

УДК 332.72:69.003.13

Свистун Л.А., к.е.н., доцент,
ORCID iD 0000-0002-6472-9381 svmila308@gmail.com

Глушко А.Д., к.е.н., доцент,
ORCID iD 0000-0002-4086-1513
Штепенко К.П., старший викладач,
ORCID iD 0000-0002-2677-750X

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

ОБГРУНТУВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЕКТІВ З ВРАХУВАННЯМ ПАРАМЕТРІВ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Тези присвячені питанням вдосконалення системи організаційного забезпечення девелоперської діяльності на ринку нерухомості України. Автори надають пропозиції щодо вибору підходів до оцінки ефективності реалізації проектів девелопменту нерухомості, важливе місце в якій приділяється оцінці енергоефективних характеристик об'єкта нерухомості. Запропоновано методику оцінки девелоперського проекту для різних типів нерухомості з урахуванням особливостей проведення маркетингових досліджень.

Ключові слова: девелоперський проект, оцінка девелопменту нерухомості, маркетинг інвестиційно-будівельного проекту, енергоефективність нерухомості.

Svistun L.A., PhD, Associate Professor of Finance and Banking,
ORCID iD 0000-0002-6472-9381 svmila308@gmail.com

Glushko A.D., PhD, Associate Professor of Finance and Banking,
ORCID iD 0000-0002-4086-1513

Shtepenko K.P., Senior Lecturer,
ORCID iD 0000-0002-2677-750X

Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

DEVELOPMENT PROJECTS ESTIMATION WITH REGARDING OF REAL ESTATE ENERGY EFFICIENCY PARAMETERS

The theses are dedicated to the issues of improving a system of organizational providing of development activity at the Ukrainian real estate market. The authors suggest modern approaches to evaluating real estate projects development effectiveness of realization are made, where an important place belongs to estimation of energy-efficient characteristics of the property. Real estate development project estimation methodology for various real estate types considering special aspects of conducting marketing research is offered.

Key words: real estate development project, real estate development organization, real estate development project marketing, energy efficiency.

У процесі свого розвитку ринок нерухомості, як складова загального ринку, відображає проблеми економіки і соціальної сфери, а обсяг інвестування у нього багато в чому визначає реальні перспективи зростання економіки. Інвестиційна діяльність у сфері нерухомості здатна забезпечити розширене відтворення національної економіки, підвищення добробуту суспільства. Запорукою розвитку такого ринку в країні є попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, будівництва і

управління якими необхідна узгоджена робота команди фахівців, тобто ефективна інвестиційно–будівельна або девелоперська діяльність. Професійні учасники ринку – девелоперські компанії – займаються формуванням споживчої вартості об’єктів нерухомості. Тому питання вдосконалення процесів організації девелоперської діяльності стає все більш актуальним.

Прийняття інвестиційних рішень у сфері нерухомості тісно пов’язане з аналізом ринку нерухомості й самого девелоперського проекту. Інтегрований аналіз ринку дозволяє девелоперській компанії ефективно приймати рішення. Важливим фактором в оцінці девелоперських проектів є оцінка системи економічних вигод шляхом врахування якостей будівель при визначенні ставки дохідності. Додаткову ефективність забезпечують енергоефективні технології в будівництві та наступній експлуатації нерухомості. Адже в умовах постійного дефіциту та здорожчання енергоресурсів питання економічного енергоспоживання стає все більш актуальним.

Країни ЄС досягли значних успіхів у вирішенні проблем енергоефективності будівель, забезпеченні зниження потреб будинків в енергії та до 2020р. планують повністю перейти на будівництво пасивних й енергоавтономних будинків. Такі будівлі опалюється переважно за допомогою альтернативних джерел енергії. Тепловтратам запобігають завдяки конструктивним особливостям будівель та використанню сучасних енергозберігаючих технологій та ефективних теплоізоляційних матеріалів. В цілому це дозволяє знизити витрати тепла в 10 і більше раз та підвищити економічність й інвестиційну привабливість нерухомості. Підвищенню енергоефективності також сприяють процедури по управлінню енергоспоживанням, автоматичне регулювання, гідравлічне балансування системи опалення, термостатичні клапани на радіаторах. Вимоги щодо енергоефективності регулюються Директивою ЄС з енергетичних характеристик будівель – EPBD.

На даний час у будівельній сфері України також створено нормативно–методичну базу з енергозбереження при проектуванні та будівництві об’єктів житлово–громадського призначення, що забезпечує економію 30% енергоресурсів у процесі експлуатації будинків порівняно з нормами, які діяли до 1994 року [4].

У зв’язку із цим методика оцінки ефективності девелоперських проектів потребує деякого удосконалення. Оскільки девелоперський проект є проектом розвитку, для інвестора важливо оцінити об’єкт нерухомості у якісному та фінансовому аспекті [1–3].

Початковим етапом оцінки ефективності проекту є фізичне обґрунтування можливості реалізації проекту, що включає такі параметри: рельєф місцевості, форма земельної ділянки, безпечність та екологічність девелопменту й наявність інженерних споруд та комунікацій. Потрібно враховувати необхідність поліпшення земельної ділянки, адже здійснення змін передбачає зростання витрат, що не завжди є виправданим.

Також ефективність девелоперського проекту необхідно розглядати з технічної точки зору. Результатом такого аналізу має бути підтвердження відповідності об’єкту нормам проектної документації та характеристикам ділянки; виявлення неефективних проектних рішень; обґрунтування реалізації проекту. В рамках такої технічної експертизи потрібно зважати на: загальну характеристику об’єкту будівництва: технічних умов, планувальних рішень; характеристику архітектурно–будівельного розділу проекту: будівельних матеріалів, конструкцій, теплотехнічних характеристик; аналіз системи електроживлення будівлі та її енергоефективність; екологічну відповідність тощо.

Якщо проект технічно досконалий, девелоперська компанія може переходити до маркетингових досліджень. У методиці оцінки маркетингової ситуації на ринку нерухомості необхідно враховувати вид нерухомості, з якою здійснюється девелопмент, а також інші елементи. Пропонуємо використовувати ряд факторів, що

подані табл. 1, доповнивши їх параметрами енергоефективності будівлі. Параметри під знаком «+» рекомендуємо враховувати обов'язково. Параметри під знаком «-» не мають особливого впливу на прийняття рішення.

Таблиця 1 – Параметри маркетингового дослідження при обґрунтуванні ефективності реалізації девелоперського проекту

Вид девелопменту	Параметри маркетингового дослідження																							
	Ринок нерухомості						Конкурентне середовище				Характеристика а споживача				Характеристика об'єкту				Макроекономічні показники					
	Сегментування	Місткість	Кон'юнктура	Насиченість	Доля ринку	Рівень вакантних площ	Конкурентні переваги	Цінова політика	Бар'єри ринку	Частка конкурентів на ринку	Середні ставки капіталізації	Доходи	Поведінка	Вік	Зайнятість	Чисельність	Ціноутворення	Місцерозташування	Якість	Енергоефективність	Інфляція	Оборот роздрібноі торгівлі	Інвестиційний клімат	Законодавство
Житлової нерухомості	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Офісної нерухомості	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Горговеельної нерухомості	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Логістичної нерухомості	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+
Готельної нерухомості	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+

Зазначені параметри об'єкту визначають надалі його клас та рівень доходності. Результати такої оцінки включаються у розрахунок ринкової вартості й внутрішньої норми прибутку девелоперського проекту.

Таким чином, ефективність реалізації девелоперських проектів на ринку нерухомості залежить від рівня організації девелоперського процесу. Пріоритетними напрямками покращення організаційних аспектів реалізації девелоперських проектів визначено покращення методики оцінки ефективності девелоперського проекту та розширення параметрів маркетингового дослідження з акцентом на параметри забезпечення енергоефективності нерухомості при обґрунтуванні доцільності реалізації інвестиційно-будівельного проекту. Система оцінки спрощує прийняття інвестиційних рішень й підвищує фінансово-економічний успіх проектів.

Литература

1. L. Svistun, T. Zavora, Y. Khudolii. Prospects for the implementation of real estate development in Ukraine based on energy efficiency principles and the problems with raising the finance required. *Acta Innovations*, 2018 № 29, pp. 5–15.
2. Georg Frösch. Sustainability issues in the valuation process of project developments. *Energy and Buildings*, Volume 100, 1 August 2015, Pp. 2–9.
3. Svistun L., Glushko A., Shtepenko K. Organizational aspects of development projects implementation at the real estate market in Ukraine // *International Journal of Engineering & Technology*, 7 (3.2) (2018). Pp.447–452.