

ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМ. В. ГЕТЬМАНА»

ПОЛІЩУК ЄВГЕНІЯ АНАТОЛІЙВНА

УДК 332.72

ДЕВЕЛОПЕРСЬКІ КОМПАНІЇ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Спеціальність 08.00.08 - Гроші, фінанси і кредит

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата економічних наук

КИЇВ – 2009

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі банківських інвестицій ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» Міністерства освіти і науки України, м. Київ.

Науковий керівник: кандидат економічних наук, доцент,

Ляхова Олена Олександрівна,

ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»,

доцент кафедри банківських інвестицій

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор

Луців Богдан Любомирович,

Тернопільський національний економічний університет,

проректор з науково-педагогічної роботи (міжнародні зв'язки)

кандидат економічних наук, доцент,

Коваленко Юлія Михайлівна

Національний університет державної податкової служби України,

завідувач кафедри податків та оподаткування.

Захист відбудеться “_26_” червня 2009 р. о 14⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.006.04 у ДВНЗ «Київський національний університет імені Вадима Гетьмана» за адресою: 03680, м. Київ, проспект Перемоги, 54/1, ауд. 203.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці ДВНЗ «Київський національний університет імені Вадима Гетьмана» за адресою: 03113, м. Київ, вул. Дегтярівська, 49-г, ауд. 601.

Автореферат розісланий “_25_” травня 2009 року

Вчений секретар

спеціалізованої вченої ради

кандидат економічних наук, професор

А.М. Поддєрьогін

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Економічне зростання будь-якої країни з ринковою економікою посилюється ефективним функціонуванням ринку нерухомості. Запорукою розвитку такого ринку в країні є попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідна узгоджена робота команди фахівців. Цим зумовлена поява нових учасників ринку нерухомості, діяльність яких пов'язана з формуванням споживчої вартості об'єктів нерухомості. Такими учасниками є девелоперські компанії, функціонування яких в Україні ускладнюється відсутністю цивілізованого ринку нерухомості, зокрема, його складової - ринку девелоперських послуг. Діяльність самих девелоперських компаній на ринку є малодослідженою у науці. Через це, має місце ототожнення науковцями та практиками девелоперських компаній з такими суб'єктами ринку нерухомості, як будівельні організації, консалтингові компанії та компанії з управління нерухомістю, незважаючи на те, що їх функції істотно відрізняються.

Вагомим чинником ефективного використання об'єктів нерухомості є їх висока якість та дохідність. Перед інвесторами постала нагальна проблема максимізації прибутку та вчасного виконання договірних зобов'язань стосовно будівництва проекту; перед кредиторами - вчасне повернення кредитів та сплата відсотків; перед державними органами влади - дотримання правил оформлення проектної документації, використання земельної ділянки, відповідність державним нормам будівництва, забезпечення охорони навколишнього середовища. Сприяти розв'язанню цих проблем покликана девелоперська компанія.

Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних засад девелопменту внесли вітчизняні вчені: А.М. Асаул, І.А. Брижань, О.Р. Дегтяр, Б.Л. Луців, Ю.М. Коваленко, О.О. Ляхова, А.А. Пересада, С.В. Онікієнко, В.Я. Чевганов, С.Г. Чигасов; а також зарубіжні: А.О. Бакуліна, А.Л. Кексінов, І.І. Мазур, С.М. Максимов, Н.Г. Ольдерогге, Р. Пейзер, В.І. Ресін, В.А. Сидоров, Є.І. Тарасевич, В.І. Шапіро, А. Фрей та Дж. Фридман.

Переважає більшість робіт науковців зорієнтована на дослідження загальних теоретичних засад девелопменту. Значно менше уваги приділяється вивченню ефективності девелоперських проектів та дослідженню тенденцій розвитку діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості. Разом з тим малодослідженою та нерозв'язаною лишається проблема законодавчого регулювання девелоперської діяльності, визначення вартості девелоперської послуги та мінімізації ризиків діяльності девелоперських компаній.

Необхідність розв'язання зазначених проблем зумовили вибір теми дисертаційного дослідження, її теоретичну та практичну значущість.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертації виконана у рамках досліджень кафедри банківських інвестицій ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» «Розвиток інвестиційного ринку», державний реєстраційний номер 0107U007383. Особистий внесок автора полягає у дослідженні теоретичних засад та прикладних аспектів діяльності девелоперських компаній, як суб'єктів ринку нерухомості України.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є поглиблення теоретичних засад девелопменту, з'ясування сутності девелоперських послуг та визначення їх вартості, розробка рекомендацій щодо удосконалення оцінки ефективності девелоперських проектів та дослідження можливостей застосування зарубіжного досвіду діяльності девелоперських компаній в контексті українських реалій.

Реалізація поставленої мети передбачає розв'язання таких завдань:

- проаналізувати різноманітні погляди на зміст економічних понять «девелопмент», «девелоперська компанія», «девелоперський проект» та розкрити сутність поняття «девелоперські послуги» зокрема, розкрити методологічні аспекти визначення їх вартості;
- виокремити місце девелоперської компанії на ринку нерухомості в межах її функціонального призначення;
- поглибити принципи реалізації девелоперських проектів;
- удосконалити методичні підходи щодо оцінки ефективності девелоперських проектів з урахуванням виду девелопменту;
- визначити передумови розвитку діяльності девелоперських компаній через аналіз ринку нерухомості України та перспективи їх розвитку з урахуванням зарубіжного досвіду діяльності девелоперських компаній;
- дослідити та охарактеризувати організаційне середовище девелоперської компанії в Україні;
- запропонувати заходи покращення законодавчого поля України для діяльності девелоперських компаній.

Об'єкт дослідження: діяльність девелоперських компаній на ринку нерухомого майна.

Предмет дослідження: економічні відносини, що виникають між девелоперськими компаніями та іншими суб'єктами ринку нерухомості з приводу реалізації девелоперських проектів.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційного дослідження є сукупність загальнонаукових та спеціальних прийомів і методів дослідження. Зокрема, у роботі застосовано загальнонаукові методи пізнання: методи емпіричного та теоретичного дослідження. Серед емпіричних методів слід виокремити: у першому та третьому розділах - метод порівняння – для визначення відмінностей девелоперських компаній та інших суб'єктів ринку нерухомості, а також для дослідження зарубіжного досвіду у контексті українського ринку нерухомості, у другому розділі - методи системного економічного та статистичного аналізу – для обробки, узагальнення і аналізу факторологічного матеріалу. До теоретичних методів належать: у першому розділі - діалектичний підхід - для визначення причинно-наслідкових зв'язків між явищами та процесами, що відбуваються в економічній сфері; у першому та другому розділах - метод дедукції та індукції – для пізнання загальних закономірностей процесу формування ринку нерухомості в Україні та виокремлення девелоперської компанії на ньому, системний підхід - для визначення сутності девелоперських проектів; історичний підхід - для дослідження розвитку та виявлення етапів девелопменту в Україні, метод групувань та узагальнення – для удосконалення класифікації девелоперських компаній, методи аналізу та синтезу - для аналізу сучасного стану та основних показників ринку нерухомості України.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативні акти, що регулюють відносини на ринку нерухомості України, монографічні роботи і статті вітчизняних та зарубіжних вчених у фахових економічних виданнях, матеріали міжнародних науково-практичних конференцій, семінарів, круглих столів, статистичні дані Держкомстату України, фінансова та статистична звітність вітчизняних та закордонних девелоперських компаній.

Наукова новизна одержаних результатів. Основні результати, які визначають наукову новизну дисертаційного дослідження, полягають у наступному:

вперше:

- дано визначення сутності поняття «девелоперські послуги» у контексті послуг, що надає девелоперська компанія (розробка ідеї та концепції проекту, підбір команди учасників проекту, дослідження ринку нерухомості, маркетинг зведеного об'єкта нерухомості, проектування об'єкта девелопменту, пошуку джерел фінансування, управління будівництвом, управління та реалізація

результатів девелопменту), спрямованих на організацію розвитку об'єкта нерухомості з метою максимізації прибутку від його використання;

- виокремлено місце девелоперських компаній як складової інфраструктури ринку нерухомості, метою яких є максимізація прибутку від використання об'єкта нерухомості;

вдосконалено:

- метод розрахунку вартості девелоперських послуг, що на відміну від загальновідомих методів, які враховують лише витрати на здійснення девелоперської діяльності, включає вартість об'єкта до девелопменту, вартість об'єкту після девелопменту, тариф та коефіцієнт девелопменту. Це дало змогу ранжувати девелоперів за результатами їх діяльності на ринку нерухомості;

- класифікацію девелопменту, зокрема додатково виокремлено критерії: за участю коштами девелопера у девелоперському проекті, за пріоритетами девелопменту, за складністю участі девелопера у проекті, від об'єкта нерухомості, від статусу девелопера. Це дозволило розмежувати критерії оцінки ефективності девелоперських проектів та вдосконалити методичні підходи до оцінки ефективності девелоперського проекту з урахуванням виду девелопменту, що сприяло уточненню розрахунків його ефективності;

- характеристику організаційного середовища девелоперської компанії, шляхом поділу суб'єктів ринку нерухомості на групи за функціональним призначенням (фінансово-кредитні установи, державні органи, що регулюють діяльність на ринку нерухомості, будівельні організації, організації, що обслуговують ринок нерухомості, інвестори, іноземні організації, зовнішні консультанти);

- напрями законодавчого та нормативного забезпечення, які передбачають урегулювання операцій на ринку нерухомості, з метою створення правової системи, яка сприятиме подальшому розвитку діяльності девелоперських компаній;

набуло подальшого розвитку:

- тлумачення ринку нерухомості як система економічних відносин між покупцями/орендарями (формують попит), продавцями/орендодавцями (формують пропозицію) та професійними учасниками у процесі створення, обміну, максимізації прибутку, управління об'єктом нерухомості;

- понятійний апарат, що включає такі поняття: девелопер, девелоперська компанія, девелопмент (девелоперська діяльність), девелоперський проект, девелоперські послуги), що забезпечить системний та комплексний підхід до процесу девелоперської діяльності;

- визначення закономірностей діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості та виокремлення основних етапів розвитку ринку нерухомості (зародження, зростання, зрілість, спад);

- обґрунтування принципів реалізації девелоперських проектів (ліквідності, оптимізації джерел фінансування, бюджетної обмеженості девелоперського проекту, збільшення вартості об'єкта нерухомості шляхом його фізичних перетворень) з метою підвищення їх ефективності.

Практичне значення одержаних результатів. Обґрунтовані в дисертації положення, висновки та пропозиції поглиблюють теоретичні основи діяльності девелоперських компаній, а також мають практичну значимість щодо реалізації завдань, пов'язаних з реалізацією проектів розвитку об'єктів нерухомості.

Висновки і пропозиції щодо методики розрахунку оцінки ефективності девелоперських проектів, зокрема, у випадку фінансування за допомогою залученого капіталу, враховані Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку (довідка № 23 від 28.08.08).

Одержані автором результати дослідження зарубіжного досвіду діяльності девелоперських компаній були враховані ТОВ «Новополіс-Проект» (довідка №16 від 09.10.2008) у подальшій діяльності на ринку нерухомості. Також при визначенні вартості девелоперських послуг був використаний коефіцієнт девелопменту.

Пропозиції автора щодо використання параметрів маркетингового дослідження та введення процедури експрес-аналізу у алгоритм оцінки ефективності девелоперського проекту були також враховані у подальшій оцінці девелоперських проектів девелоперською компанією ТОВ «Ево Ленд Девелопмент» (довідка №53 від 13.10.2008).

Запропоновані автором у дисертації підходи щодо організаційного середовища девелоперської компанії, яке визначає шляхи фінансування проектів об'єктів нерухомості, використовуються ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» (довідка №28 від 16.10.2008). Методи та отримані результати мають практичне значення для удосконалення діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. Матеріали дослідження у вигляді окремих положень і висновків впроваджені у навчальний процес кафедри банківських інвестицій ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» (довідка від 12.01.2009 року) при викладанні навчальних дисциплін «Інвестування», «Проектне фінансування», «Інвестиційний аналіз», «Проектно-кошторисна справа».

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є результатом самостійного наукового дослідження. Усі наукові результати, які викладені в дисертації, отримані автором особисто, зокрема, поняття «девелоперські послуги», організаційного середовища девелоперської компанії, узагальнення теоретичних поглядів щодо діяльності девелоперських компаній. Наукові положення, висновки, результати та пропозиції, які виносяться на захист, одержані автором самостійно.

Апробація результатів дисертації. Результати роботи обговорювались на засіданнях кафедри банківських інвестицій ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» у 2005-2008 рр. Основні положення і результати виконаного дослідження були оприлюднені на таких науково-практичних конференціях: 2-а (2005), 3-я (2006), 4-а (2007) Міжнародні науково-практичні конференції, присвячені пам'яті першого президента Міжнародного науково-технічного університету академіка Ю. Бугая (м. Київ, 2007 р.), 4-а Міжнародна науково-практична конференція «Наукова думка на межі століть-2008» (м. Прага, 2008 р.), II Міжнародна науково-практична конференція 30 травня - 1 червня 2008 року (м. Сімферополь, 2008 р.), 4-а Міжнародна науково-практична конференція «Стратегічні питання світової науки – 2008» (м. Пшемишль, 2008 р.).

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 9 наукових праць загальним обсягом 3,1 др.арк., з них 5 у фахових виданнях загальним; 4 - в інших виданнях.

Структура та обсяг дисертації. Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 185 сторінок, у тому числі: 12 таблиць на 6 сторінках, 30 рисунків на 11 сторінках, 20 додатків на 35 сторінках. Список використаних джерел налічує 144 найменування.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У *вступі* обґрунтовано актуальність, сформульовані мета, завдання та методи, відображено наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дослідження.

У розділі 1 *«Теоретичні засади діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості»* на основі опрацювання, критичного оцінювання та узагальнення наукового доробку вітчизняних та зарубіжних вчених за темою дисертації досліджено теоретичні питання, які стосуються сутності та значення ринку нерухомості, девелопменту, місця девелоперських компаній на ринку нерухомості та фінансування девелоперських проектів.

Проведене в дисертації дослідження дало можливість дисертантові уточнити сутність поняття «ринку нерухомості». Аналіз різних поглядів вчених показав, що це поняття, незважаючи на велику кількість його трактувань, залишається недостатньо розкритим. Враховуючи те, що ринок нерухомості – це, насамперед, система взаємовідносин не лише продавців та покупців, але й професійних учасників ринку (рис. 1), нами було уточнено сутність цього поняття: ринок нерухомості – це система економічних відносин, що виникають між покупцями/орендодавцями (формують попит), продавцями/орендарями (формують пропозицію) та професійними учасниками з приводу створення об'єкта нерухомості, обміну об'єкта нерухомості, підвищення

вартості об'єкта нерухомості, управління об'єктом нерухомості. На підставі цього виділено місце девелоперських компаній на ринку нерухомості та визначено, що основним призначенням девелопера є максимізація прибутку від використання об'єкта нерухомості.

Рис. 1. Ринок нерухомості як система економічних відносин.

Аналіз наукової літератури дозволив зробити висновок про неоднозначність поглядів стосовно понять «девелоперська компанія», «девелопер», «девелопмент», «девелоперський проект», «девелоперські послуги». Тому ці поняття було уточнено автором, що дало змогу узагальнити та сформулювати понятійний апарат досліджуваної теми та забезпечити комплексний підхід до процесу девелоперської діяльності. *Девелопер* – це фінансовий посередник на ринку нерухомості, що акумулює кошти інвесторів з метою фінансування проекту розвитку об'єкту нерухомості, виступає автором ідеї, бере на себе відповідальність з організації цього проекту та отримує за це комісійну винагороду. Девелопером може бути, як фізична, так і юридична особа; *девелоперська компанія* – це юридична особа, яка є фінансовим посередником на ринку нерухомості, що акумулює кошти інвесторів з метою фінансування проекту розвитку об'єкта нерухомості, виступає автором ідеї, бере на себе відповідальність з організації цього проекту та отримує за це комісійну винагороду; *девелопмент* – це професійна діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проекту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проекту, підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, проектування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості; *девелоперський проект* – це інвестиційний проект розвитку об'єкту нерухомості, що передбачає поетапну реалізацію цілеспрямованих дій в умовах обмеженого часу та витрат з метою підвищення попередньої і/або надання нової споживчої якості об'єкту нерухомості; *девелоперські послуги* – це комплекс послуг, що включає послуги з розробки ідеї та концепції проекту, підбору команди учасників проекту, дослідження ринку, проектування об'єкта девелопменту, пошуку джерел фінансування, управління будівництвом, маркетингу зведеного об'єкта нерухомості, управління та реалізація результатів девелопменту з метою максимізації прибутку від використання об'єкта нерухомості.

У дисертаційній роботі доведено та визначено основні відмінності девелоперських компаній від інших суб'єктів ринку нерухомості на основі порівняння їх функцій. Дисертантом ідентифіковано та виділено основні функції девелопера: оформлення дозвільної документації,

управління проектуванням, залучення інвестиційних ресурсів, управління будівництвом та управління й реалізація розвиненого об'єкта нерухомості.

Виконане дослідження поглядів стосовно класифікації девелопменту дали змогу побачити, що єдиної класифікації немає. Вчені, які досліджували питання девелопменту, виділяють такі критерії: в залежності від участі власними коштами у капіталі, від складності участі девелопера у проект, від об'єкта нерухомості та принципів першочерговості. Синтез та уточнення таких підходів дали змогу дисертанту систематизувати, доповнити та узагальнити класифікацію девелопменту за такими ознаками: в залежності від участі власними коштами у капіталі, від пріоритетів девелопменту, від складності участі девелопера у проекті, від об'єкта нерухомості, від статусу девелопера. Поділ за такими критеріями дав змогу авторові розмежувати критерії оцінки ефективності девелоперських проектів.

На основі методу індукції було доведено те, що девелоперський проект – це різновид інвестиційного проекту. Дисертантом було обґрунтовано і уточнено його сутність, як інвестиційного проекту, який проходить певні стадії реалізації (перед проектна стадія, стадія купівлі земельної ділянки, проектна стадія та оцінка проекту, стадія будівництва, стадія просування проекту, стадія управління та реалізації результатів) з метою здійснення сукупності заходів, що передбачають організацію фінансування, оформлення організаційної документації для розвитку об'єкта нерухомості, щоб підвищити ефективність проекту. Автором запропоновано принципи реалізації девелоперських проектів, серед яких особливої уваги заслуговують наступні: принцип ліквідності, принцип оптимізації джерел фінансування девелоперського проекту, принцип бюджетної обмеженості девелоперських проектів, принцип збільшення вартості об'єкта нерухомості шляхом його фізичних перетворень. Зазначені принципи реалізуються при визначенні вартості девелоперських послуг.

У першому розділі дисертації автор розглянув фінансове забезпечення девелоперського проекту, без якого неможлива реалізація проекту в цілому. Дисертантом було визначено, що основними джерелами фінансування девелоперського проекту є власні кошти, венчурні інвестиції, банківське кредитування (інвестиційне кредитування, проектне фінансування), інститути спільного інвестування, кошти кінцевих споживачів продукції, фінансування через ІРО, фінансування з використанням деривативів (опціони та форварди), фінансування шляхом випуску облігацій.

У розділі 2 *«Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України»* на основі порівняння динаміки цін на об'єкти нерухомості та відсоткових ставок на кредити для придбання нерухомості, виявлено, що в Україні ринок девелоперських послуг почав розвиватись з

середини 90-х років. Так, вивчення закономірностей розвитку девелоперських компаній на ринку нерухомості України дало змогу виділити *перший етап* розвитку - зародження: з середини 90-х років до 2001 року, який характеризувався: а) створенням недорогих об'єктів нерухомості з малим терміном окупності; б) виникненням комерційної нерухомості на основі реконструкції старих виробничих приміщень; в) наявністю значної кількості вільних земельних ділянок; г) недоступність кредитів з дуже високими відсотковими ставками. *Другий етап* – зростання: з 2002 по 2005 рр. характеризувався такими рисами: а) стрімкий розвиток якості нерухомості. Це був перехідний період: від неякісних об'єктів нерухомості до сучасних торгівельних бізнес-центрів та житлових будинків з продуманою інфраструктурою, створення яких було обґрунтоване маркетинговою доцільністю; б) відсутність об'єктів під редевелопмент; в) зростання попиту призвело до збільшення ціни на земельні ресурси; г) окрім якісних перетворень поруч існувало та й досі існує також спотворене тлумачення сутності девелоперських компаній. *Третій етап* - зрілість: з 2006 по 2008 рр. мав такі риси: а) значні обсяги іноземних інвестицій в Україну, про що свідчать масштаби купівлі української нерухомості закордонними компаніями; б) різке збільшення кількості девелоперських компаній. *Четвертий етап* - спад: з 2009 року по теперішній час можна охарактеризувати так: а) скороченням обсягів кредитування; б) підвищенням відсоткових ставок по вже наданим кредитам; в) скороченням обсягів будівництва; г) невчасним зведенням об'єктів будівництва; д) банкрутством девелоперських компаній.

Аналіз ринку девелоперських послуг України дав змогу авторові визначити основні чинники, які роблять ринок девелоперських послуг привабливим для інвесторів: зростання ВВП, зростання доходів населення, зростання ділової активності суб'єктів господарювання, дешева робоча сила, диспропорція попиту та пропозиції на ринку нерухомості, високий рівень місткості ринку, висока дохідність об'єктів ринку нерухомості, висока конкуренція девелоперів на зовнішніх ринках, зростання українського ринку нерухомості, швидкі терміни окупності проектів, вступ України до СОТ. Автором охарактеризовано основні переваги та недоліки приходу іноземних девелоперських компаній на ринок нерухомості України. До переваг належать: поява нових технологій та нових стандартів уведення в експлуатацію об'єктів девелопменту, введення нових стандартів якості проекту, задоволення попиту на ринку і, як наслідок, здешевлення одиниці площі, створення нових робочих місць, розвиток інфраструктури міст, зокрема, розвиток культури містобудування. Недоліки: поглинання та витіснення з ринку нерухомості України дрібних девелоперів, прихід на ринок некомпетентних та неперевіраних компаній, що може призвести до зростання кількості нереалізованих проектів та виникнення шахрайства.

Історичний аналіз показав, що в Україні девелопери виникали з будівельних компаній, з часом їх послуги істотно покращувались та розширювались. Проведене дослідження дозволило

дисертантові виявити основну закономірність розвитку девелоперських компаній: залежність розвитку діяльності компаній-девелоперів від фази активності ринку нерухомості України. Якщо ринок знаходиться у стадії розширення, то кількість та асортимент послуг девелоперів буде розширюватись.

Визначені етапи розвитку девелоперських компаній були охарактеризовані на основі аналізу діяльності 55 девелоперських компаній. Цей аналіз також дав змогу авторові охарактеризувати основні напрямки девелопменту в Україні (рис. 2):

Рис. 2. Структура діяльності девелоперських компаній за об'єктами нерухомості на ринку нерухомості України.

Аналіз розподілу девелоперських проектів за об'єктами нерухомості дав змогу авторові визначити, що девелоперські проекти офісної нерухомості є найпоширенішими (питома вага становить 40%). Стосовно торговельної нерухомості, то зведенням таких об'єктів займаються близько 20% девелоперів. Дещо менше місце у структурі займає торговельно-розважальна нерухомість (15%). Якщо говорити про девелопмент житлової нерухомості, то 12% компаній займаються ним. Згадуючи готельну нерухомість, то вона є предметом діяльності лише 10% компаній-девелоперів. Щодо промислової та логістичної нерухомості, то лише відповідно 2 та 1% займаються девелопментом цих об'єктів нерухомості. Проведені дослідження показали, що така ситуація склалась, з одного боку через високий попит на якісні офісні приміщення, а з іншого - через зростання кількості суб'єктів господарювання. Щодо логістичної та промислової нерухомості, то тут попит невисокий, оскільки на ринку присутні промислові та логістичні об'єкти, збудовані ще за радянських часів.

Дисертантом визначено та згруповано за функціональними ознаками організаційне середовище девелоперської компанії в Україні. Так, на думку автора, є сім груп суб'єктів ринку нерухомості, що взаємодіють з девелоперськими компаніями в Україні, а саме - фінансово-кредитні установи; державні органи; будівельні організації; зовнішні консультанти; організації, що обслуговують ринок нерухомості; інвестори; іноземні організації.

На ринок нерухомості України останнім часом виходять іноземні девелоперські компанії, у зв'язку з цим автором було визначено два шляхи виходу на український ринок нерухомості. Перший полягає у тому, що зарубіжна девелоперська компанія працює через місцевого девелопера, завданнями якого є пошук об'єкта девелопменту, інвесторів та інших учасників

девелоперського проекту. Сутність другого у тому, що іноземна девелоперська компанія самостійно знаходить інвесторів та земельну ділянку, але вирішує питання щодо проектування та оформлення дозвільної документації через місцевого девелопера. Це також дало змогу визначити переваги та недоліки кожної з цих схем.

У розділі 2 дисертантом було розглянуто організаційне середовище девелоперських компаній та проаналізовано джерела фінансування девелоперських проектів. І визначено, що найпоширенішим джерелом є банківське кредитування. Окрім того, широкого розмаху набуває фінансування через IPO, а також зазначено, що першими компаніями в Україні, проекти яких фінансувались через IPO були девелоперські компанії – XXI сторіччя, ТММ, VK Development, Dragon Ukr Properties & Development, Kiev Donbass DG.

У дисертаційній роботі автором було проаналізовано оцінку ефективності девелоперських проектів ряду девелоперських компаній, які функціонують на ринку нерухомості України (див. табл.1), і визначено показники, що використовуються у методиках їх оцінки. За даними табл.1, найпоширенішим показником, що враховує вартість грошей у часі, є чистий приведений дохід і внутрішня норма доходності. Щодо розрахунку PI, то лише майже половина (6 із 13) розраховують цей показник. Можемо припустити, що PI розраховують лише тоді, коли мова йде про вибір серед альтернативних шляхів вкладання коштів. Стосовно NPV з реверсією, то його розраховують більше половини досліджуваних девелоперських компаній (7 із 13). Щодо показників дисконтованого періоду окупності (DPP) та звичайного періоду окупності (PP), то українські девелоперські компанії переважно використовують звичайний PP, незважаючи на його неточність та некоректність. Стосовно показника EBIDTA, то варто зазначити, що майже третина девелоперських компаній (5 із 13) використовують задля оцінки ефективності проекту. Це пояснюється тим, що даний показник не дає точного уявлення про розмір отриманого ефекту у вигляді прибутку, тоді як цей критерій показує розмір доходу щодо оподаткування.

Аналіз застосовуваних критеріїв оцінки ефективності девелоперських проектів дозволив зробити висновок про те, що їх оцінка здійснюється переважно за загальноприйнятими критеріями, не враховуючи особливостей девелоперських проектів.

Таблиця 1.

Показники, що використовуються у методиках оцінки ефективності девелоперських проектів девелоперськими компаніями на ринку нерухомості України

	<i>«Українська»</i>	<i>«VOK»</i>	<i>Ukrainian Development</i>	<i>девелопмент</i>	<i>«Макрокап»</i>	<i>Девелопмент</i>	<i>«XXI сторіччя»</i>	<i>TMM</i>	<i>Liga Group</i>	<i>HCM Group</i>	<i>NCH Advisors</i>	<i>GLD Invest</i>	<i>«NEST»</i>	<i>«Дубль W»</i>
Здійснення експрес-аналізу проекту	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Здійснення ретельного аналізу проекту	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Розрахунок PI	-	-	-	+	-	+	+	+	-	+	-	+	-	+
Розрахунок NPV	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Розрахунок NPV з реверсією	+	-	-	-	+	-	+	+	+	+	-	+	-	+
Розрахунок IRR	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
Розрахунок PP	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
Розрахунок DPP	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+
Розрахунок EBITDA	+	+	+	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	+

Дане дослідження створило передумови для розробки рекомендацій щодо удосконалення методики оцінки девелоперських проектів. Зазначені рекомендації знайшли своє відображення у третьому розділі дисертації.

У розділі 3 **«Шляхи активізації девелоперських компаній на ринку нерухомості України»** було проаналізовано законодавчі акти, що регулюють ринок нерухомості України,

зарубіжний досвід діяльності девелоперських компаній, визначено шляхи вдосконалення методики оцінки девелоперських проектів.

Автором було проаналізовано, виділено та систематизовано основні нормативні акти, що регулюють діяльність на ринку нерухомості України. Дисертантом згруповано законодавчі акти за сферами регулювання та впливу: інвестиційна діяльність, процес будівництва та земельні відносини. І визначено, що девелоперські компанії, хоча й підпадають під загальне регулювання ринку нерухомості, однак залишаються невизначеними на правовому рівні.

Тому у ході аналізу правового поля девелопменту, автором було визначено, що доцільне прийняття нормативно-правового акту на рівні Кабінету міністрів України, де було б окремо виділено суб'єкти, об'єкти та види операцій з нерухомістю. Так, в розрізі операцій потрібно розглядати посередницькі послуги, послуги управління нерухомістю, купівлі-продажу нерухомості. До посередницьких послуг належать дилерська та брокерська діяльність; послуги управління нерухомістю – девелоперською діяльністю під час зведення об'єкта нерухомості, управління нерухомістю після завершення будівництва (редевелопмент).

Також у цьому нормативно-правовому документі має бути чітко визначено, яким чином розраховується вартість послуг професійних учасників ринку нерухомості, зокрема вартість девелоперських послуг в залежності від зростання вартості об'єкта нерухомості та запропоновано визначення тарифу девелопменту:

$$\text{ВДП} = \text{ВОПД} * \text{Тариф девелопменту} \quad (1)$$

ВДП – вартість девелоперської послуги, ВОПД - вартість об'єкта після девелопменту.

Тариф девелопменту дисертант пропонує коригувати в залежності від коефіцієнта девелопменту, що показує як покращився об'єкт девелопменту, в залежності від чого і оплачуються послуги девелопера. Чим вище значення цього коефіцієнту, тим вищий рівень винагороди девелопера. Запропонований розрахунок на законодавчому рівні вирішить проблему визначення вартості девелоперських послуг.

З огляду на те, що діяльність девелоперських компаній виникла за кордоном ще в 50-ті роки минулого століття, а в Україні лише нещодавно, було проаналізовано діяльність ряду закордонних девелоперських компаній та визначено пріоритетні напрямки використання зарубіжного досвіду девелоперськими компаніями України: жорсткий контроль над витратами проекту, чітке планування робіт, наявність зв'язків з фінансовими інститутами та органами влади, професійне маркетингове дослідження – основи запоруки успіху девелоперського проекту. Використання зазначених напрямків дозволить підвищити ефективність девелоперської діяльності в Україні.

Зважаючи на відсутність єдиного підходу щодо проведення оцінки ефективності девелоперського проекту, автором запропоновано алгоритм методики його оцінки (див. рис. 3).

Такий алгоритм дає змогу чітко виділити етапи оцінки девелоперського проекту та прискорити процес прийняття рішення стосовно комерційної привабливості проекту. У ході удосконалення методики оцінки девелоперських проектів автор розробив та запропонував систему параметрів маркетингового дослідження для різних видів девелопменту. Автором рекомендовано для різних видів девелопменту в залежності від принципів пріоритетності (ліквідність або дохідність об'єкта нерухомості) розраховувати показники PI та NPV по-різному, враховуючи те, що об'єкт девелопменту може бути: а) проданий одразу, б) проданий після деякого визначеного терміну, в) взагалі не буде продаватись.

Рис. 3. Алгоритм оцінки ефективності девелоперського проекту.

Розрахунок показників ефективності за запропонованими критеріями, враховуючи принципи пріоритетності девелопменту, уточнює результат оцінки ефективності девелоперського проекту.

ВИСНОВКИ

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 підвищують 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.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

У наукових фахових виданнях:

1. Поліщук Є.А. Участь банків у девелоперських проектах/Є.А. Поліщук// Вісник Львівської комерційної академії. – 2007. – випуск 27. – С. 363-366. (0,2 др. арк.)
2. Поліщук Є.А. Фінансування девелоперських проектів/Є.А. Поліщук // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. - №10. – С. 10-13. – (0,6 др. арк.)
3. Поліщук Є.А. Діяльність девелоперських компаній на регіональному ринку нерухомості України/Є.А. Поліщук // Регіональна бізнес-економіка та управління. - №3(19). – С. 111 - 118. (0,5 др. арк.)
4. Поліщук Є.А. Напрямки використання зарубіжного досвіду діяльності девелоперських компаній в українській практиці/Є.А. Поліщук // Актуальні проблеми міжнародних відносин. - №5. – С. 136-142. (0,6 др. арк.)

5. Поліщук Є.А. Оцінка ефективності девелоперських проектів/ Є.А.Поліщук// Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. – Випуск 247: В 6 т. – Т II. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2009. – С. 475 – 481. (0,4 др. арк.)

В інших виданнях:

6. Поліщук Є.А. Девелопмент як мистецтво розвитку проекту/Є.А. Поліщук // IV міжнародна науково-практична конференція, присвячена пам'яті першого Президента МНТУ академіка Юрія Бугая «Україна в Євроінтеграційних процесах: проблеми і перспективи». – 2007. – С.127 – 130. (0,2 др. арк.)

7. Поліщук Є.А. Місце та роль девелоперських компаній на ринку нерухомості України/Є.А. Поліщук // 4-а Міжнародна науково-практична конференція «Стратегічні питання світової науки – 2008».Пшемишль. – 2008. – с. 76 – 78.-. (0,2 др. арк.)

8. Поліщук Є.А. Девелопмент як форма організації інвестиційних проектів у сфері нерухомості/Є.А. Поліщук // Матеріали 4-ї Міжнародної науково-практичної конференції «Наукова думка на межі століть-2008». Том 2. Економічні науки: Прага. – 2008. – с. 6-7. (0,1 др. арк.)

9. Поліщук Є.А. Етапи розвитку девелоперських компаній в Україні/Є.А. Поліщук // Матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції 30 травня -1 червня 2008 року «Ефективність бізнесу в умовах трансформаційної економіки». – Сімферополь: Видавничий центр Кримського інституту бізнесу, 2008. – с. 66-68. – (0,2 др. арк.)

АНОТАЦІЯ

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.

Ключові слова: *девелопмент, девелоперська компанія, ринок нерухомості, девелоперський проект, оцінка ефективності девелоперського проекту, джерела фінансування девелоперських проектів, девелоперська послуга, ринок девелоперських послуг.*

АННОТАЦИЯ

Полищук Е.А. Девелоперские компании на рынке недвижимости. - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.08 - Деньги, финансы и кредит. - ГБУЗ "Киевский национальный экономический университет имени Вадима Гетьмана", Киев, 2009.

В диссертационной работе исследована деятельность девелоперских компаний на рынке недвижимости. В работе рассмотрены теоретические основы рынка недвижимости, девелопмента, девелоперских компаний, девелоперских услуг, девелоперских проектов. Проанализированы разные взгляды относительно понятия «рынок недвижимости», рассмотрены его функции, субъекты, объекты и профессиональные участники, также выявлено место девелоперских компаний на рынке недвижимости, целью которых является максимизация прибыли инвестора от использования объекта недвижимости.

Принимая во внимание то, что сфера деятельности девелоперских компаний новая для экономической науки, становится понятным отсутствие единого научного взгляда на основные понятия девелопмента, а также его классификацию. Поэтому автор систематизировал, дополнил и обобщил классификацию девелопмента, а также выделил такие признаки: в зависимости от участия средствами девелопера в девелоперском проекте, от принципов первоочередности, от объекта недвижимости, в зависимости от участия в проекте. В работе девелоперский проект рассматривается, как вид инвестиционного проекта развития объекта недвижимости, реализация которого происходит за счет собственных, заемных и привлеченных средств. Автором определено, чем выше степень готовности проекта, тем больше внешних источников финансирования.

Проводится исследование современного состояния рынка недвижимости Украины, перспективы и направления его развития. В ходе исследования рынка недвижимости Украины на основе анализа динамики цен на объекты недвижимости и кредитные ставки на приобретение объектов недвижимости выделены также основные этапы развития девелоперских компаний:

зарождение (сер. 90-х - 2001 гг.), рост(2002 – 2005 гг.), зрелость (2006 – 2008 гг.) и спад(2009 г. – по настоящее время). На ряду с этим выявлены привлекательные стороны рынка девелоперских услуг Украины для иностранных инвесторов: рост ВВП, доходов населения, деловой активности субъектов рынка, дешевая рабочая сила, диспропорция спроса и предложения на объекты недвижимости, высокий уровень емкости рынка недвижимости, высокая доходность объектов недвижимости, высокий уровень конкуренции девелоперов на внешних рынках, короткие сроки окупаемости девелоперских проектов, вступление Украины в Всемирную организацию торговли.

Сформулированы принципы реализации девелоперских проектов: бюджетной ограниченности девелоперских проектов, ликвидности, своевременного выполнения девелоперских проектов, увеличение стоимости объекта недвижимости путем его физических преобразований, рационального распределения рисков при реализации всех этапов девелоперского проекта, выбора месторасположения объекта девелопмента, оптимизации источников финансирования девелоперского проекта, соблюдение договорных организационных, экономических и финансовых взаимоотношений между участниками девелоперских проектов.

Рассмотрена организационная среда девелоперских компаний в Украине. Автор выделил семь групп участников организационной среды деятельности девелоперской компании: финансово-кредитные организации; государственные органы, регулирующие рынок недвижимости; строительные организации; иностранные организации; инвесторы; организации, которые обслуживают рынок недвижимости; внешние консультанты.

В диссертации проанализировано ряд девелоперских проектов, которые были осуществлены в Украине, в частности, расчет методики их эффективности. Выделены преимущества и недостатки существующих методик, а также определено, что в Украине не существует единой методики оценки эффективности девелоперских проектов. Предлагается собственная методика оценки девелоперского проекта, которая учитывает качественные и количественные стороны проекта. Также предложенная методика учитывает расчет чистой приведенной стоимости проекта в зависимости от целей девелопмента: объект для продажи, объект для сдачи в аренду недвижимости, объект для сдачи в аренду с дальнейшей продажей. На ряду с этим, был разработан общий алгоритм оценки эффективности девелоперского проекта. Автор также предложил расчет стоимости девелоперской услуги, которая в свою очередь зависит от коэффициента девелопмента, рекомендованного диссертантом.

Диссертантом была проанализирована законодательная база, которая регулирует рынок недвижимости в нескольких направлениях: инвестиционная деятельность, строительство объектов недвижимости, земельные отношения. Определены недостатки законодательного поля, и, в связи с этим, автором были разработаны рекомендации, касающиеся улучшения нормативно-правовой

базы, которые будут способствовать активизации деятельности девелоперских компаний в Украине. Автором была рассмотрена деятельность ряда иностранных девелоперских компаний и определены приоритетные направления использования зарубежного опыта девелоперских компаний. Эти направления касались не только деятельности девелоперских компаний, но и усовершенствования работы банков в сфере кредитования девелоперских проектов. Жесткий контроль затрат проекта, четкое планирование работ, наличие связей с финансовыми институтами и органами власти, профессиональное маркетинговое исследование повышают эффективность девелоперского проекта.

В диссертации также исследованы пути выхода девелоперских компаний на рынок недвижимости Украины. Первый заключается в том, что иностранный девелопер выходит через местную девелоперскую компанию, которая занимается поиском объекта для девелопмента; второй – иностранный девелопер ищет объект для девелопмента самостоятельно, однако оформлением разрешительной документации на строительство берет на себя местный девелопер.

Ключевые слова: *девелопмент, девелоперская компания, рынок недвижимости, девелоперский проект, оценка эффективности девелоперского проекта, источники финансирования девелоперских проектов, девелоперские услуги, рынок девелоперских услуг.*

ANNOTATION

Polishchuk Ye.A. Development companies at the market of the real estate - Manuscript.

Dissertation on the receipt of scientific degree of candidate of economic sciences in specialty 08.00.08 - money, finances and crediting. – SHEE “Vadym Hetman Kyiv National Economic University”, Kyiv, 2009.

In dissertation work the author probed the activity of development companies at the market of the real estate. Theoretical principles of activity of development companies are in-process considered and the concept vehicle of the probed theme is formed, in particular, a concept «development services is entered». Research of modern market of the real estate of Ukraine condition and certainly place of development companies at the market of the real estate, prospect, and directions of development is conducted. Demented principles of realization of development projects their sourcing of financing are considered. The organizational environment of development companies in Ukraine is reflected in the thesis. Also development projects which were realized in Ukraine are analyzed. Certainly, that there is not the unique method of estimation of efficiency of development projects in Ukraine. The own method of estimation of development project, which takes into account both high-quality and quantitative, sides of project, is offered. A modern legislative base which regulates relations at the market of the real estate of Ukraine is

also analysed in-process, it is suggested to make alteration, which would assist development of development companies at the market of the real estate.

Key words: development, development company, market of the real estate, development project, estimation of efficiency of development project, sourcing development projects, development services, market of development services.

