

## **ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ ЗА РАХУНОК ВИКОРИСТАННЯ КОНЦЕПТУАЛЬНИХ ПІДХОДІВ ДО РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ КОТЕДЖНОЇ ЗАБУДОВИ**

*У статті розглянуті домінуючі концептуальні підходи девелоперських компаній до реалізації проєктів котеджного будівництва. Наведено цілі, якими може керуватися девелоперська компанія при запуску проєкту котеджної забудови. Визначено послідовність дій та варіанти залучення інвестицій відповідно до обраного девелоперською компанією концептуального підходу до реалізації проєкту котеджного будівництва.*

*Визначено, що основними факторами ефективності та успішності котеджу є його розташування, ціна та концепція будівництва. Забудовники намагаються створити котеджні містечка різних форм і форматів, використовуючи різні концептуальні підходи до цього процесу, оскільки котеджні містечка мають багато переваг порівняно з неорганізованою забудовою: це створення життєвого середовища, де можна почувати себе небезпечно та комфортно, але при цьому серед людей свого кола; це наявність загального плану забудови та загальної архітектурної концепції; це інфраструктура біту та відпочинку, що дозволяє отримати максимум комфорту не залишаючи меж містечка. Сьогодні проєкт будівництва котеджу забудовник (інвестор) повинен визначити мету, втіленням якої буде певна концепція його діяльності, яка передбачає відповідну послідовність дій та варіант залучення інвестицій. У статті розглядаються домінуючі концептуальні підходи компаній-розробників до реалізації проєктів котеджного будівництва. Визначено цілі, якими керується компанія-розробник при запуску проєкту котеджного господарства та особливості, які вплинуть на підбір команди учасників проєкту, дослідження ринку, маркетинг, проєктування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном. Особливості девелопменту при реалізації різних концептуальних підходів до зведення котеджних містечок пов'язані з вибором цільового сегмента, здійсненням маркетингу, вибором проєктних та архітектурних рішень, структурою фінансування об'єкту, управлінням готовим об'єктом, юридичним оформленням прав на володіння власністю.*

**Ключові слова:** *концептуальний підхід, девелоперська компанія, котеджна забудова, земельна ділянка, проєкт котеджу.*

**Вступ.** Попит на котеджі та багатоквартирну котеджну забудову – таун-хауси з'явився досить давно. Поблизу міста котеджне будівництво майже не велось і бажаючи жити за містом, отримавши ділянку землі, самотужки зводили будинки за своїми можливостями та смаком. На сьогоднішній день девелоперські компанії

зайняли цю нішу на будівельному ринку, розбудовуючи на різній відстані від перенаселених мегаполісів містечка комфортабельних котеджів [6]. Централізована система забудови дозволяє не тільки здешевити таке житлове будівництво, зробивши його ефективним, але й передбачити необхідну інфраструктуру для комфортної життєдіяльності, створити неповторний загальний образ містечка.

**Аналіз досліджень і публікацій з проблеми.** Проблеми девелопменту як сучасної тенденції інвестиційно-будівельної діяльності порушувалися у дослідженнях, в основному присвячених інвестуванню, таких вітчизняних науковців як Белобородов Р.С., Гайдучкий П.І., Федоренко В.Г., Гойко А.Ф., Ізмайлова К.В., Ніколаєв В.П. та інших.

Особливості процесу девелопменту як новітньої концепції інвестиційної діяльності в Україні досліджуються в роботі Рашковського О.А. [3]. Статті Закорко П.П., Гриценко О.С., Запечної Ю.О. та Гао Шаоцин присвячена оцінці діяльності девелопера при реконструкції житлової нерухомості та визначенню вимог до реалізації проекту основними учасниками інвестиційно-будівельної діяльності [2, 9, 12]. Аспекти формування девелопменту як інноваційно-інвестиційної інфраструктури будівельної галузі розглянуто Бондарчуком Н.В. [1]. Концептуальність діяльності девелоперських компаній, що створює значні практичні переваги для інвестора, детально проаналізовано в роботі Доценко-Белоус Н.А. [4] Разом з тим зростання темпів та напрямків девелоперської діяльності потребують поглибленого розгляду і вивчення.

**Постановка завдання.** Головними факторами ефективності та успішності котеджного містечка є його місцезнаходження, ціна та будівельна концепція. Девелоперські компанії намагаються створювати котеджні містечка різних форм і форматів, використовуючи різні концептуальні підходи до цього процесу. Для запуску проекту котеджного будівництва девелопер (інвестор) повинен визначити мету, втіленням якої буде певна концепція його діяльності, що передбачає відповідну послідовність дій та варіант залучення інвестицій на реалізацію проекту. В наслідок цього завдання полягає в доцільності окремого висвітлення діючих концептуальних підходів девелоперської діяльності до зведення котеджних містечок.

**Основний матеріал.** На сьогоднішній день в діяльності девелоперських компаній домінують такі концептуальні підходи щодо зведення котеджних містечок, як: управління котеджним містечком з метою отримання прибутку; будівництво котеджного містечка; продаж земельних ділянок з забезпеченням документами щодо їх цільового призначення під будівництво котеджів; продаж проектів котеджів.

Концепція управління котеджним містечком передбачає, що основною метою девелоперської компанії буде отримання доходу від експлуатації зведеного нею котеджного містечка.

У зв'язку з цим девелоперською компанією розглядаються наступні послідовність дій щодо реалізації концепції та варіант залучення інвестицій для цього:

- придбання девелоперською компанією земельних ділянок у власність;

- отримання кредитних коштів для фінансування первинних витрат за проектом під заставу земельних ділянок;
- отримання дозвільних документів на будівництво котеджного містечка;
- проходження та затвердження обов'язкових погоджувань проекту будівництва котеджного комплексу та його інфраструктури;
- продаж проектів котеджів та залучення 100% інвестицій, отриманих за земельні ділянки;
- введення в експлуатацію об'єкту будівництва;
- складання договору про управління майном (інфраструктурою) котеджного містечка або договору про спільну діяльність для забезпечення його експлуатації;
- продаж котеджів або надання в оренду.

Для забезпечення контролю девелоперська компанія залишає у власності земельні ділянки спільного користування з подальшим їх наданням в оренду власникам котеджів.

Введення в експлуатацію побудованих котеджів (груп котеджів), як єдиного цілого, розглядається в якості завершального етапу діяльності девелоперської компанії при реалізації концепції будівництва котеджного містечка.

Враховуючи таку спрямованість проекту, девелоперська компанія обмежується виконанням наступних дій:

- придбання девелоперською компанією земельних ділянок у власність (оренда земельних ділянок);
- отримання кредитних коштів для фінансування первинних витрат за проектом під заставу земельних ділянок (за необхідністю);
- отримання дозвільних документів на будівництво котеджного містечка;
- проходження та затвердження обов'язкових погоджувань проекту будівництва котеджного комплексу та його інфраструктури;
- продаж проектів котеджів та залучення 100% інвестицій, отриманих за земельні ділянки (якщо вони були придбані у власність);
- введення в експлуатацію об'єкту будівництва;
- передача побудованих котеджів, складання договору купівлі-продажу земельних ділянок.

При реалізації концепції продажу котеджних проектів метою девелоперської компанії є отримання доходу від проекту та вихід з проекту на етапі продажу проектів котеджів.

Це веде до обмеженої кількості дій (заходів), що реалізує девелоперська компанія незацікавлена в управлінні котеджним містечком, а саме:

- придбання девелоперською компанією земельних ділянок у власність (якщо цільове призначення придбаних земельних ділянок не дозволяє будівництво або має обмеження на будівництво, то девелопер ініціює зміну цього призначення на необхідне для будівництва);
- отримання кредитних коштів для фінансування первинних витрат за проектом під заставу земельних ділянок;
- організація проектування котеджів або корегування (прив'язка) існуючих проектів до особливостей місцевості, де здійснюватиметься забудова;
- запуск рекламної компанії та механізму залучення коштів до проекту;

- інвестиційна компанія зводиться до продажу земельних ділянок та проектів котеджів.

Сутність концепції продажу земельних ділянок (інвестиційного проекту котеджного будівництва) полягає в забезпеченні території під будівництво котеджів. Зазвичай, для цього використовуються інвестиційно привабливі земельні ділянки, але законодавчо обмежені для використання під будівництво або виведені з громадського використання (наприклад, земля лісного фонду, земля сільськогосподарських підприємств, тощо). Відповідно дії девелоперської компанії при реалізації цієї концепції складаються з:

- придбання девелоперською компанією земельних ділянок у власність або укладання попередніх договорів на подальше придбання земельних ділянок з передачею суми коштів за них на забезпечення виконання зобов'язань по цим договорам;

- зміна девелоперською компанією (якщо ділянка придбана у власність) або попереднім власником цільового призначення земельної ділянки;

- розподілення земельної ділянки, якщо вона виділена єдиним масивом, на земельні ділянки необхідної площі під котеджну забудову;

- продаж земельних ділянок інвестору, зацікавленому в здійсненні котеджного будівництва.

Потенціал послідовної практичної діяльності у відповідності до кожної з наведених концепцій щодо реалізації проектів котеджної забудови свідчатиме про високий рівень та значну ефективність девелоперської компанії.

**Висновки.** Котеджні містечка мають багато переваг порівняно з неорганізованою забудовою: це створення життєвого середовища, де можна почувати себе небезпечно та комфортно, але при цьому серед людей свого кола; це наявність загального плану забудови та загальної архітектурної концепції; це інфраструктура біту та відпочинку, що дозволяє отримати максимум комфорту не залишаючи меж містечка. Тому девелоперська компанія повинна забезпечити та запустити складний багатосходинковий механізм створення нового сучасного об'єкта нерухомості – котеджного містечка. Важливим є те, що в залежності від концептуального підходу девелоперської компанії до реалізації проекту котеджного будівництва, розвиток проекту матиме ряд особливостей, а саме: девелоперською компанією розглядатиметься відповідна послідовність дій щодо реалізації концепції будівництва та певний варіант залучення інвестицій для цього. Ці особливості вплинуть на підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном [7]. Також особливості девелопменту при реалізації різних концептуальних підходів до зведення котеджних містечок пов'язані з вибором цільового сегменту, здійсненням маркетингу, вибором проектних та архітектурних рішень, структурою фінансування об'єкту, управлінням готовим об'єктом, юридичним оформленням прав на володіння власністю[8]. Саме тому такий девелопмент, що суміщає ріелтерські, будівельні, архітектурні і фінансові операції, є найбільш складною з усіх можливих операцій на ринку нерухомості.

### **Список літератури:**

1. Бондарчук Н.В. Економіко-інституціональні аспекти формування девелопменту як інноваційно-інвестиційної інфраструктури будівельної галузі /Н.В.Бондарчук// Ефективна економіка. – 2017. – №10 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua>
2. Закорко П.П. Модель оцінювання діяльності девелоперської компанії / П.П. Закорко, О.С. Гриценко, Ю.О. Запечна, Гао Шаоцин // Будівельне виробництво. – 2016. – Вип.61. – С. 37–40.
3. Рашковський О.А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу / О.А.Рашковський // *Інвестиції: практика та досвід*. - 2016. – №5. – С.106–108.
4. Доценко-Белоус Н.А. Правовая энциклопедия инвестирования строительства/Доценко-Белоус Н.А. – К.: Юридическая практика, 2016. – 544 с.
5. Кіщенко Т.Є. Місце девелопменту в інвестиційно – будівельному процесі / Т.Є.Кіщенко // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – К. – 2011. № 24. – С. 51 – 54.
6. Кіщенко Т.Є. Переваги концепції управління інвестиційними проектами, що реалізуються девелоперськими компаніями на будівельному ринку / Т.Є. Кіщенко, Л.В. Гусарова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – К. – 2017. № 36. – С. 36 – 43.
7. Економетричний інструментарій управління фінансовою безпекою підприємств будівництва: [моногр. ] / Л.В.Сорокіна, А.Ф. Гойко, С.П. Стеценко, К.В.Ізмайлова та інші. – К.:Київський національний університет будівництва та архітектури, Кривий Ріг: Видавець ФОП Чернявський Д.О., 2017. – 404 с.
8. Боліла Н.В. Девелопмент – методологія втілення проектів інвестиційного будівництва /Боліла Н.В., Гусарова Л.В., Кіщенко Т.Є.// Ефективна економіка. – 2018. – № 6 [Електрон. ресурс]. – режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua>
9. Гао Шаоцін. Система управління ефективністю реконструкції житлового фонду на основі економічного девелопменту [Текст] /О.Ю. Беленкова, Ш. Гао // *Standardisation of engineering construction* – 2016. – № 1 – С. 356 – 359.
10. Пантелеев П.О. Інвестиційні оцінки у девелопменті житлової нерухомості [Текст] /П.О.Пантелеев// Економічний аналіз: зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет, 2014. – Том 15. – № 2. – С. 19–26.
11. Беленкова О.Ю. Оцінка профілю девелоперської компанії (на прикладі реконструкції житлового фонду КНР) [Текст] /О.Ю. Беленкова, Шаоцин Гао // Науковий вісник Буковинського державного фінансово-економічного університету. Економічні науки. – Вип. 1(28). – 2015. – С.51 – 54.
12. Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості[Текст] / Є.А. Поліщук. – автореф. дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 - Гроші, фінанси і кредит. – ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана», Київ, 2009 – 24 с.

### **References**

1. Bondarchuk, N.V. (2017). Ekonomiko-instytutsijni aspekty formuvannia developmentu iak innovatsijno-investitsijnoi infrastruktury infrastruktury budivel'noi galuzi. Efektyvna ekonomika, vol.10. – URL: <http://www.economy.nayka.com.ua>

2. Zakorko, P.P., Gritsenko, O.S., Zapechna, U.O. & Gao Shaotsin (2016). Model' otsinuvannia dial'nosti developerskoi kompanii. *Budivel'ne vyrobnytstvo*, 61, 37 – 40.
3. Rashkovskij, O.A. (2016). Development iak pryntsyypovo nova kontseptsia organizatsii rinvestytsijnogo protsesu. *Investitsii: praktika ta dosvid*, 5, 106 – 108.
4. Dotsenko-Belous, N.A. (2016) Pravovaia entsiklopedia investirovannia stroitel'stva. *Juridicheskaia praktika* – 544p.
5. Kishchenko, T.E. (2011). Mistse development v investytsijno-budivel'nomu protsesi", *Shliahy pidvyshennia efektyvnosti budivnytstva v umovah formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 24, 51 – 54.
6. Kishchenko T.E. & Gusarova L.V. (2017). Perevagy kontseptsii upravlinnia investytsijnymy proektamy, sho realizuetsia developtrskimi kompaniami na budivel'nomu rynku. *Shliahy pidvyshennia efektyvnosti budivnytstva v umovah formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 36, 36 – 43.
7. Ekonometrichnyj instrumentarij upravlinnia finansovoiu bezpekoiu pidpryemstv budivnytstva: [ monogr.], Sorokina L.V., Hojko A.F., Stetsenko S.P., Izmajlova K.V. ets. Kyivs'kij natsional'nyj universitet budivnytstva I arhitektyry . Kryvyj Rih: Vydavets' FOP Cherniavs'kyj D.O., 404 p.
8. Bolila, N.V., Gusarova, L.V. & Kishchenko, T.E. (2018). Development – metodologia vtillennia proektiv investytsijnogo budivnytstva. *Efektyvna ekonomika*. – vol.6. – URL: <http://www.economy.nayka.com.ua>
9. Hao, Shaotsin & Bielienkova, O.Iu. (2016). Systema upravlinnia efektyvnistiu rekonstruksii zhytlovoho fondu na osnovi ekonomichnoho developmentu. *Standardisation of engineering construction*, 1, 356 – 359.
10. Panteleiev, P.O. (2014) Investytsiini otsinky u developmenti zhytlovi nerukhomosti. *Ekonomichnyi analiz*, Tom 15, № 2, 19–26.
11. Bielienkova, O.Iu. & Hao, Shaotsin (2015). Otsinka profilii developerskoi kompanii (na prykladi rekonstruksii zhytlovoho fondu KNR). *Naukovyi visnyk Bukovynskoho derzhavnoho finansovo-ekonomichnoho universytetu*, №.1(28), 51 – 54.
12. Polishchuk, Ye.A. (2009) Developerski kompanii na rynku nerukhomosti (Master's thesis), DVNZ «KNEU imeni Vadyma Hetmana», Kyiv.

### ***T.E. Кищенко***

***Повышение эффективности деятельности девелоперских компаний за счет использования концептуального подхода к реализации проектов коттеджной застройки.***

*В статье рассмотрены доминирующие концептуальные подходы девелоперских компаний к реализации проектов коттеджного строительства. Приведены цели, которыми может руководствоваться девелоперская компания при запуске проекта коттеджной застройки. Определена последовательность действий и варианты привлечения инвестиций в соответствии с выбранным девелоперской компанией концептуальным подходом к реализации проекта коттеджного строительства.*

***Ключевые слова: концептуальный подход, девелоперская компания, коттеджная застройка, земельный участок, проект коттеджа.***

**T. Kishchenko**

***Enhancement of the efficiency of activities of development companies, considering the application of conceptual approaches to the realization of projects for cottage construction***

*The article discusses the dominant conceptual approaches of real estate companies to the implementation of cottage construction projects. Listed are the goals that can be guided by a real estate company when launching a cottage development project. The sequence of actions and options for attracting investments are determined in accordance with the conceptual approach chosen by the development company for the implementation of the cottage construction project.*

*It is determined that the main factors of efficiency and success of the cottage is its location, price and construction concept. Developers are trying to create cottage towns of different shapes and formats using different conceptual approaches to this process, as cottage towns have many advantages over unorganized construction: it is to create an environment where you can feel unsafe and comfortable, but at the same time among people in your circle; this is the presence of a general plan of construction and a common architectural concept; this is a living and leisure infrastructure that allows you to get the most comfort without leaving the town limits. The article discusses the dominant conceptual approaches of developers to the implementation of cottage construction projects. The goals that the developer company is launching when launching a cottage farm project are identified, and features that will affect the selection of project team members, market research, marketing, design, construction, financing, accounting, property management. Features of development in the implementation of different conceptual approaches to the construction of cottage villages related to the choice of the target segment, marketing, choice of design and architectural solutions, financing structure of the object, management of the finished object, legal registration of ownership rights.*

**Key words:** *conceptual approach, development company, cottage building, land, cottage project.*

***Посилання на статтю***

**АРА:** Kishchenko, T.Ie. (2020). Pidvyshchennia efektyvnosti diialnosti developerskykh kompani za rakhunok vykorystannia kontseptualnykh pidkhodiv do realizatsii proektiv kotedzhnoi zabudovy. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 44, 17–23.

**ДСТУ:** Кіщенко Т.Є. Підвищення ефективності діяльності девелоперських компані за рахунок використання концептуальних підходів до реалізації проєктів котеджної забудови [Текст] / Т.Є. Кіщенко // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2020. – № 44. – С. 17–23.