завчасно намітити варіанти реалізації програм, оцінити за варіантами послідовність ухвалення рішень по проекту [8, с.104].

Методологічною основою ведення успішного бізнесу в будівельній галузі є досконале використання фінансових, технічних та людських ресурсів в моделі управління будівельним проектом або мультипроектном – професійний будівельний менеджмент - “Professional construction management (PCM) contract” (рис.3) [9, с.26].

Верхню ланку цієї схеми “Owner” відносять до замовника, забудовника або інвестора. Саме в цих взаємозв'язках працює і девелопер, а нижня ланка схеми відображає формальні і виробничі відносини між проект-менеджером від замовника і учасниками будівельного виробництва.

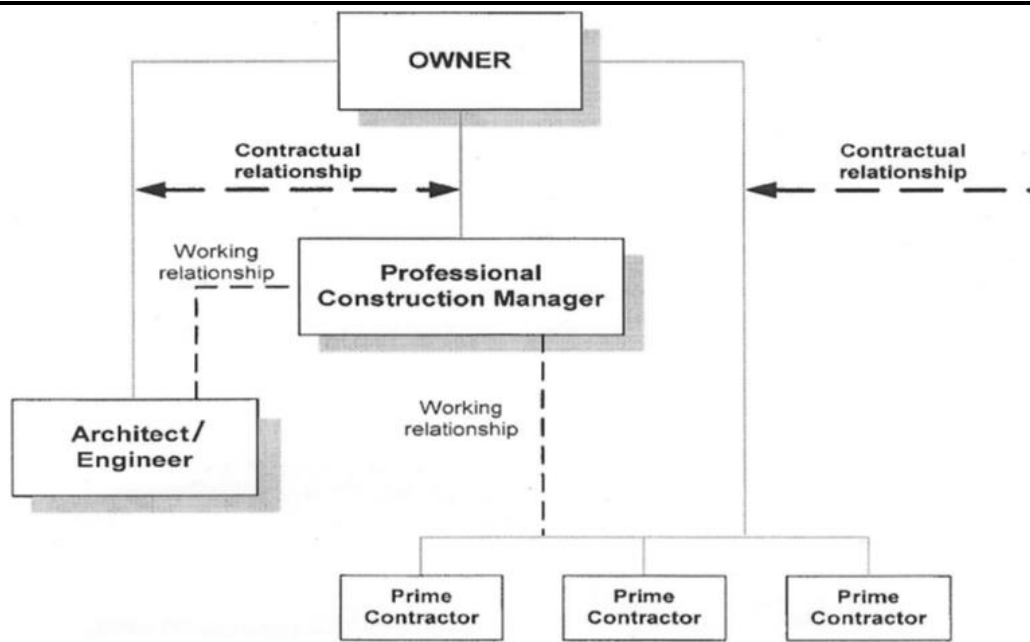


Рис. 3. Схематична організаційно-технологічна модель "Professional construction management (PCM) contract"

Схема, за якою представлена модель взаємодії учасників інвестиційно-будівельного проекту, є первинною та відображає концептуальний зміст рішень, які приймають всі ланки учасників при подальшому просуванні проекту. На цьому етапі слід зробити акцент на тому, що замовник або інвестор приймають суто стратегічні рішення щодо вкладання інвестицій з отримання будівельної продукції (об'єкта) і отримання в подальшому додаткових прибутків від реалізації вже готового об'єкта, а також рішення щодо наявних і прогнозованих ризиків. Разом з девелопером вони займаються управлінням активом і розподілом наступних інвестицій, створюючи при цьому сприятливий клімат для своєї діяльності та навколишнього середовища.

Наступну ланку складає професійний менеджмент з управління (Professional Construction Manager), організації та будівельного виробництва. Виходячи з того, що основні цілі, задачі та вимоги були надані замовником, учасники цієї групи взаємодії спроможні приймати тактичні рішення щодо інвестиційно-виробничого процесу при реалізації проекту. Замовник може втручатися в роботу цієї команди лише

з точки зору більш ефективного управління, може здійснювати коригування щодо проектно-кошторисної документації з огляду проведення маркетингових досліджень щодо привабливості об'єкта нерухомості.

Відповідальна особа за здійснення будівельних процесів – будівельний менеджер ("Construction Manager") – має повноваження і професійні навички щодо прийняття оперативних рішень організаційного або технологічного характеру. А вже прийняття персональних рішень відноситься безпосередньо до самих виконавців тих чи інших будівельно-монтажних робіт. Структура прийняття рішень наведена на рис. 4 [10, с.20].

Розглянемо суттєві ознаки кінцевої мети кожного з рівнів. Основною метою інвесторів і замовників є спорудження будівельного об'єкта за поставленими параметрами інвестиційної привабливості та здача його в експлуатацію, при цьому в пріоритеті залишається загальна мінімізація витрат та скорочення строків будівництва для мінімально можливого періоду окупності або продажу об'єкта для отримання вкладених фінансів та додаткового прибутку.

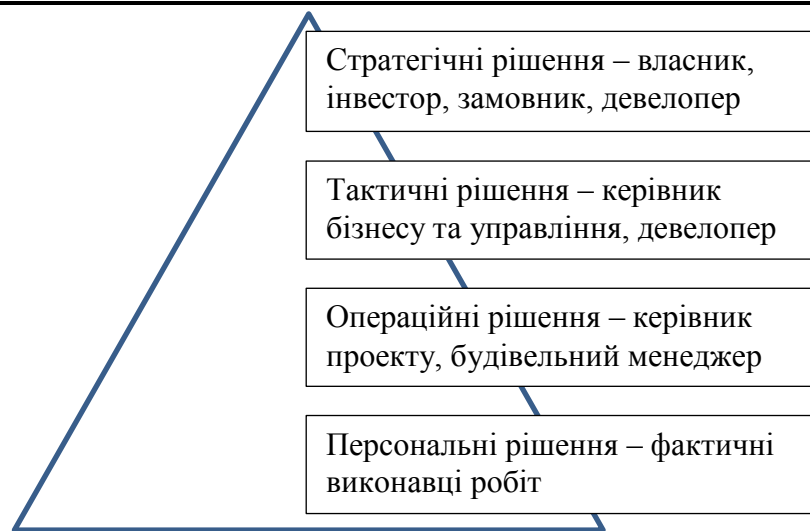


Рис. 4. Рівні проектних рішень

Не завжди заявлений формат будівельного проекту відповідає застосованим типам матеріалів та технологій, адже присутня поточна економія фінансів. У деяких випадках інвестор починає втручатися в господарську діяльність девелопера, постачальника, або генерального підрядника, що негативно впливає на подовження терміну узгодження тих чи інших питань, логічно і подовження строку виконання робіт або здійснення своєчасних закупівель матеріалів і обладнання. У такому випадку можна спостерігати не лише управляючий механізм інвестиційно-будівельного циклу з боку інвестора і девелопера, а й змішаний процес роботи керівництва щодо функцій забудовника, виконавця будівельно-монтажних робіт.

На практиці девелопер може виконувати не лише функції управління та розвитку проекту, водночас управляючий менеджер виконує погодження змін в документації, видає нові завдання від інвестора стосовно зміни видів робіт, змінює використання тих чи інших матеріалів.

При цьому мало уваги надається тому, що ми маємо технологічний процес, який не можна негайно перервати і відтворити одночасно. Забудовник в свою чергу не зацікавлений у вимушених простоях, його головним завданням є отримання максимальної рентабельності будівельних робіт за короткий строк. Можна наздогнати строки виконання робіт шляхом застосування додаткових технічних,

матеріальних та людських ресурсів, але це є додаткові витрати, які не входили в договірний перелік робіт, їх погодження також займає час.

Проектна організація розраховує на певний об'єм виконання проектно-кошторисної документації, але ж зміни в проекті постійні, а додаткових ресурсів та часу постійно не вистачає, згодом це відображається на якості, термінах видачі документації, в свою чергу будівельники отримують змінені креслення «до виконання робіт» пізніше і строки виконання будівельних робіт зміщуються.

Висновки, зроблені в результаті дослідження і перспективи подальших досліджень.

Інвестиційно-будівельні проекти об'єднують велику кількість виконавців та учасників проекту. В процесі задіяні виробники продукції, матеріалів та обладнання, постачальники та логістичні компанії, окреме місце займає широкий спектр задіяних будівельно-монтажних та спеціалізованих підприємств; всі співробітники є складовими великого механізму перетворення уявної ідеї на фізичне отримання продукту плідної праці – об'єкта нерухомості та отримання фінансового результату.

Для більш ефективної організації взаємодії учасників будівельно-інвестиційних проектів та перспективного розвитку житлового будівництва в Україні

пропонується розглянути і застосувати на практиці наступні організаційні і технологічні рішення:

- інвесторам слід більш детально розглядати бізнес-план майбутнього об'єкта грошових вкладень, враховувати зовнішні фінансові ризики та запобігати зупинці руху грошових коштів або їх заморожуванню, конкретизувати проект шляхом затвердження формату об'єкта з описом основних складових, чітко відокремлювати функції та зобов'язання сторін в договірних відносинах;

- девелопер разом з керуючою особою замовника в недостатній мірі опираються на маркетингові та інші поточні дослідження стосовно попиту на нерухомість, якісно-соціальну складову потенційних покупців, для просування проекту слід розширювати пакет пропозицій, опцій та послуг для кінцевого власника житлових площ та максимально-корисне використання її для власних потреб;

- керівникам та виконавцям будівельно-монтажних і інших робіт слід планувати комплекс робіт з максимально ефективним використанням наявних людських і матеріальних ресурсів для скорочення термінів підготовчих або поточних робіт, в більшій мірі застосовувати нові технології та інформаційний ресурс з використанням програмних комплексів. Стан кваліфікації виконавців робіт має покращуватися з часом і відповідати вимогам будівельного виробництва;

- проектні організації повинні відслідковувати певні зміни щодо порядку та виконання проектних робіт, вчасно проводити переатестацію кадрів або підвищення кваліфікації, вести більш гнучку роботу з замовником проектних робіт та виконавцем будівельних робіт з дотриманням результативності сумісної праці.

Визначення оптимальної моделі ефективної реалізації інвестиційно-будівельних проектів за допомогою певного інструментарію фінансування, управління, організації і контролю виконання робіт і є кроком для подальшого спостереження і наукового дослідження будівництва об'єктів нерухомості на засадах девелопменту.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Мазур І.І. Девелопмент нерухомості: справочник професіонала: уч.пособ. / І.І. Мазур, В.Д. Шапиро и др. – М.: Омега-Л, 2009. – 1035 с.
2. Петраш О.П. Проблеми та перспективи імплементації сучасних методик формування інвестиційного портфеля на засадах девелопменту. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://nauka.kushnir.mk.ua/?p=75966>
3. Економічні основи девелопменту нерухомості. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://stud.com.ua/44606/ekonomika/>.
4. О.М. Лівінський, О.І. Курок, І.Н. Дудар, Г.М. Тонкачєєв, М.І. Бондаренко, О.Г. Хоменко, В.І. Савенко, Т.Г. Ровенчак, Т.Е. Потапова, С.П. Шарапа Організація, планування та управління в будівництві. Підручник. – К.: (УАН), «МП ЛЕСЯ», 2016. – 566 с.
5. ДБН В.1.2-5:2007. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів.
6. Старостіна А.О. Ризик-менеджмент: Теорія та практика : навч. посіб. / А. О. Старостіна, В. А. Кравченко. – К. : Політехніка, 2004. – 200 с.
7. Немчин М.С. Використання міжнародних стандартів ризик-менеджменту на вітчизняних підприємствах / М.С. Немчин, В.М. Хобта // Сучасний стан і проблеми інвестиційного розвитку – 2008 / Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції студентів і молодих вчених. – Донецьк, ДонНТУ – 2009, с. 35-36.
8. Ушацький С.А. Організація будівництва/ С.А. Ушацький, Ю.П. Шейко, Г.М. Тригер та ін.; За ред. С.А. Ушацького. Підручник. – К.: Кондор, 2007. – 521 с.
9. Едвард Фіск, Уейн Рейнольдс. Адміністрування проекту будівництва. Pearson Education, Inc., видавництво в Prentice Hall. - Нью Джерсі, 2010. – 9 вид. - 395 с.
10. Гладка О.М. Стратегічні віхові рішення в проектах девелопменту нерухомості: дис... канд. техн. наук: 05.13.22/ О.М. Гладка. – К: КНУБА, 2012. – 196 с.

REFERENCES:

1. Mazur, I. Shapiro, V. et al. (2009). Real Estate Development. [Directory of the professional: uch.posob.], Moscow, Russia, 1035.
2. Petrash, O. Problems and prospects of modern implementation method of forming an investment portfolio based on development. [Electron resource], Access mode: <http://nauka.kushnir.mk.ua/?p=75966> [in Ukrainian].
3. Economic Foundations of real estate development. [Electron resource], Access mode: <http://stud.com.ua/44606/ekonomika/> [in Ukrainian].
4. Livinsky, O. Hammer, O. Dudar, I. Tonkachev, G. Bondarenko, M. Khomenko, O. Savenko, V. Rovenchak, T. Potapov, T. Sharapa, S. (2016). Organization, planning and management in construction. [Textbook], Kyiv, (UAS), "MP Lesya", 566.
5. DBN V.1.2-5: 2007. Scientific and technical support of construction projects.
6. Starostina, A. Kravchenko, V. (2004). Risk Management. [Theory and Practice, Training. guidances], Kyiv, Polytechnic, 200.
7. Nemchin, M. (2008). Using international standards of risk management in domestic enterprises / Nemchin, M. Hobta, V. // Current state and problems of investment / Materials of All-Ukrainian scientific conference of students and young scientists, Donetsk National Technical University (2009), 35-36.
8. Ushatsky, S. (2007). Construction management. [Textbook; Edited Ushatsky, S.], Kyiv, Condor, 521.
9. Edvard R.Fisk, PE Wayne D.Reynolds, PE (2010). Project Administration building. [Pearson Education, Inc., publishing as Prentice Hall], New Jersey, 9th ed., 395.
10. Gladka, O. (2012). Milestone strategic decisions in real estate development projects. [Dissertation of PhD: 05.13.22], Kyiv, KNUCA, 196.

АННОТАЦІЯ

Стаття направлена на розгляд питання розвитку девелопменту нерухомості - форми організації інвестиційно-будівельного проекту. Розглянуто структуру проекту і відображені учасники процесу на прикладі моделі. Інвестиційно-будівельний проект безпосередньо пов'язаний з технологічним процесом будівельного виробництва. При таких умовах ефективність реалізації цілей проекту досягається шляхом своєчасного і скоординованого прийняття принципових рішень на кожному організаційному і управлінському рівні. Питання інвестиційної політики і розвитку будівельної діяльності в Україні є актуальними і потребують наукового обґрунтування.

Ключові слова: інвестиції, будівельство, девелопмент, житлова нерухомість, модель організації і управління будівельством, функціональні складові.

ANNOTATION

The article aims to review the state of real estate development - organizational forms of investment and construction project. The structure of the project and actors reflected on the example model. Investment and construction projects directly related to the technological process of building production. Under such conditions the efficiency of project objectives achieved by timely and coordinated adoption of policy decisions in every organizational and managerial level. The issue of investment policy and development of construction activity in Ukraine are important and require scientific substantiation.

Keywords: investments, construction, development, housing, organizational model of the construction management, functional components.