**Поліщук Євгенія Анатоліївна. Девелоперські компанії на ринку нерухомості : Дис... канд. наук: 08.00.08 – 2009**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 - Гроші, фінанси і кредит. – ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана», Київ, 2009.  У дисертаційній роботі досліджена діяльність девелоперських компаній на ринку нерухомості. У роботі розглянуто теоретичні засади діяльності девелоперських компаній та сформовано понятійний апарат досліджуваної теми, зокрема, введено поняття «девелоперські послуги». Проводиться дослідження сучасного стану ринку нерухомості України та визначено місце девелоперських компаній на ринку нерухомості, перспективи та напрямки його розвитку. Визначено принципи реалізації девелоперських проектів, розглянуто їх джерела фінансування. Висвітлено організаційне середовище девелоперських компаній в Україні. Досліджено та проаналізовано девелоперські проекти, що були реалізовані в Україні. Визначено, що в Україні не існує єдиної методики оцінки ефективності девелоперських проектів. Пропонується власна методика оцінки девелоперського проекту, яка враховує як якісні, так і кількісні сторони проекту. У роботі також проаналізовано сучасну законодавчу базу, яка регулює відносини на ринку нерухомості України, запропоновано внести зміни, які б сприяли розвитку девелоперських компаній на ринку нерухомості. | |
| |  | | --- | | У дисертації представлено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання, що виявляється у дослідженні діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України, а також надані рекомендації щодо удосконалення методики оцінки ефективності девелоперського проекту та розрахунку вартості девелоперських послуг.  Внаслідок проведеного дослідження стало можливим сформулювати такі висновки та пропозиції, які відображають вирішення основних завдань дослідження відповідно до поставленої мети:   1. На підставі дослідження наукових поглядів вчених уточнено, що ринок нерухомості – це система економічних відносин, що виникають між покупцями/орендодавцями (формують попит), продавцями/орендарями (формують пропозицію) та професійними учасниками з приводу створення, обміну, формування вартості, управління об’єктом нерухомості. Це дало право авторові визначити те, що девелоперські компанії є учасниками інфраструктури ринку нерухомості. 2. В ході дослідження автором конкретизовано основні визначення та сформовано понятійний апарат досліджуваної теми, який складається з наступних понять: девелопер, девелоперська компанія, девелоперський проект, девелоперські послуги, девелопмент. Формування понятійного апарату дозволяє системно та комплексно підходити до процесу девелоперської діяльності. 3. Враховуючи специфіку девелоперського проекту, автором запропоновано основні принципи реалізації девелоперських проектів: бюджетної обмеженості девелоперських проектів, ліквідності, своєчасного виконання девелоперських проектів, збільшення вартості об’єкта нерухомості шляхом його фізичних перетворень, раціонального розподілу ризиків при реалізації всіх етапів девелоперського проекту, вибору місця розташування об’єкта девелопменту, оптимізації джерел фінансування девелоперського проекту, дотримання договірних організаційних, економічних і фінансових взаємовідносин між учасниками девелоперських проектів. Дотримання таких принципів дозволяє визначати вартість девелоперських послуг. 4. Обґрунтовано доцільність класифікації девелопменту в залежності від участі коштами девелопера у девелоперському проекті, від пріоритетів девелопменту, від складності участі девелопера у проекті, від об’єкта нерухомості, від статусу девелопера. Такий підхід до девелопменту дав змогу розрізняти методи оцінки ефективності девелоперських проектів. 5. У ході дослідження автором визначено та охарактеризовано джерела фінансування девелоперських проектів. Дисертантом визначено, що структура джерел фінансування залежить від фази реалізації девелоперського проекту: чим вищий ступінь готовності проекту, тим більше зовнішніх коштів у структурі фінансування девелоперського проекту. 6. Вивчення закономірностей розвитку девелоперських компаній на ринку нерухомості України дало змогу виокремити основні етапи розвитку ринку: зародження, зростання, зрілість, спад. Аналіз ринку девелоперських послуг дав змогу дисертантові визначити чинники впливу на еволюцію ринку нерухомості, зокрема, зростання ділової активності суб'єктів господарювання, зростання доходів населення, зростання ВВП, вступ України до СОТ, швидкі терміни окупності проектів, висока конкуренція девелоперів на зовнішніх ринках, висока дохідність девелоперських проектів на українському ринку нерухомості, диспропорція попиту та пропозиції. 7. Дисертантом визначено організаційне середовище девелоперської компанії середовище в Україні, яке представлене такими групами суб'єктів ринку нерухомості, як фінансово-кредитні установи, державні органи, будівельні організації, зовнішні консультанти, організації, що обслуговують ринок нерухомості, інвестори, іноземні організації. Такий поділ дає змогу визначити характер відносин суб'єктів ринку з девелоперською компанією та їх особливості. 8. У дисертації автор визначив поняття «девелоперські послуги», що дало змогу виділити спектр дії девелоперської компанії на ринку нерухомості та вирішити проблему оплати девелоперських послуг, на основі запропонованої методики визначення їх вартості. 9. За результатами аналізу діяльності зарубіжних девелоперських компаній було запропоновано шляхи підвищення ефективності діяльності вітчизняних девелоперських компаній, зокрема, через оптимізацію та контроль над витратами, схеми фінансування проекту, маркетингове дослідження, зменшення ризиків, запровадження на державному рівні програм девелопменту забруднених територій. Такі шляхи оптимізації активізують девелоперів на вітчизняному ринку нерухомості, а також підвищать їх прибутковість. 10. Проведене дослідження девелоперських проектів, що реалізуються вітчизняними девелоперськими компаніями, дозволило виділити найпоширеніші критерії оцінки ефективності інвестиційних проектів. Автором було розроблено алгоритм методики оцінки ефективності девелоперських проектів; запропоновано удосконалену методику оцінки ефективності девелоперських проектів, враховуючи принципи та види девелопменту. Це дасть змогу прискорити процес прийняття рішення реалізації девелоперського проекту. | |