

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ПІДХОДИ ДО ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ РОЗРОБКИ ТА ПРАКТИЧНОЇ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ РОЗВИТКУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

О.В. Мірошниченко, кандидат економічних наук

Н.В. Коваль, викладач

Миколаївський державний університет імені В.О. Сухомлинського

Дослідження проблеми інвестиційного забезпечення проектів розвитку економіки країни в цілому та її окремих сегментів, зокрема ринку нерухомості, завжди знаходилося в центрі уваги економічної науки. Основна специфіка вітчизняного ринку нерухомості полягає в тому, що він знаходиться у стадії формування, що обумовлює необхідність корегування традиційних “західних” підходів до дослідження ринку нерухомості, які передбачають, що ринок знаходиться у зрівноваженому стабільному стані [1, 7]. Об'єктом досліджень переважної більшості вітчизняних вчених є питання оцінки нерухомого майна та інвестиційні процеси, які відбуваються на макроекономічному та регіональному рівні ринку нерухомості, що визначає необхідність проведення досліджень на рівні розробки та реалізації проектів з метою підвищення їх ефективності [2-6].

Виданий у 1993 р. у Лондоні словник термінів нерухомості визначає розвиток (девелопмент) нерухомості як виконання будівельних, інженерних, земельних та інших робіт на поверхні, над або під землею, чи здійснення будь-яких матеріальних змін у використанні будинків або земельних ділянок [3]. Підтримуючи думку про недоцільність використання запозиченої іноземної термінології у вітчизняній науковій і практичній діяльності, автори вважають, що використання англійського терміну “девелопер” разом із паралельним використанням термінів “розвиток нерухомості” та “девелопмент нерухомості” є цілком обґрунтованим, оскільки для його перекладу потрібно було б використати або термін “розвивач”, або вираз “особа, що займається розвитком нерухомості”.

Життєвий цикл інвестиційного проекту складається з чотирьох фаз: передінвестиційної, інвестиційної, експлуатаційної та ліквідаційної. При цьому, на нашу думку, найбільшу важливість для інвестиційного процесу має передінвестиційна фаза, оскільки саме вона визначає міру задоволення потреб інвестора результатами проекту.

Процес розвитку нерухомості практично включає в себе два перших етапи — передінвестиційний та інвестиційний, оскільки експлуатаційна фаза не має відношення до розвитку нерухомості, а ліквідаційна фаза представляє собою окремий девелоперський проєкт. Нижче наведено розроблену авторами структуру і послідовність процесу реалізації проєкту розвитку нерухомості, що складається з відповідних елементів із визначенням одержаних результатів (рис. 1).

На першому етапі відбувається ініціювання проєкту, визначення доцільності та можливості його реалізації, виходячи з можливостей девелопера, загальноекономічної і регіональної економічної ситуації. Ініціатором проєкту може виступати як власник об'єкту нерухомості, зацікавлений у його трансформації, так і сам девелопер, що шукає сферу використання своїх професійних навичок і капіталу.

Наступним кроком девелопера є оцінка ініціативи. З метою забезпечення збереження інвестицій при виборі проєкту проводиться цілий ряд передінвестиційних досліджень: вивчаються всі інвестиційні ризики, проводяться маркетингові дослідження, оцінюються можливі напрями інвестицій. Обґрунтування доцільності інвестицій вимагає розгляду як можна більшої кількості інвестиційних проєктів з метою вибору найкращого. Проводиться оцінка можливості фізичної здійсності проєкту з урахуванням місця розташування об'єкту (у випадку, коли ініціатором є його власник) чи можливо-го й економічно найбільш ефективного місця реалізації проєкту (у випадку, коли ініціатором виступає девелопер); технічних характеристик об'єкту; наявних будівельних можливостей.

Оцінка правової можливості реалізації проєкту передбачає аналіз діючої законодавчої і нормативної бази; вивчення можливості узгодження проєкту з органами державного і муніципального контролю; вивчення можливості одержання дозволу на проведення робіт.

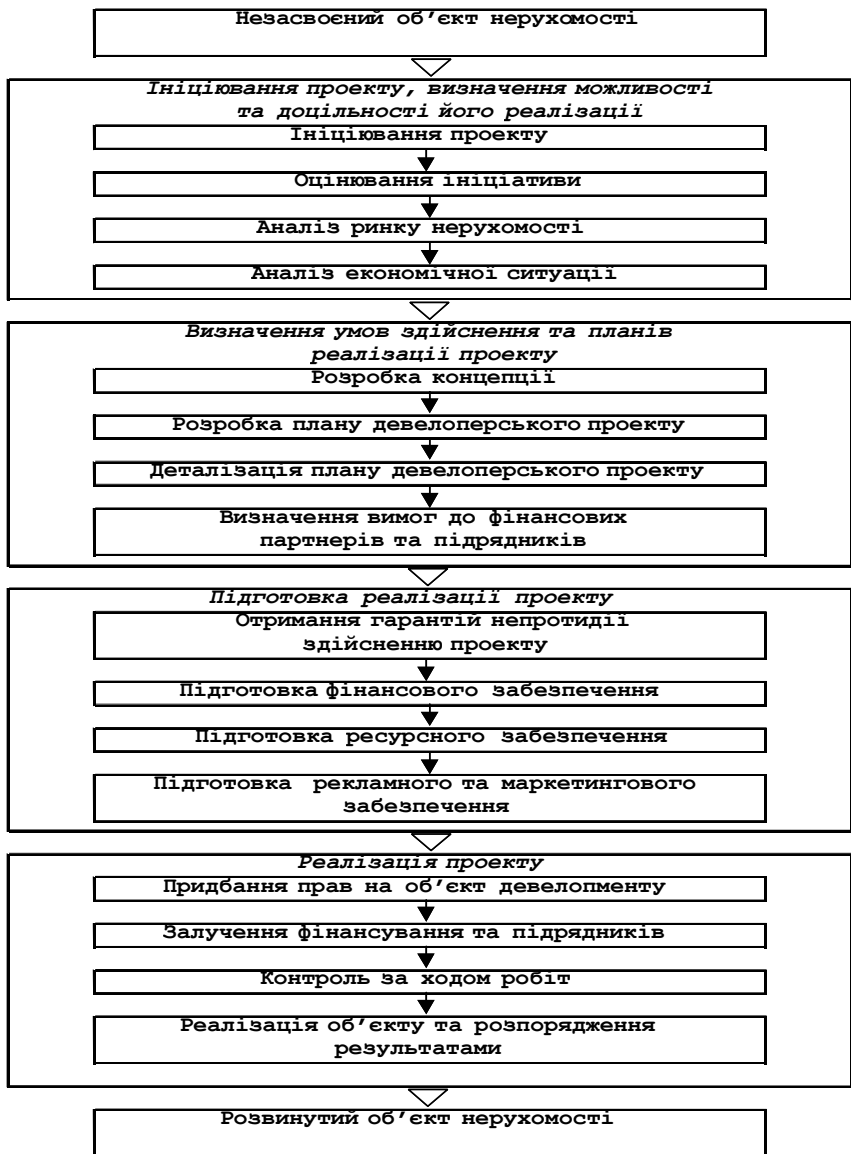


Рис.1 Структура і послідовність процесу реалізації проекту розвитку об'єктів нерухомості

Оцінка економічної доцільності реалізації проекту виробляється на підставі вивчення стану і перспектив розвитку ринку нерухомості; довгострокових тенденцій економічного розвитку (демографічних даних, перспектив розвитку виробничого сектора і домашніх господарств); стану та ступеню розвиненості фінансово-кредитної і податкової систем; проведення попередніх економічних розрахунків ефективності проекту.

Проведення попередніх економічних розрахунків передбачає оцінку і прогнозування доходу, у процесі яких проводиться визначення чистого операційного доходу, визначається початок одержання доходу, його ймовірність, розмір виторгу від реалізації власності після закінчення періоду володіння тощо.

Рішення щодо можливості реалізації проекту приймається на основі аналізу життєздатності проекту, що характеризується можливістю проекту забезпечити необхідну динаміку інвестицій і здатністю генерувати потоки доходів, достатні для компенсації інвесторам вкладених ними ресурсів і взятого на себе ризику.

Вибір проекту, виходячи з аналізу життєздатності, складається з двох елементів: з альтернативних варіантів вибирається найбільш життєздатний; для обраного варіанта проекту визначаються методи фінансування і структура інвестицій, що забезпечують його максимальну життєздатність. У результаті реалізації цього етапу приймається рішення про можливість і доцільність виконання даного проекту і подається заявка на його реалізацію у відповідні органи державного та муніципального управління.

Другим етапом є визначення умов здійснення та розробка планів реалізації проекту розвитку нерухомості, що включає:

- аналіз проблеми і розробку концепції на основі вивчення ринку нерухомості і наявних ресурсів, крім цього виробляється визначення основних характеристик інвестиційного проекту та фізичних можливостей для його реалізації (визначення потреби в земельній ділянці відповідного розміру і якості, оцінка необхідної інфраструктури, оцінка додаткових умов для реалізації проекту та ін.);

- попередню оцінку обсягу інвестицій у проект і прогноз збільшення оборотного капіталу;
- оцінку тривалості реалізації проекту розвитку нерухомості, реальних термінів будівництва і початку експлуатації;
- визначення сукупних витрат на реалізацію проекту та їхньої ефективності, детальний аналіз ринку нерухомості, фінансового ринку, ринку підрядних робіт, визначення можливих джерел фінансування (власні, запозичені, залучені кошти);
- визначення основних характеристик проекту (підготовка розгорнутого техніко-економічного обґрунтування, пророблення основних інженерно-конструкторських, об'ємно-планувальних, технологічних і будівельних рішень);
- деталізацію проекту розвитку нерухомості;
- визначення вимог до фінансових партнерів і підрядників;
- визначення джерел і схеми фінансування, обсягів і черговості інвестування.

Визначення організаційних і виробничих процесів повинне йти паралельно з проектно-конструкторськими розробками. Ці процеси повинні охоплювати всі аспекти проекту, пророблення яких (матеріально-технічне забезпечення, гарантія якості, охорона know-how, страхування, умови найму й оплати праці працівників та ін.) повинно продовжуватися і після завершення перших етапів проектування.

Третім етапом є підготовка реалізації проекту, що включає:

- проведення переговорів із власником земельної ділянки з питань придбання прав на об'єкт розвитку (покупки землі чи передання її в довгострокову оренду);
- одержання дозволів відповідних органів державної і муніципальної влади, гарантій непротивиді здійсненню проекту від громадських організацій, що займаються охороною навколишнього середовища, національної спадщини тощо;
- вибір та укладення контрактів із інвесторами (підготування фінансового забезпечення);
- вибір та укладення контрактів з підрядниками та постачальниками (підготовка ресурсного забезпечення);

- вибір партнерів з реклами та маркетингу, проведення рекламної компанії по підготовці позитивної реакції громадськості на реалізацію проекту.

Результатом робіт на даному етапі діяльності девелопера є одержання прав на забудову земельної ділянки, повного набору дозволів і узгоджень, визначення обсягу і джерел необхідних фінансових ресурсів, підготовка ділянки до реалізації інвестиційного проекту, розробка бізнес-плану реалізації проекту.

На завершальному четвертому етапі відбувається безпосередня реалізація проекту розвитку (девелопменту) нерухомості, що включає:

- конкретні дії щодо залучення фінансових ресурсів (емісія і реалізація на ринку цінних паперів акцій акціонерного товариства, створеного для реалізації проекту; одержання кредитів від відповідних фінансових інститутів, поширення облігаційної позики тощо);
- залучення проектних і підрядних будівельних організацій для розробки та матеріальної реалізації інвестиційного проекту;
- організацію фінансування будівництва і контролю за його ходом;
- продаж об'єкту (передача в експлуатацію), повернення вкладених коштів, розрахунок із інвесторами.

Як видно з наведеної структури процесу реалізації проектів розвитку нерухомості, безпосередня реалізація проекту є лише одним з етапів розвитку нерухомого майна, і при цьому, не самим значущим. Девелопер є лише одним з учасників процесу розвитку об'єкту нерухомості, однак учасником, який відіграє провідну роль. Його значення полягає в тому, що він приймає на себе всі ризики, пов'язані з реалізацією проекту, несе відповідальність перед окремими учасниками і координує їх дії.

Результатом діяльності девелопера є, безсумнівно, матеріальна зміна об'єкта нерухомості, але одночасно з цим, основний зміст його діяльності полягає не в самих змінах, а в організації цих змін: девелопер — це не той, хто будує чи реконструює відповідний об'єкт, а той, хто організовує створення об'єкта нерухо-

ності, що має попит на ринку, дозволяючи таким чином повернути інвестовані в об'єкт ресурси і отримати прибуток від реалізації проекту.

Девелопер є центральною фігурою в процесі розвитку нерухомості, обов'язками якої є:

- розробка та реалізація загальної стратегії та напрямів діяльності;
- розробка та впровадження повної системи організаційної діяльності;
- планування та контроль поточного функціонування системи.

Вітчизняні девелоперські фірми на даний момент реалізують майже всі функції розвитку нерухомості: добір ефективних проєктів, їхнє узгодження й одержання необхідних дозволів, залучення інвесторів і підрядників, реалізація об'єкту. Однією з основних проблем, з якою вони зіштовхуються у процесі функціональної діяльності є проблема оптимізації процесу управління проєктом розвитку нерухомого майна. Проведені дослідження дозволили розробити організаційну структуру і послідовність процесу реалізації проєктів розвитку нерухомості, адаптовані до умов сучасної української економіки, практичне впровадження яких, на думку авторів, дозволить підвищити ефективність розробки інвестиційних проєктів розвитку і управління нерухомим майном та їхньої практичної реалізації.

ЛІТЕРАТУРА

1. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов: пер. с англ. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. – 631 с.
2. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент. – К.: Ника-Центр, Эльга-Н, 2001. – 448 с.
3. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – СПб.: Питер, 2000. – 272 с.
4. Недвижимость личного пользования (классификация и методы оценки) / Я.И. Маркус, О.И. Охень, Ю.В. Крумелис, М.Н. Тимошенко. – К.: Янус, 1998. – 164 с.
5. Пересада А.А. Инвестиционный процес в Україні. – К.: Лібра, 1998. – 392 с.
6. Федоренко В.Г. Инвестиционный менеджмент. – К.: МАУП, 2001. – 280 с.
7. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1997. – 462 с.