

ОБҐРУНТУВАННЯ ЕТАПІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ РОЗВИТКУ В ІННОВАЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

На теперішній момент спроби однозначно замінити іноземне слово «девелопер» на український аналог не вдаються, подібна невизначеність і неоднозначність термінології, а отже, розуміння місця, ролі й функцій девелоперської компанії утрудняють процес виділення девелоперської діяльності в особливу професійно-підприємницьку форму на українському ринку нерухомості, тому для розуміння сутності девелоперської компанії слід відразу провести розділовий бар'єр між поняттями «генеральний підрядник», «керуюча компанія» і «девелопер». Девелоперська компанія здійснює керування всім циклом створення об'єкта, починаючи від маркетингового й інвестиційного аналізу при виборі й придбанні земельної ділянки до реалізації об'єкта на ринку в заданий термін і в межах існуючих бюджетних обмежень. Орієнтація девелоперської компанії насамперед на комерційну складову проекту відрізняє її від керуючої компанії, що виконує функцію керування будівництвом, здійснюючи організаційно-економічні й технічні функції, забезпечуючи відповідність вимогам проекту за вартістю, строкам, якості, і від генерального підрядника, відповідального безпосередньо за фізичне зведення об'єкта. У діяльності девелопера головними є фінансово-економічні аспекти - вибір комерційно заможного проекту, залучення інвестицій, забезпечення фінансової стійкості проекту і його реалізація на ринку. Девелоперська компанія орієнтована не на виконання будівельних робіт, а на економічний, інвестиційний, інноваційний і маркетинговий аналіз.

Девелопмент являє собою систему економічних, організаційних, правових і фізичних відносин між суб'єктами ринку нерухомості, пов'язану із соціально-економічним розвитком території.

Універсального підходу до поділу процесу здійснення проекту девелопмента на етапи не існує. Опираючись на результати дослідження проведені автором і особистий практичний досвід, доцільно запропонувати наступні етапи по реалізації девелоперського проекту (рис.1): ініціювання; передпланова підготовка; проектування; реалізація; завершення.

Етап ініціювання й розробки концепції проекту є найбільш значимим у процесі девелопмента. На даному етапі оформляється сама ідея проекту й здійснюється його попередній аналіз.

Ініціація девелоперського проекту може йти з позицій власника об'єкта нерухомості (земельної ділянки, будинку, об'єкта незавершеного будівництва) або інших активів (прав на реалізацію інвестиційного проекту), зацікавленого в підвищенні його цінності за рахунок якісних перетворень, або з позицій девелопера, що веде пошук для найбільш вигідного вкладення засобів і професійної активності. Джерелом одержання прав на реалізацію проекту можуть служити інвестиційні конкурси й програми, які організує адміністрація міста.

Вхідною інформацією на етапі ініціювання є пропозиція про вхід у проект, що містить необхідну для ухвалення рішення вихідну інформацію про проект: опис ділянки, правостановлюючу документацію, проектну документацію або результати передпроектних пророблень (при наявності), комерційна пропозиція про можливі умови участі в проекті.

Слід розуміти, що від стадії розробки, на якій перебуває пропонований для реалізації проект: ділянка під забудову з невизначеним функціональним призначенням, наявність передпроектних пророблень, повністю готова вихідно-дозвільна або проектна документація, а також характеру якісних перетворень об'єкта нерухомості: нове будівництво, продовження робіт на базі існуючого об'єкта незавершеного будівництва або реконструкція (модернізація), залежить обсяг розв'язуваних девелопером завдань.

Першим завданням при розробці концепції майбутнього об'єкта є вибір сегмента ринку, виходячи з існуючих типів нерухомості й визначення його потенціалу як можливої сфери ділової активності.

Вихідним пунктом для такого вибору є дослідження ситуації на регіональному ринку нерухомості з урахуванням тих факторів, які впливають на його стан і тенденції розвитку.

Критеріями вибору є такі параметри, як прогнозована прибутковість, можливі ризики проекту й ліквідність створюваного об'єкта нерухомості.

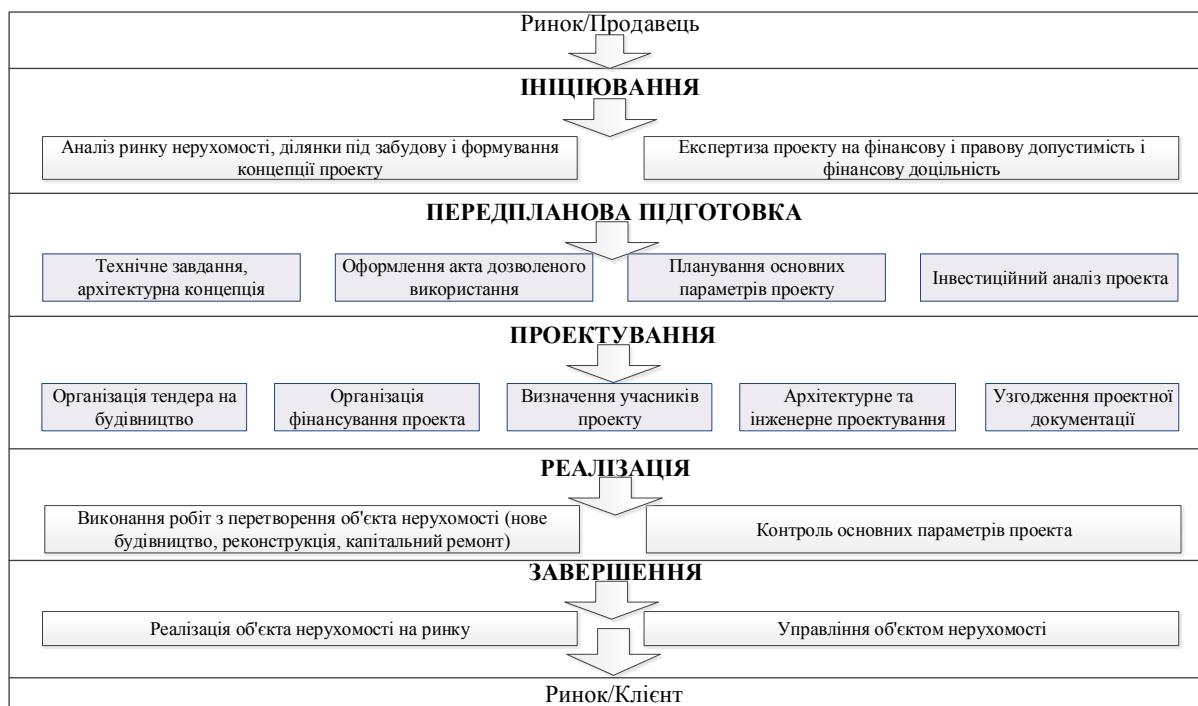


Рис. 1. Основні етапи здійснення й реалізації проекту девелопмента

Позитивний розв'язок про вхід у проект ініціює наступний етап життєвого циклу проекту - передпланову підготовку. Основні завдання, розв'язувані девелопером на етапі передпланової підготовки: створення команди проекту; розробка й узгодження архітектурної концепції проекту, одержання акту дозволеного використання ділянки, планування основних показників проекту.

Результатом планування тимчасових параметрів проекту є календарний план проекту - директивний графік, що відображає склад і взаємозв'язок робіт проекту й регламентуючий строки виконання окремих робіт і проекту в цілому.

Результатом планування вартісних параметрів проекту є бюджет-директивний документ, що представляє собою реєстр планових витрат і доходів з розподілом по відповідних до статей.

Метою етапу реалізації є виконання робіт з перетворення об'єкта нерухомості: нове будівництво, реконструкція або капітальний ремонт і контроль девелопером основних параметрів проекту, який реалізується через виконання наступних завдань: керування будівництвом, керування вартістю, керування грошовими вступами по проекту.

Функції девелопера на етапі реалізації: забезпечення виконання робіт з розвитку об'єкта нерухомості з необхідними строками, контроль якості будівельних робіт, контроль над виконанням, бюджету будівництва й оплатою фінансових рахунків, контроль над реалізацією всіх договірних зобов'язань по проекту, технічний нагляд і контроль здачі об'єкта в експлуатацію, контроль продажів площ об'єкта.

Основними завданнями девелопера на стадії завершення є: організація правових і маркетингових умов для реалізації створеного об'єкта нерухомості на ринку; контроль виконання графіка продажів і здачі в оренду; керування грошовими вступами від реалізації площ об'єкта; організація процесу експлуатації об'єкта нерухомості й керування нерухомістю.

Основна мета завершального етапу - реалізація площ об'єкта нерухомості в бажаний термін при досягненні запланованих показників економічної ефективності проекту.

Виконання поставлених завдань починається до безпосередньої реалізації об'єкта на ринку нерухомості, задовго до закінчення будівництва. Даний етап життєвого циклу проекту є частково сполученим з попередніми стадіями.