

## ОРГАНІЗАЦІЯ СПОРУДЖЕННЯ ЖИТЛА В ФОРМАТІ СУЧАСНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТУ

<sup>1</sup> Вінницький національний технічний університет;

### **Анотація**

*В результаті статистичного аналізу були отримані багатофакторні моделі залежностей тривалості реалізації і ринкової вартості квартир від факторів, що впливають. Найбільший вплив на тривалість продажу здійснює розташування будинку та площа квартири. Найбільший вплив на ринкову вартість квартир має розташування будинку та його конструктивно-планувальне рішення.*

**Ключові слова:** девелопмент, інвестиційно-будівельний проект, ринок житлової нерухомості, капітальні інвестиції.

### **Abstract**

*As a result of statistical analysis, multifactor models of the dependences of the duration of sales and the market value of apartments on the influencing factors were obtained. The greatest influence on the duration of the sale has the location of the house and the area of the apartment. The greatest influence on the market value of apartments has the location of the house and its design and planning solution.*

**Keywords:** development, investment and construction project, residential real estate market, capital investments.

### **Вступ**

Однією з особливостей функціонування сучасного будівельного ринку в Україні є поява нової системи управління інвестиційно-будівельними проектами, відомої як «девелопмент». В умовах постійних змін зовнішнього середовища та посилення конкуренції існуючих забудовників і девелоперських організацій набувають особливої актуальності та значення моделі взаємодії учасників будівництва об'єктів нерухомості, що мають забезпечити максимальну рентабельність проекту, мінімально можливі капітальні вкладення в проект та найкоротші строки будівництва та здачі в експлуатацію.

В Україні девелоперська діяльність перебуває в стані формування. На сьогоднішній день практично відсутні девелоперські організації, які б у чистому вигляді виконували весь комплекс робіт з реалізації інвестиційно-будівельних проектів.

Поняття "девелопмент" має чотири взаємопов'язаних значення. По-перше, під девелопментом розуміється якісне матеріальне перетворення об'єктів нерухомості, що забезпечує зростання їх вартості, і провідне одночасно, як правило, до збільшення сукупного фонду нерухомості. По-друге, девелопмент - це певний вид професійної підприємницької діяльності з організації та реалізації процесів девелопменту. По-третє, девелопмент - це такий спосіб реалізації проектів нерухомості, який забезпечує досягнення максимальної корисності створюваного об'єкта, і на цій основі дає отримання найбільшого приросту вартості з мінімальними витратами. По-четверте, девелопмент продовжує розвиток об'єкта після його будівництва.

### **Результати дослідження**

Враховуючи закордонний та накопичений вітчизняний досвід обґрунтування інвестиційних проектів в житловому секторі методика календарного планування підлягає розвитку. Календарні плани (наприклад в складі проектів організації будівництва) обмежувались задачею об'єкта державній комісії (не виділявся період реалізації) та оптимізувались виходячи з умов технології та організації будівництва. В умовах сучасного девелопменту масштаб розгляду, критеріальні показники, система обмежень та структура врахованих факторів мають бути змінені. На перший план виходять реальні можливості інвестора (графік фінансування) та доходи від фактичних продаж (реалізації).

Житлова нерухомість в інвестиційному процесі проходить декілька етапів: передінвестиційні вишукування та оформлення земельно-правових відносин, проектування, будівництво, приєднання до інженерної інфраструктури, потім етап реалізації та оформлення майнових прав на новий об'єкт

нерухомості. Завершальним етапом є експлуатація житла, що супроводжується ремонтом, реконструкцією і знову може виникати етап реалізації вже існуючого житла. Таким чином етап реалізації продукції житлового будівництва в інвестиційно-будівельному процесі виникає мінімум двічі - на первинному ринку та вторинному. В Західній практиці поняття «Проект» означає здійснення повного інвестиційного циклу або його частини. Проектують будинки архітектори або самі будівельники, будують незалежні підрядники та девелопери будівельники-підприємці, що інвестують самі або на гроші інвесторів в нерухомість з метою наступного продажу окремих забудованих та незабудованих ділянок. Широко розвинута мережа дрібних самостійних субпідрядників, які виконують певну частину робіт для будівельника забудовника, як наприклад земляні роботи, кам'яна кладка, санітарно-технічні роботи, електропроводка, утеплення, влаштування перекриттів та продаж нерухомого майна.

### **Висновки**

Для ефективної організації житлового будівництва в умовах розвинутих ринків первинного і вторинного житла необхідно провести глибоку структурування інвестиційно-будівельного процесу. Виходячи з того, що вимоги і інтереси кінцевого споживача продукції житлового будівництва є вирішальними, структура інвестиційно-будівельного процесу має бути розвинута за рахунок включення в нього етапу реалізації продукції.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. Гладка О.М. Стратегічні виховні рішення в проектах девелопменту нерухо-мості: дис... канд. техн. наук: 05.13.22/ О.М. Гладка. – К: КНУБА, 2012. – 196 с.
2. ДБН А.3.1-5-2016. Організація будівельного виробництва. – К. : Мінрегіонбуд України, 2016. – 96 с.
3. Загорко П.П., Гриценко О.С., Запечна Ю.О., Гао Шаоцин. Модель оцінювання діяльності девелоперської компанії // Міжвідомчий наук.-тех. зб. «Будівельне виробництво».-Вип.61.- К.:БП НДІБП, 2016.- с. 37-40.

**Глушко Віталій Володимирович** — студент групи Б-18мі, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: glyshkovitalik95@gmail.com

Науковий керівник: **Мет Іван Миколайович** — канд. техн. наук, доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет

**Glushko Vitaly** - student of B-18mi group, Faculty of Thermal Power Engineering and Gas Supply, Vinnitsa National Technical University, Vinnitsa, e-mail: glyshkovitalik95@gmail.com

Supervisor: **Met Ivan** — PhD, Associate Professor of the Department of Civil Engineering, City State Gifts and Architecture, Vinnitsa National Technical University