

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

ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

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

FEATURES OF THE REGULATION DEVELOPMENT ACTIVITY IN UKRAINE

Стаття присвячена дослідженню проблем девелопменту як особливого виду підприємницької діяльності та принципово нової концепції організації інвестиційного процесу в Україні. Класична українська схема девелопменту, як правило, відрізняється від класичної західної схеми. В основі вітчизняної схеми девелопменту лежить наявність земельної ділянки, під яку розробляється ідея, концепція проекту, і з урахуванням всіх недоліків земельної ділянки виникає об'єкт комерційної нерухомості, який буде найбільш ефективним у даному місці. У перспективі розвитку вітчизняного ринку девелоперських послуг все більше уваги буде приділятися 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.

Особливе місце повинні зайняти багатофункціональні або мультифункціональні (mixed-use) комплекси, підвищений інтерес до яких в Україні можна пояснити прагненням девелоперів максимально ефективно використовувати ділянку в умовах гострого земельного дефіциту і величезної вартості землі, і той же час зручність і раціональність компактного розміщення різних за функціональним наповненням об'єктів для більш комфортного життя, роботи і дозвілля.

The article is devoted to problems of development as a special type of entrepreneurial activity and a fundamentally new concept of organization of investment process in Ukraine. Ukrainian classical scheme of development, as a rule, differs from the classical Western scheme. The Western scheme is the idea of creating some type of real estate that has emerged as a result of marketing research. In the domestic scheme of development is land availability, which is developed under the idea, the concept of the project, and taking into account all the shortcomings of the land there is a commercial property that will be most effective in a given location. In the long term development of the domestic market for development services, more attention will be given to the number and quality of projects, the search for and application of the latest technologies and approaches in the field of creating and managing projects in the real estate industry.

With increasing competition among developers and real estate market saturation will structure the market development services, defined a number of major players that will offer a full range of services and dominate the market. A special place should take a multipurpose or multifunctional (mixed-use) facilities, high interest that Ukraine can be explained by the desire of developers make the best use of land in acute land shortages and the enormous value of the land at the same time convenience and rationality compact placement of different functional filling facilities for a comfortable life, work and leisure.

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

Key words: development, investment, investment project, developer, developer company, development real estate, multifunctional (mixed-use) complex.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Україна має стати державою з сильною економікою та з передовими інноваціями. Для цього, передусім, необхідно відновити макроекономічну стабільність, забезпечити стійке зростання економіки, створити сприятливі умови для ведення господарської діяльності та прозору податкову систему. Ефективність інноваційного підприємства проявляється у збільшенні частки ринку та кон-

курентоспроможності, удосконалення процесу формування стратегії, підвищення результативності бізнес-процесів, зростання рівня задоволення споживачів та персоналу.

Девелопмент як сфера діяльності вимагає досить великих інвестицій з тривалим циклом, а об'єкти нерухомості протягом тривалого часу можуть створювати регулярні потоки грошових коштів.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Питання сутності та особливостей інновацій, організації інноваційних процесів, висвітлені в роботах багатьох вітчизняних та зарубіжних учених: Ю.М. Бажала, В.М. Вакуленко, Ю.Ф. Дехтяренко, О.В. Берданової, Г.А. Борщ, І.В. Валентюк, Н.В. Васильєвої, О.І. Васильєвої, Н.М. Гринчук, І.О. Дегтярьової, М.І. Дяченко, В.С. Колтун, О.Ю. Лебединської, С.М. Ілляшенка, О.В. Карлінської, Г.В. Плешу, А.І. Пригожина, Л.М. Прокопишина, О.В. Суріна, О.І. Юркан та ін.

Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних засад девелопменту як нової форми інноваційної політики 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, І.І. Мазур, С.М. Максимов, В.І. Ресін, В.А. Сидоров, В.І. Шапіро, А. Фрей та Дж. Фридман та ін.

У той же час формування та становлення девелопменту як особливого виду підприємницької діяльності, інвестиційного розвитку об'єктів нерухомості ще не стало предметом глибокого наукового дослідження. Тому стаття, яку автор запропонував до обговорення на шпальтах відомого наукового журналу буде важливим внеском у аналізі та формуванні поняття девелопменту як принципово нової концепції організації інвестиційного процесу в Україні.

ФОРМУВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою роботи є визначення поняття девелопменту, як інвестиційного проекту у сфері нерухомості України.

Для досягнення цілей статті автор поставив перед собою наукове завдання, а саме: дослідження сутності та розвитку специфічних особливостей формування та становлення девелопменту як наукового поняття в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

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.

З огляду на це ефективність проектів девелопмента може бути оцінена з різних точок зору:

- з позицій девелопера і інвесторів (комерційна ефективність);
- з точки зору впливу на економічний розвиток у цілому (економічна ефективність);
- з точки зору інтересів бюджету (бюджетна ефективність);
- з позицій впливу на умови життєдіяльності (соціальна ефективність).

Комерційна ефективність проектів девелопменту визначається співвідношенням затрат і результатів, забезпеченням необхідної норми прибутковості проекту. Оцінка комерційної ефективності — невід'ємна частина аналізу проекту в цілому і є предметом пильного розгляду при обґрунтуванні інвестицій. Економічна ефективність девелопмента проявляється в позитивному впливі, який чинить розвиток нерухомості на економічні процеси. Бюджетна ефективність девелопменту проявляє себе в двох основних аспектах: прямому і непрямому. Прямий бюджетний ефект проектів розвитку нерухомості знаходить своє відображення в тих платежах і податках, які безпосередньо виникають в процесі реалізації проектів девелопменту. До такого роду доходах бюджету можуть бути віднесені: платежі за право забудови, орендна плата за земельні ділянки, податки на прибуток забудовників і інвесторів, податки з заробітної плати працівників, зайнятих в процесі реалізації проектів. Непрямий

бюджетний ефект — це ті доходи (або бюджетна економія), які отримує бюджет в процесі функціонування створеного об'єкта нерухомості: податки з прибутку підприємств, податки з майна, земельний податок та інші, а також економія в зв'язку підвищенням зайнятості населення, ростом їх доходів і т.ін. [1].

Соціальна ефективність девелопменту проявляється в поліпшенні середовища проживання і життєдіяльності, доходів, якості життя населення під впливом змін в об'єктах нерухомості.

Класична українська схема девелопмента, як правило, відрізняється від класичної західної схеми. В основі західної схеми лежить ідея створення того чи іншого типу нерухомості, що виникла в результаті маркетингових досліджень. В основі вітчизняної схеми девелопменту лежить наявність земельної ділянки, під яку розробляється ідея, концепція проекту, і з урахуванням всіх недоліків земельної ділянки виникає об'єкт комерційної нерухомості, який буде найбільш ефективним у даному місці [1].

З цього витікає і одна з головних проблем розвитку девелопменту в Україні, а саме: непрозорий ринок землі. Продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, за твердженням експертів ринку, взагалі призупинило на невизначений час реалізацію деяких великих інвестиційних проектів. Крім того, земельні ділянки під будівництво великоформатних об'єктів фактично відсутні. Земля є основним ресурсом девелопменту, тому ситуація на ринку нерухомості дуже тісно пов'язана з тенденціями на ринку землі. 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. Крім того, високі ризики розвитку нерухомості пов'язані з непрозорістю ринку і складним земельним законодавством.

Серед інших проблем українських девелоперів потрібно відзначити складну та довготривалу процедуру оформлення усіх необхідних дозволів на будівництво, неможливість передбачити затрати проекту та точні терміни його реалізації через часті коливання цін, відсутність достатніх фінансових ресурсів.

Датою зародження українського девелопменту як самостійного виду бізнесу вважають 1998—2000 роки. Відтоді кількість девелоперських компаній в Україні з кожним роком зростає — нині вона досягла понад три десятки. Серед лідерів девелоперського ринку експерти називають компанії: "XXI Століття", "Група компаній FIM", "ТКС-Менеджмент", "HCM Group", Компанія "ST Sophia homes", "УТГ", "HECT", Real Estate Solution", "Colliers", "Euroholding Invest" та ін.

Найвищий рівень розвитку девелоперської діяльності демонструє столиця України. Натомість у регіонах, за оцінками експертів, девелопмент тільки починає робити перші кроки.

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. На думку фахівців, 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.

Як відзначає генеральний директор "Групи компаній FIM" О.Єлманова, український ринок нерухомості викликає значний інтерес у західних девелоперів, особливо це стосується ринку комерційної нерухомості. Разом з тим, зва-

жаючи на високі ризики, вони не надто поспішають розгорнути свою діяльність. Деякі іноземні компанії відкрили свої офіси в Києві, однак ще не робили анонсів щодо початку реалізації проектів. Нині в Україні майже відсутні проекти, реалізовані провідними іноземними девелоперськими компаніями.

Сьогодні український ринок 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.

Досить часто девелопер виконує функції інвестора, проєктувальника, юриста, керівника будівництвом, а також здійснює управління вже реалізованими проєктами.

Отже, найбільш характерною рисою для українського девелопменту є високий ступінь ризику на всіх його стадіях: від пошуку земельної ділянки до реалізації об'єкта.

До речі юридично поняття девелопменту в Україні не існує. Українське законодавство в галузі будівництва засноване на припущенні, що кожен замовник самостійно здійснює комунікацію з державними органами та іншими учасниками будівельного процесу.

Незважаючи на заявлені амбітні плани, в портфелі більшості українських девелоперів сьогодні — лише один — два реалізовані великих проєкти. Компанії, які побудували більше трьох об'єктів, можна порахувати на пальцях. "Нічого дивного: ринок знаходиться на початковому етапі розвитку — перший професійний торговий центр ("Глобус") відкрився лише в 2002 р.", нагадує головний аналітик по ринку нерухомості українського Ernst & Young М.Ларіонова [2].

У той же час треба підкреслити, що ринок нерухомості Києва вийшов на ту стадію розвитку, коли девелопери беруться за реалізацію великих проєктів (площею понад 100 тисяч м²). Як правило, це об'єкти багатофункціонального призначення, що дають можливість не тільки диверсифікувати ризики, але і спробувати свої сили в різних сегментах нерухомості. У той же час багатофункціональні комплекси є дуже складним форматом, що вимагає зваженого підходу до аналізу, вибору і розподілу функцій, оскільки помилки в прорахунках можуть вплинути на затримуваність і успішність роботи всіх без винятку сегментів комплексу.

Багатофункціональний, або мультифункціональний (mixed-use), комплекс — це об'єкт, який отримує дохід від трьох і більше функціональних призначень, що мають незалежний попит.

У Києві прикладів реалізації класичних проєктів багатофункціональних комплексів поки немає. Серед введених в експлуатацію об'єктів змішаного призначення, як правило, домінує одна функція (офісна, житлова, торгова), а деякі проєкти, на думку експертів, є не більш ніж нагромадження декількох типів використання на одній території.

Однією з причин будівництва багатофункціональних комплексів стало значне подорожчання земельних ділянок, а також дефіцит земель у межах міст і особливо в їх центральній частині. Будівництво такого комплексу дає можливість підвищити ефективність використання земельної ділянки за рахунок збільшення щільності забудови та суміщення різних видів діяльності [4].

Свою нішу багатофункціональні комплекси зайняли і в США, де споживач давно усвідомив зручність і раціональність компактного розміщення різних за функціональним наповненням об'єктів для більш комфортного життя, роботи і дозвілля. А міська влада вважає девелопмент таких комплексів економічним з точки зору витрат на інфраструктуру. Одним з яскравих прикладів багатофункціональ-

ного комплексу на Манхеттені (Нью-Йорк) є Time Warner Center, відкритий в 2004 році (девелопери проєкту — Related Companies LP і Apollo Real Estate Advisors LP). Об'єм будівлі в 77 поверхів перевищує 200 тисяч м², інвестиції в його створення склали \$ 1,7 мільярда. В Time Warner Center розміщується штаб — квартира компаній AOL і Warner після їх злиття. Крім цього, в будівлі розташовуються студії CNN, готель категорії люкс Mandarin Oriental Hotel, ресторани, торговий центр, концертний зал і 225 апартаментів. При більш детальному аналізі подібних комплексів у США можна простежити тенденцію до укрупнення формату з відведенням значного обсягу площ під житло.

Реалізація масштабних проєктів багатофункціональних комплексів має свою специфіку. Будівництво, так само як і всі інші етапи девелопменту, починаючи з роботи над концепцією і проєктною документацією, вимагає тривалого часу і великого обсягу інвестицій. Тому звичайною практикою є поділ етапів будівництва і послідовне введення в експлуатацію окремих елементів комплексу [4].

ВИСНОВКИ

На розвиток вітчизняного ринку девелоперських послуг все більше буде впливати пошук та застосування новітніх технологій та підходів у галузі створення і управління проєктами у сфері нерухомості, приділятиметься увага не кількості, а якості проєктів. 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. В подальших дослідженнях автор проаналізує та визначить шляхи вдосконалення інвестування девелопментської діяльності в Україні.

Література:

1. Голубова О.С. Девелопмент в строительном комплексе Республики Беларусь / О.С. Голубова, А.В. Давидович, О.В. Шестак, А.С. Зиневич / Вестник БНТУ. — 2011. — № 4 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://rep.bntu.by/bitstream/handle/data/2450/70-74.pdfsequence=1>
2. Developer project. Інформаційно-аналітичний портал "Девелопер" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.develop.com.ua>
3. Евграфова О. Девять крупнейших девелоперов торговой недвижимости [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://forbes.ua/business/1342263-9-krupnejshih-developerov-torgovoj-nedvizhimosti>
4. Соловей О. Многофункциональные комплексы: особенности девелопмента / О. Соловей. — Commercial Property. — 2007. — № 5 (45) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://commercialproperty.ua>

References:

1. Golobuva, O.S. (2011), "Development in the construction industry of the Republic of Belarus", Vestnik BNTU, vol. 4, available at: <http://rep.bntu.by/bitstream/handle/data/2450/70-74.pdfsequence=1> (Accessed 20 Jan 2016).
 2. Developer project (2016), available at: <http://www.develop.com.ua> (Accessed 20 Jan 2016).
 3. Evgrafova, O. (2016), "Nine of the largest developers of commercial real estate", available at: <http://forbes.ua/business/1342263-9-krupnejshih-developerov-torgovoj-nedvizhimosti> (Accessed 20 Jan 2016).
 4. Solovei, O. (2007), "Multifunctional complexes: peculiarities of development", Commercial Property, available at: <http://commercialproperty.ua> (Accessed 20 Jan 2016).
- Стаття надійшла до редакції 18.02.2016 р.*