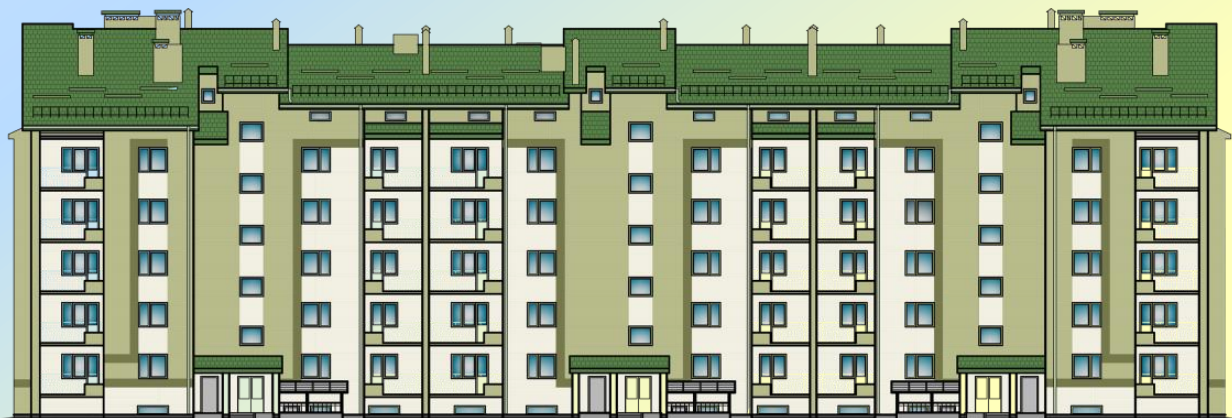


# Лекції з дисципліни «Девелопмент інвестиційно- будівельної діяльності будівельних організацій»

Викладач: *Полтавець Марина Олександрівна*  
доцент кафедри промислового та цивільного будівництва



# **Змістовий модуль - 1**

**Тема лекції-1:**

**«ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТИЦІЙНО-  
БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ  
ОРГАНІЗАЦІЙ»**

**Тезисний план-зміст лекції.**

Мета лекції: вивчення основних положень з теоретико-прикладної платформи девелопменту інвестиційно-будівельної діяльності

Завдання лекції: опанування студентами основних положень з теоретико-прикладної платформи девелопменту інвестиційно-будівельної діяльності

# План лекції:

<b>1.1</b>	<b>Основні положення та базові поняття девелопменту нерухомості в будівництві</b>
<b>1.2</b>	Особливості функціонування девелопменту в Україні.....
<b>1.3</b>	Типологія девелопменту.....
<b>1.4</b>	Основи управління девелоперськими проектами ...

## 1.1 Основні положення та базові поняття девелопменту нерухомості в будівництві

Саме слово «девелопмент» - «development» в його первинному значенні перекладається з англійської мови як «розвиток» «розробка», у формі дієслова від англійської «to develop» перекладається «розвивати», «розробляти», «розкривати».

«Девелопмент», або «девелопмент нерухомості», чи «девелопінг» походить від англ. «real estate development», що в перекладі означає «вдосконалення, розвиток нерухомості». Вітчизняна література здебільшого розкриває поняття «девелопмент» як «підприємницьку діяльність, що спрямована на створення або покращення, вдосконалення об'єкту нерухомості (будівлі, земельної ділянки) для збільшення його вартості та подальшого продажу або оренди». Але саме поняття «девелопмент» має значно ширше значення.

*Девелопмент* означає розвиток нерухомості з метою підвищення його вартості, тобто проведення будівельних, інженерних та інших операцій над нерухомим майном, що ведуть до якісних змін в землі, будівлях і спорудах.

*Девелопмент* - це принципово нова концепція організації інвестиційного процесу у будівництві. Сутність даної концепції полягає в системному впливі на інвестиційний процес, в рамках якого розробка, організація фінансування та реалізація проектів розвитку нерухомості здійснюється єдиним учасником ринку професійних послуг - так званим девелопером, або девелоперською компанією. Така компанія за допомогою інструментарію проектного менеджменту забезпечує створення, управління та продаж об'єктів нерухомості у встановлені терміни, в межах відведених бюджетів, та відповідно вимогам ринку нерухомості.



## 1.2 Особливості функціонування девелопменту в Україні

Девелопмент нерухомості як окремий вид бізнесу існує в країнах з розвиненою ринковою економікою вже майже сторіччя.

Новизна цього виду діяльності для нашої країни обумовлена тим, що за традиціями СРСР створення об'єктів нерухомості являло собою чергу дискретних процесів, здійснюваних без забезпечення єдиної мети розрізненими учасниками будівельної діяльності - замовником, проектувальником, забудовником, підрядниками та експлуатуючими організаціями. В умовах відсутності приватної власності на землю та нерухомість, говорити про найважливішу умову появи девелопменту - ринок нерухомості - також не доводилось



Поняття «девелопмент» зародилося в Україні відносно нещодавно, але сам факт присутності цього напрямку діяльності в нас існує вже близько 10 років.

Розвиток девелопмента в нашій країні можна розділити на декілька етапів. Перший етап – до 2001 року – часи масової приватизації, коли цінність землі як товару значною мірою не усвідомлювалась. Це вже зараз приходить розуміння, що земля – складний «продукт», який потребує великих інвестицій. Та й тут розвиток ринкових відносин далеко не пішов. Маємо дилему мораторію на продаж землі.

### 1.3 Типологія девелопменту

Для розуміння сутності девелоперської діяльності розглянемо існуючі форми та види девелопменту.

За формою інвестиційної участі в проекті розрізняють два основних види девелопменту - *fee-development* (девелопмент за винагороду) і *speculative- (equity-development)* (комерційний (ризиковий) девелопмент). У структурі останнього часто виділяють *conversion-development* (поліпшення об'єкта нерухомості), *merchant-development* (будівництво об'єкта і продаж на будь-якій його стадії), *land-development* (господарське або житлове освоєння земельних ділянок) і *build-to-suit* (будівництво об'єкта нерухомості для себе). До комерційного девелопменту іноді і відносять *built-to-suit*, хоча цей вид діяльності не має на меті отримання прибутку (таблиця 1.1).

*Fee-development* (девелопмент за винагороду) - створення девелоперського проекту під замовлення, без власних фінансових вкладень. Управляючі девелоперським проектом у разі девелопменту за винагороду беруть участь у процесі девелопменту в якості представників інших власників або інвесторів, приймаючи на себе незначні ризики. Здійснюючи *fee-development*, девелопери не бере па себе фінансових ризиків і працює за гонорар.

Інвестор наймає девелопера, щоб останній на обраній земельній ділянці побудував будинок під ключ і, можливо, заповнив його орендарями. Вибір девелопера відбувається, як правило, за допомогою тендера. У такому проекті девелопер зазвичай не бере своїми грошима. Він проводить проектування на гроші замовника, необхідні узгодження з владою, будівництво і здачу площ і об'єкта в цілому.

На виконання всіх необхідних для реалізації замовлення робіт він залучає спеціалізовані фірми (архітектурні, підрядні, інжинірингові і т.д.), але несе відповідальність за весь проект в цілому. Гонорар за виконання робіт fee-девелопменту в особливо складних випадках може досягати 10% від вартості проекту. У цій моделі девелопменту функції інвестора і девелопера жорстко розведені. У Західній Європі та США частка fee-компаній становить більше 50% девелоперів. За ресурси інвестора вони конкурують у відкритому режимі, демонструючи потенційним партнерам свій досвід, професіоналізм та імідж. Іноземні ринки нерухомості характеризуються високим попитом на послуги fee-девелоперів.

## 1.4 Основи управління девелоперськими проектами

Як вже було зазначено, девелоперська діяльність є складною системою, що поєднує широкий спектр знань та навичок - від містобудівних до фінансових та ріелторських. Девелоперські проекти відносяться до основних понять девелопменту нерухомості. Тому розуміння сутності девелоперських проектів є невід'ємною складовою їх успішної реалізації.

«Девелоперський проект - інвестиційний проект, що передбачає комплексний підхід до його реалізації»

Дослідники підкреслюють, що девелоперські проекти, на відміну від інших інвестиційних проектів, відрізняються своїми особливостями, що роблять їх найбільш складними, перш за все, з точки зору залучення інвестицій. До найбільш істотних особливостей девелоперських проектів в сфері нерухомості у різних джерелах відносяться наступні:

Девелоперські проекти з розвитку нерухомості зазвичай вимагають обсягів інвестицій, що перевищують сукупність ресурсів учасників проекту. Фінансування таких проектів можливо здійснити тільки за умови залучення додаткових зовнішніх фінансових ресурсів.

**Висновок.** Розглянуті основні положення з теоретико-прикладної платформи девелопменту інвестиційно-будівельної діяльності

### **Література.**

1. Організація будівництва/ С.А. Ушацький, Ю.П. Шейко, Г.М. Тригер та ін.; За редакцією С.А. Ушацького. - Підручник. - К.: Кондор, 2007. - 521 с.
2. Організація зведення та реконструкції будівель і споруд. Навч. посібник./ За ред. С.А. Ушацького. – К.: Вища школа, 1992.- 183с.
3. Технологія будівельного виробництва: Підручник / В.К. Черненко, М.Г. Ярмоленко, Г.М. Батура та ін.. За ред.. В.К. Черненка, М.Г. Ярмоленка. – Київ: Вища школа, 2002. – 430 с.