

УДК 351.82

О. А. Рашковський,
аспірант кафедри регіонального управління, місцевого самоврядування
та управління містом, НАДУ при Президентіві України, м. Київ

ДЕВЕЛОПМЕНТ ЯК ПРИНЦИПОВО НОВА КОНЦЕПЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ

O. Rashkovsky,
postgraduate student, Department of Regional Government, Local Government
and City Administration, National Academy of Public Administration by the President of Ukraine, Kyiv

DEVELOPMENT AS A FUNDAMENTALLY NEW CONCEPT OF THE INVESTMENT PROCESS

Стаття присвячена дослідженню проблеми девелопменту — форми організації інвестиційного проекту в сфері нерухомості, який являє собою сукупність взаємопов'язаних заходів для створення нових активів довгострокового використання з метою подальшого повернення вкладених коштів і отримання доходів. Ефективна реалізація їх за сучасних умов залежить від наявності та дієвості національних інноваційних систем, які базуються на універсальних організаційних принципах.

Здійснено критичний огляд поняття "девелопмент" як особливого виду підприємницької діяльності з метою отримання доходу в результаті перетворення матеріальних процесів, що виражається в інвестиційному розвитку об'єктів нерухомості. 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. Таким чином, девелопмент є одним із різновидів інвестиційних проектів.

The article investigates issue of development — forms of investment projects in real estate, which is a set of interrelated activities with the available resources for creating new assets for long-term use to further return on investment and revenue. Effective implementation of the modern conditions depends on the availability and effectiveness of national innovation systems based on universal organizational principles. The critical review of development as a special type of entrepreneurial activity for profit by the transformation of material processes, resulting in the investment of real estate. The most characteristic feature of Ukrainian real estate development is a high degree of risk in all its stages, and finding land for the project. Bugs Ukrainian real estate development is also reflected in the difference in approaches to investment vehicles. Thus, development is one of the kinds of investment projects.

Ключові слова: девелопмент, інвестиції, інвестиційний проект, девелопер, девелоперська компанія, девелопмент нерухомості.

Key words: development, investment, investment project, developer, developer company, development real estate.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Сучасний розвиток України визначається передусім моделлю інноваційного розвитку та підвищення конкурентоспроможності національної соціально-економічної системи. У реалізації таких цілей чільне місце належить інноваційному підприємництву. Ефективність управлінських інно-

вацій виявляється у збільшенні частки ринку та конкурентоспроможності, удосконалення процесу формування стратегії, підвищення результативності бізнес-процесів, зростання рівня задоволення споживачів та персоналу.

В умовах постійних змін зовнішнього середовища та посилення конкуренції управлінські інновації набувають особливої актуальності та значення, що потребує виділення їх як окремого виду інновацій з метою детального розгляду та обґрунтування їхніх особливостей, переваг для організації.

Саме управління розвитком нерухомості або девелопмент стає принципово новою концепцією організації інвестиційного процесу в країні.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ПРОБЛЕМАТИКОЮ ТА ВИЗНАЧЕННЯ НЕ ВИРШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ

Питання сутності та особливостей інновацій, організації інвестиційних процесів, висвітлені в роботах багатьох вітчизняних та зарубіжних учених: Ю.М. Бажала, В.М. Вакуленко, В. Валентюк, Н.В. Васильєвої, О.І. Васильєвої, Ю.Ф. Дехтяренко, Т.Г. Дудара, М.І. Дяченко, С.М. Ілляшенка, В.І. Захарченко, О.В. Карлінської, О.П. Молчанової, Г. Плешу та ін. Дослідження цих науковців розкривають поняття та проблеми управління інноваційно-інвестиційної діяльністю, підходи до класифікації інновацій, особливості процесу їх реалізації, значення управлінських інновацій для ефективного розвитку суб'єктів господарювання.

Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних засад девелопменту внесли вітчизняні вчені: А.М. Асаул, І.А. Брижань, О.Р. Дегтяр, Б.Л. Луців, Ю.М. Коваленко, О.О. Ляхова, А.А. Пересада, С.В. Онікієнко, В.Я. Чевганов, С.Г. Чигасов; а також закордонні: А.О. Бакуліна, С.М. Максимов, В.І. Ресін, В.А. Сидоров, В.І. Шапіро, А. Фрей та Дж. Фридман та ін.

Разом з тим малодослідженою лишається проблема девелопменту — форми організації інвестиційного проекту в сфері нерухомості, який являє собою сукупність взаємопов'язаних заходів з наявними ресурсами для створення нових активів довгострокового використання з метою подальшого повернення вкладених коштів і отримання доходів. Ефективна реалізація їх за сучасних умов залежить від наявності та дієвості національних інноваційних систем, яка базуються на універсальних організаційних принципах. Необхідність розв'язання зазначених проблем зумовили і вибір теми статті, її теоретичну та практичну значущість.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою даної роботи є визначення поняття девелопменту як інвестиційного проекту в сфері нерухомості.

Для досягнення цілей статті, автор поставив перед собою наукові завдання, а саме:

- визначити поняття "девелопмент", його основні види;
- дослідити сутність та специфічні особливості інструментарію інвестування девелоперських проектів.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБГРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Девелопмент у перекладі з англійської мови означає розвиток, тобто перехід на якісно новий рівень. Основна функція девелоперських компанії полягає в управлінні інвестиційним проектом з метою його розвитку для отримання максимального прибутку і мінімізації ризиків інвестора. Інвестиційний проект порівняно з технологічними, є більш ризиковими. Ризики, пов'язані перш за все із складністю їхньої реалізації, важко оцінити, адже зміни, що відбуваються, впливають на підприємницьку культуру, уявлення, переконання та поведінку персоналу, господарську діяльність підприємства загалом.

Під управлінською інновацією розуміється особлива форма зміни існуючих принципів, структури, процедур, методів, технік та/або будь-яких елементів системи управління на кардинально нові. Впровадження управлінських інновацій є дієвим способом забезпечення неповторності та ефективності системи управління [1, с. 193].

Сутність управлінських інновацій полягає в системному впливі на інвестиційний процес, в рамках якого розробка,

організація фінансування і здійснення проектів з розвитку нерухомості здійснюється одним учасником ринку професійних послуг, так званим девелопером чи девелоперською компанією, що забезпечують створення, управління та продаж об'єктів нерухомості в задані терміни, в межах відповідних бюджетних обмежень, нерідко з використанням власних коштів.

Характерною особливістю управлінських інновацій є відмова від традиційних методів управління, що призводить до змін у функціонуванні підприємства, тому важливим є розгляд відношення персоналу підприємства до очікуваних змін. К. Фрайлінгер та І. Фішер, визначаючи ставлення працівників до змін, виділяють чотири групи факторів, що стримують упровадження інновацій: організаційні недоліки; недоліки керівництва; особисті проблеми; опір змінам. Науковці вважають, що для ефективного інноваційного розвитку організації необхідно: по-перше, достатній обсяг фінансових ресурсів; по-друге, періодична роз'яснювальна робота з персоналом; по-третє, інвестиції в розвиток [2, с. 66].

Девелопмент має ряд переваг в порівнянні з традиційними формами організації інвестиційної діяльності, зокрема: повна, у тому числі фінансова відповідальність девелопера за результати інвестиційної діяльності; створення стійких ділових зв'язків на виробничому і управлінському рівні; поліпшення фінансових результатів діяльності за рахунок зниження собівартості проекту. Потреба суспільства в девелоперах стрімко зростає, а з іншого боку від девелоперів потрібен високий професіоналізм і глибокі знання в таких областях знань, як менеджмент, економіка підприємства, організація виробництва, фінансове управління і навіть психологія.

Сутність девелопменту можна визначити як: по-перше, особливий вид підприємницької діяльності з метою отримання доходу в результаті перетворення матеріальних процесів, що виражається в інвестиційному розвитку об'єктів нерухомості. Він включає підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном. Ця сфера діяльності вимагає досить великих інвестицій з тривалим циклом, а об'єкти нерухомості протягом тривалого часу можуть створювати регулярні потоки грошових коштів. Таким чином, девелопмент є одним із різновидів інвестиційних проектів.

Управління проектами — це застосування знань, досвіду, методів і засобів до робіт проекту для задоволення вимог, що пред'являються до проекту, і очікувань учасників проекту. Щоб задовольнити цим вимогам і очікуванням, необхідно знайти оптимальне поєднання між цілями, термінами, витратами, якістю та іншими характеристиками проекту; по-друге, перетворення об'єкта нерухомості в результаті будівельних (ремонтних) та інших робіт з будівлями, спорудами або землею або перетворення його в інший новий об'єкт нерухомості (зміна функціонального призначення), що володіє більшою вартістю, ніж вихідний.

Девелопмент — це напрямок, в який інші прибуткові напрямки бізнесу передають значну частину доходів, а широка доступність позикових коштів, розвиток механізму їх залучення в оборот і різноманіття фінансових інструментів створюють сприятливе середовище для розвитку і функціонування девелопменту. У той же час девелопмент, як і інші види підприємництва, залежить від інвестиційного клімату в регіоні.

Виникнення девелопменту як інноваційного проекту в Україні завдячує активному розвитку, у першу чергу, комерційної нерухомості, переходом будівельних підприємств від виключно кількісних до якісних показників, а також необхідністю отримання максимальних результатів від реалізації проекту [3, с. 231—232].

Серед проблем українських девелоперів потрібно відзначити складну та довготривалу процедуру оформлення усіх необхідних дозволів на будівництво, неможливість

точно передбачити затрати проекту та точні терміни його реалізації через часті коливання цін, відсутність достатніх фінансових ресурсів.

Сьогодні фінансування девелоперських проектів найчастіше обмежується лише трьома джерелами: капіталом власників або партнерів, співінвесторів та довгостроковими банківськими кредитами. Розвиток компанії змушує шукати додаткові альтернативні інструменти фінансування.

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.

Больова точка девелопменту — вкрай непрозорий ринок землі. Продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку, призупинило реалізацію деяких девелопментських проектів. Окрім того, земельні ділянки під будівництво великоформатних об'єктів, які затребувані ринком, фактично відсутні.

Зокрема продовження дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення істотно обмежує легальний ринок землі за межами населених пунктів робить неможливим розвиток великої кількості проектів складських і котеджних комплексів.

Зараз перед багатьма девелоперами стоїть завдання розширення набору інструментів фінансування, зокрема шляхом залучення портфельних інвесторів або можливого публічного розміщення акцій західноєвропейських бірж [4, с. 125 — 127].

Це вимагає від компанії відповідати таким вимогам: мати звітність, підтверджену аудитором та підготовлену в стандартах IFRS (IFRS — це набір документів (стандартів і інтерпретацій), що регламентують правила складання фінансової звітності, необхідної зовнішнім користувачам для прийняття ними економічних рішень щодо підприємства), ефективні та зрозумілі для західного інвестора системи контролю та внутрішнього аудиту; наявність висококваліфікованих досвідчених менеджерів, абсолютної прозорості структури власності, чіткої стратегії розвитку і фінансування.

Потрібні нові інструменти проектного фінансування, наприклад, мезонінне фінансування (проміжний рівень фінансування між кредитом і власним капіталом). На відміну від європейського ринку, такий інструмент в Україні ще не представлений.

Іншою особливістю українського ринку є ставлення до девелопера з боку інвесторів як до "швидкої допомоги". Інвестори звертаються до послуг девелоперських компаній не на початковій стадії реалізації проекту, коли девелопер має змогу запропонувати найбільш ефективні рішення, а вже на стадії виникнення проблем, які необхідно вирішувати.

Про вади українського девелопменту свідчить різниця в підходах до механізмів інвестування. Наприклад, західні девелопери не починають проект до укладення хоча б одного договору з майбутнім великим орендарем нерухомості або до знаходження стабільного джерела зовнішнього фінансування.

Характерною особливістю українського девелопменту є не зовсім раціональний підхід до реалізації проектів. Якщо на Заході в основу ідеї створення об'єкта нерухомості ставиться потреба ринку, то в українській практиці дуже часто

застосовується підхід, коли функціональне призначення об'єкта розробляється під існуючу ділянку, що не завжди ефективно, оскільки ділянка може мати чимало недоліків, які ускладнюють втілення проекту в повному обсязі.

Що стосується перспектив розвитку вітчизняного ринку девелоперських послуг, то, на думку фахівців, з часом все більше уваги приділятиметься не кількості, а якості проектів, пошуку та застосуванню новітніх технологій та підходів у галузі створення і управління проектами у сфері нерухомості. 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. Інші його учасники шукатимуть свої ніші та позиціонуватимуться як спеціалізовані компанії.

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.

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Процес девелопменту в його класичному розумінні включає в себе повний цикл робіт: від пошуку земельної ділянки, оформлення необхідної документації, застосування ефективних механізмів фінансування, вибору підрядників, формування маркетингової стратегії та системи продажів. Класичний девелопмент як логічно завершений процес просування проекту від початкової ідеї до продажу або здачі в оренду кінцевому споживачеві за певну винагороду в Україні практично не представлений. Натомість на Заході — це норма. У майбутньому на вітчизняному ринку нерухомості з'являться компанії, що пропонуватимуть комплексні послуги з вирішення правових, фінансових, організаційних та погоджувальних питань. Це і стане перспективним напрямком для наших подальших досліджень.

Література:

1. 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.
2. Фрайлингер К. Управление изменениями в организации / К. Фрайлингер, И. Фишер; пер. с нем. — М.: Книгописная палата, 2002. — 264 с.
3. Семенова Г.І. Сутнісний зміст і таксономія ризиків девелоперських проектів / Г.І. Семенова // Бізнес Інформ. — 2012. — № 8. — С. 231—234.
4. Мазур И.И. Девелопмент: учебное пособие для вузов / И.И. Мазур., В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге. — М.: Экономика, 2004. — 528.с.

References:

1. Pleshy, G. (2009), "Management innovation as the main factor for the restructuring of enterprises-subjects of foreign economic activity", Trudy Odessa politehnicheskogo universiteta, vol.1 (31), pp.193—198.
2. Fraillinger, K. (2002), Upravlenie uzmeneniyami v orgahizacii [Change management in the organization], Knigopisnaya palata, Moscow, Russia.
3. Semenova, G. (2012), "Essential content and risks taxonomy development projects", Biznes Inform, vol. 8, pp. 231—234.
4. Mazur, I. (2004), Development:uchebnoe posobie dlya vuzov [Development: textbook for universities], Ekonomika. Moscow, Russia.

Стаття надійшла до редакції 02.03.2016 р.