

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-135>

УДК 332.721

ІТЕРАТИВНИЙ ПІДХІД ДО ОПТИМІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ITERATIVE APPROACH TO OPTIMIZATION OF DEVELOPMENT ACTIVITIES

Фісуненко Павло Анатолійович

доктор економічних наук, доцент,
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Герасименко Олександр Володимирович

здобувач,
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Fisunenکو Pavlo, Herasimenko Oleksandr

Prydniprovskа State Academy of Civil Engineering and Architecture

Стаття присвячена розробці ітеративного підходу до оптимізації девелоперської діяльності. Встановлено, що девелопмент є сучасною концепцією в інвестиційно-будівельній сфері, яка набуває дедалі більшого розповсюдження. Обґрунтовано необхідність уточнення науково-теоретичних основ для здійснення оптимізації девелоперської діяльності. Досліджено сутність поняття оптимізації діяльності, що дало змогу виділити процесний та структурний варіанти оптимізації. Доведена доцільність застосування структурної оптимізації в девелопменті. Запропоновано ітеративний підхід до оптимізації девелоперської діяльності з врахуванням ключових оптимізаційних критеріїв, що ґрунтується на аналізі наявних та потенційних девелоперських проєктів з прийняттям рішення по кожному окремо взятому проєкту залежно від того, на якій стадії девелопменту перебуває цей проєкт. Розроблений підхід дозволяє забезпечити успішну реалізацію проєктів девелоперської компанії, належний рівень ефективності її діяльності за мінімальних відхилень від очікуваних результатів.

Ключові слова: девелопмент, девелоперська діяльність, девелоперський проєкт, оптимізація, оптимізаційні критерії, ітеративний підхід.

The article is devoted to the development of an iterative approach to optimization of development activities. It has been established that development is a new concept in the investment and construction sphere, which is becoming more and more widespread. The role and importance of construction activity in the national economy of the country, ensuring the reproduction of the main funds of various industries, and creating the basis for accelerated economic development are considered. The necessity of clarifying the scientific and theoretical bases for optimization of development activities is substantiated. The essence of the concept of activity optimization was studied, which made it possible to identify process and structural options for optimization. The feasibility of using structural optimization in development has been proven. It has been established that the optimization of development activities should be aimed at making the most rational, taking into account existing limitations, decisions regarding each of the development projects, forming the optimal structure of projects. An iterative approach to optimization of development activity is proposed, taking into account key optimization criteria, which is based on the analysis of existing and potential development projects with decision-making for each individual project depending on the stage of development of this project. Recommendations have been developed in relation to projects that are at the stage of assessing the probability of project implementation, the stage of determining the conditions of project implementation and developing a business plan, the stage of real estate project implementation. Based on the analysis of all existing and potential projects, it is proposed to form a list of them divided into projects that are being implemented, projects that are subject to adjustment, as well as projects that should be rejected or temporarily postponed. The developed iterative approach assumes that instead of one long sequence of actions, the entire cycle of development activities is divided into a number of separate mini-cycles, each of which consists of basic stages. This approach allows ensuring the successful implementation of projects of the development company, the proper level of efficiency of its activities with minimal deviations from the expected results.

Keywords: development, development activity, development project, optimization, optimization criteria, iterative approach.

Постановка проблеми. Будівництво є окремою самостійною галуззю національної економіки, яка, з одного боку, забезпечує суспільні та господарські потреби в житлі, нежитлових будівлях, інженерних та інших спорудах, об'єктах інфраструктури тощо, а з іншого, служить каталізатором для прискорення розвитку економіки країни. Будівництво та сфера нерухомості викликають інтерес дослідників саме враховуючи їх унікальне значення, що визначається участю будівництва в розширеному відтворенні основних засобів різних галузей національного господарства, активізацією девелоперської діяльності на вітчизняному ринку нерухомості та створенням завдяки цьому умов для комплексного розвитку економіки і повоєнної відбудови країни.

Як справедливо зазначають Т. Кіщенко, Л. Гусарова, Н. Боліла, однією з особливостей функціонування сучасного будівельного ринку в Україні є поява нової системи управління інвестиційно-будівельними проектами, відомої як «девелопмент» (від англ. to develop – розвивати, освоювати, удосконалювати) [1]. Девелопмент нерухомості є сучасним напрямком розвитку будівельної сфери [3]. Будучи комплексною діяльністю у сферах інвестування, будівництва та нерухомості, девелопмент сприяє підвищенню ефективності управління створенням та розвитком нерухомості.

Девелоперська діяльність є складною, багатоетапною, часто пов'язана із залученням багатьох зацікавлених сторін та провадженням одразу декількох девелоперських проєктів, які можуть перебувати на різних стадіях девелоперського циклу. Така складність девелоперської діяльності обумовлює необхідність вирішення складної теоретико-прикладної задачі розробки підходу до її оптимізації з метою підвищення ефективності девелоперської діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

В роботах сучасних науковців, серед яких Т. Кіщенко, Л. Гусарова, Н. Боліла [1], А. Іванов [2], О. Рашковський [3], Я. Бляхарський [4], Т. Білоброва [5], розглядається сутність девелопменту та девелоперської діяльності, досліджено стадії та етапи девелоперської діяльності, проблему складних взаємовідносин між її учасниками.

Т. Кіщенко, Л. Гусарова, Н. Боліла вказують на те, що новітня тенденція в розвитку інвестиційно-будівельного процесу в Україні, відома як «девелопмент», ще навіть не визначена законодавчо. За твердженням дослідни-

ків, у пристосуванні до нерухомості, девелопмент – це управління процесом розвитку або руху проєкту будівництва об'єкту, що девелопер здійснює на замовлення інвестора [1].

А. Іванов, досліджуючи співвідношення понять «девелопмент нерухомості» і «девелоперська діяльність у сфері нерухомості», зазначає, що обидві ці конструкції приблизно в рівній мірі використовуються як в наукових колах, так і серед представників відповідних сфер бізнесу, як тотожні, проте виокремлює базові ознаки кожного з цих понять [2, с.61].

О. Галушко, Г. Чобану в своїй праці, вивчаючи актуальні питання девелопменту нерухомості, також розкривають особливості девелопменту та девелоперської діяльності [3].

О. Рашковський наголошує на тому, що девелопмент – це напрямок, в який інші прибуткові напрямки бізнесу передають значну частину доходів, а широка доступність позикових коштів, розвиток механізму їх залучення в оборот і різноманіття фінансових інструментів створюють сприятливе середовище для розвитку і функціонування девелопменту [4, с. 107].

Я. Бляхарський, розглядаючи девелоперську діяльність як окремий вид економічної діяльності, пропонує визначати її як організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням будівель, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції наявних будівель [5, с. 245].

В. Андрєєвою досліджено реалії організації діяльності девелоперських компаній, викладено концепції професійного девелопменту в умовах інституційних змін та запропоновано джерела його фінансування на різних стадіях реалізації [6].

Т. Білоброва зазначає, що девелопмент сьогодні – це процес об'єктивно обумовлений економічними реаліями і етапом розвитку ринку нерухомості України, а для підвищення ефективності розвитку українським девелоперським компаніям слід розширювати свою діяльність таким чином, щоб мати змогу по максимуму контролювати і об'єднувати під єдиним іменем усі стадії девелоперського проєкту [7].

Д. Рижаків, О. Малихіна, І. Манжула, С. Білоусова зазначають, що в нинішніх умовах України (насамперед, в комерційному

житловому будівництві, яке лишається однією з небагатьох галузей прибуткового реального інвестування) саме девелопер виступає провідним інституційним учасником, регулятором середовища та адміністратором ресурсів в будівельних девелоперських проєктах [8, с. 259].

Незважаючи на те, що феномен девелоперської діяльності розглядається різними науковцями, потребують уточнення науково-теоретичні основи для здійснення оптимізації девелоперської діяльності.

Мета статті полягає в розробці ітеративного підходу до оптимізації девелоперської діяльності з врахуванням ключових оптимізаційних критеріїв з метою забезпечення успішної реалізації проєктів девелоперської фірми, належного рівня ефективності її діяльності та мінімальних відхилень від очікуваних результатів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Слід зазначити, що в найбільш загальному тлумаченні оптимізацією називають надання чому-небудь оптимальних, найбільш сприятливих властивостей, співвідношень; вибір найкращого (оптимального) варіанта з великої кількості можливих [9].

Оптимізація певної діяльності може мати два варіанти – процесний (приділяється увага вдосконаленню окремих етапів процесу її здійснення) та структурний (оптимізація структури напрямків даної діяльності). Стосовно оптимізації девелоперської діяльності, то вона, на наш погляд, має бути націлена на прийняття найбільш раціональних, з врахуванням наявних обмежень, рішень щодо кожного з девелоперських проєктів, формування оптимальної структури проєктів.

Перш за все, аналізу підлягають всі наявні та потенційні девелоперські проєкти, інформація щодо яких доступна на даний момент часу. При цьому, рішення, яке має бути прийняте по кожному окремо взятому проєкту, залежить від того, на якій стадії девелопменту перебуває цей проєкт.

Найбільш часто виокремлюють три основні стадії девелоперської діяльності:

- 1 стадія – оцінка імовірності реалізації проєкту;
- 2 стадія – визначення умов здійснення проєкту і розробка бізнес-плану;
- 3 стадія – реалізація проєкту розвитку (девелопменту) нерухомості.

На нашу думку, в сучасних умовах функціонування для девелоперських компаній найбільш доцільним є саме ітеративний підхід,

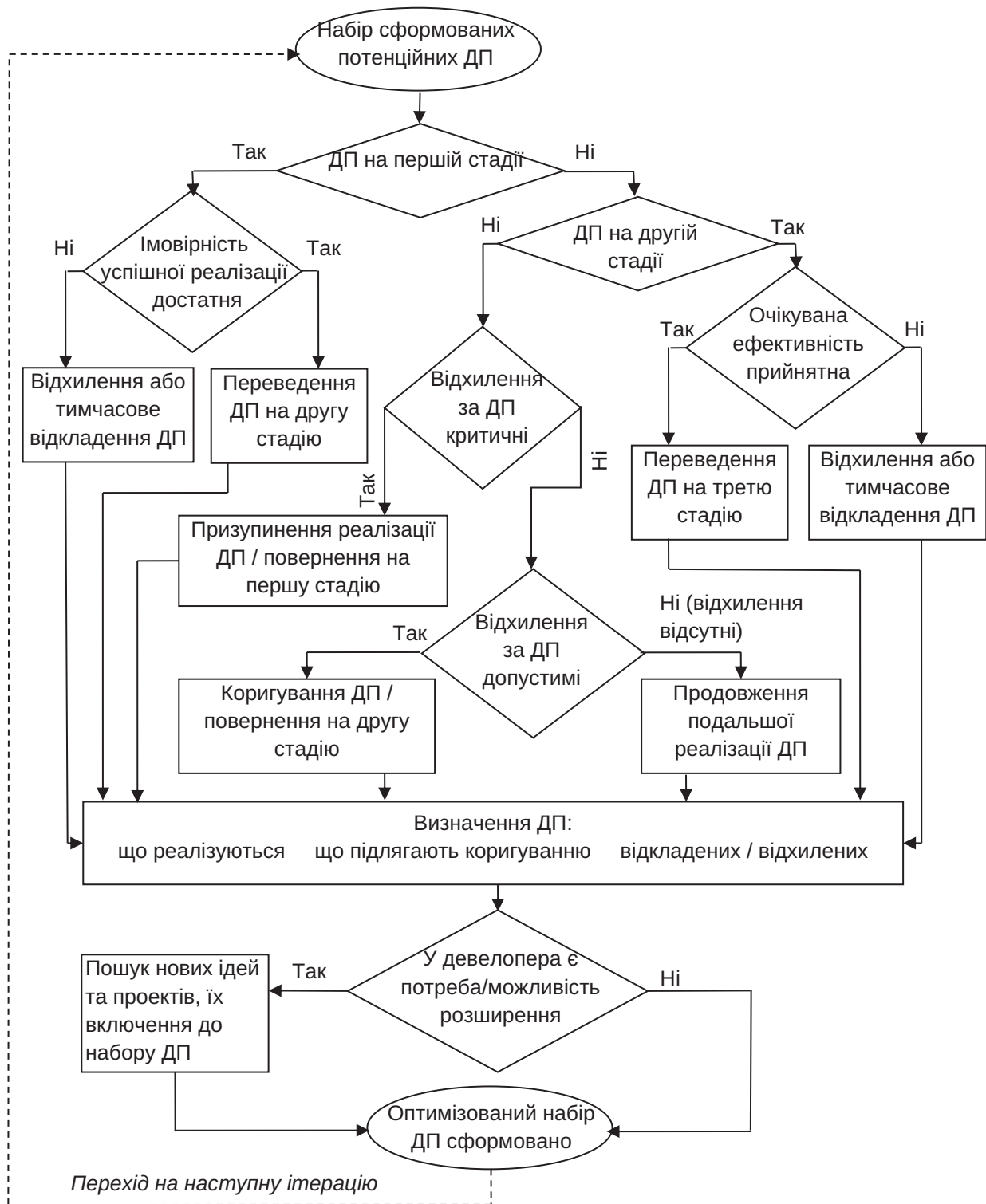
який передбачає, що замість однієї тривалої послідовності дій весь цикл девелоперської діяльності необхідно розбити на ряд окремих міні-циклів, кожен з яких складається із базових стадій. Ці міні-цикли і називаються ітераціями (рис. 1).

Якщо девелоперський проєкт перебуває на першій стадії, то в такому разі рішення має прийматися, ґрунтуючись на критерії достатньої імовірності успішної його реалізації. При цьому, рішення має базуватися на аналізі попиту на даний вид будівельної продукції на ринку нерухомості. За умови, що даний девелоперський проєкт відповідає цьому критерію, то девелоперській компанії доцільно прийняти рішення щодо переведення проєкту на другу стадію, яка передбачає детальний аналіз умов його реалізації, складання деталізованого бізнес-плану.

В іншому випадку, коли імовірність успішної реалізації девелоперського проєкту недостатня, доцільно прийняти рішення про його відхилення, або ж про відкладення його розгляду, адже вплив зовнішніх та внутрішніх чинників може сприяти підвищенню імовірності успішної реалізації проєкту в майбутньому.

Якщо девелоперський проєкт перебуває на другій стадії, то при прийнятті рішень щодо даного проєкту вважаємо за доцільне керуватись критерієм очікуваної (прогнозованої) ефективності реалізації проєкту. За умови, що визначений під час розробки бізнес-плану рівень очікуваної ефективності девелоперського проєкту є прийнятним для даного девелопера (враховуючи суб'єктивне сприйняття ефективності через призму співвідношення прибутковості / ризикованість), то доцільно прийняти рішення щодо переведення його на стадію реалізації. В іншому разі, коли рівень очікуваної ефективності девелоперського проєкту є неприйнятним, девелоперський проєкт має бути або відхилений, або тимчасово відкладений.

Якщо ж девелоперський проєкт перебуває на третій стадії, то при прийнятті рішень щодо даного проєкту варто керуватись критерієм відсутності / допустимості відхилень в ході його реалізації. Так, якщо відхилення є критичними (такими, що ставлять під загрозу реалізацію даного проєкту), то доцільно говорити про призупинення реалізації девелоперського проєкта та / або повернення його на першу стадію для оцінки імовірності досягнення кінцевих цілей за даним проєктом в умовах, що склалися.



Умовне позначення: ДП – девелоперський(і) проект(и)

Рис. 1. Ітеративний підхід до оптимізації девелоперської діяльності

Джерело: розроблено авторами

Якщо відхилення є допустимими (що можуть вплинути на ефективність реалізації проекту), варто скоригувати бізнес-план по даному девелоперському проекту, за можливості, роз-

робити шляхи щодо забезпечення належного рівня ефективності реалізації проекту.

У випадку, коли відхилення відсутні (або є настільки незначними, що не матимуть впливу

на результати девелоперського проекту), то реалізація даного проекту має продовжуватися за розробленим раніше бізнес-планом.

Таким чином, після аналізу всіх сформованих потенційних проектів може бути складено їх перелік з поділом на проекти, які реалізуються; на проекти, що підлягають коригуванню; а також проекти, які мають бути відхилені чи тимчасово відкладені.

Подальші рішення залежать від того, чи є у девелоперської компанії потреба в розширенні обсягів своєї діяльності та можливості для цього. Якщо така потреба та/або можливість відсутня, то сформований перелік і буде оптимізованим набором девелоперських проектів.

За умови, якщо в девелопера є потреба та можливість розширення обсягів діяльності, то мають бути прийняті рішення щодо проведення маркетингових досліджень, пошуку нових ідей та проектів, їх включення до оптимізованого набору девелоперських проектів.

При цьому, процес оптимізації девелоперської діяльності має ітеративний характер, адже дії щодо аналізу потенційних, наявних та пошуку нових проектів мають здійснюватися постійно й на регулярній основі.

Згідно запропонованого підходу процес оптимізації девелоперської діяльності може починатися з аналізу окремих проектів, які можуть згодом доповнюватися, може змі-

нюватися стадія їх впровадження. Процес повторюється, забезпечуючи створення для кожного циклу нового набору девелоперських проектів з покращеними характеристиками з врахуванням встановлених критеріїв.

Висновки. Таким чином, запропоновано ітеративний підхід до оптимізації девелоперської діяльності, який має складатися з:

- визначення критеріїв, яким мають відповідати проекти на кожній стадії девелоперської діяльності;
- аналізу та сортування проектів згідно встановлених критеріїв;
- розробки рекомендацій по кожному девелоперському проекту;
- впровадження розроблених рекомендацій та контроль отриманих результатів.

За результатами кожної ітерації приймаються рішення, втілення яких створює вихідну точку для нової ітерації. Таким чином, зазначені кроки циклічно, безперервно повторюються.

Серед позитивних рис ітеративного підходу, які є суттєвими з точки зору специфіки його застосування в девелопменті, слід відзначити гнучкість, оперативність, можливість своєчасної адаптації до змінених умов з мінімальними втратами.

Подальші дослідження будуть спрямовані на розробку критеріїв, яким мають відповідати проекти на кожній стадії девелоперської діяльності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В., Боліла Н. В. Девелопмент – методологія втілення проектів інвестування будівництва. *Ефективна економіка*. 2018. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6407>
2. Іванов А. В. Співвідношення понять «девелопмент нерухомості» і «девелоперська діяльність у сфері нерухомості». *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 21. С. 60–63. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_2016_21_15
3. Galushko O., Ciobanu G. Actual issues of real estate development. *Philosophy, economics and law review*. 2022. Volume 2. no. 2. pp. 139–146.
4. Рашковський О. А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу. *Інвестиції: практика та досвід*. 2016. № 5. С. 106–108.
5. Бляхарський Я. Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. *Університетські наукові записки*. 2020. № 3–4 (75–76). С. 234–248. DOI: <https://doi.org/10.37491/UNZ.75-76.25>
6. Андреева В. А. Фінансування девелоперських проектів як механізм функціонування ринку нерухомості. *Вчені записки університету "КРОК". Серія : Економіка*. 2020. Вип. 3. С. 24–29. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vzuk_2020_3_5
7. Білоброва Т. О. Девелопмент на ринку нерухомості України. *Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України*. 2008. № 4 (31). С. 54–59.
8. Рижаків Д. А., Малихіна О. М., Манжула І. О., Білоусова С. В. Врахування стратегій трансформації ОСУ підприємства-девелопера в будівництві на ґрунті об'єктно-цільового менеджменту та сучасних концепцій бюджетування. *Бізнес-навігатор*. 2019. Випуск 6.1-1 (56). С. 257–263.
9. Великий тлумачний словник сучасної української мови : 250000 / уклад. та голов. ред. В. Т. Бусел. Київ – Ірпінь : Перун, 2005.

REFERENCES:

1. Kishchenko, T. Ye., Husarova, L. V. and Bolila, N. V. (2018) Development – metodolohiia vtilennia proektiv investuvannia budivnytstva [Development is a methodology for implementing construction investment projects]. *Efektivna ekonomika* [Efficient economy], vol. 6 (electronic journal) Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6407>
2. Ivanov, A. V. (2016) Spivvidnoshennia poniat «development nerukhomosti» i «developerska diialnist u sferi nerukhomosti» [Correlation between the concepts of "real estate development" and "real estate development"]. *Chasopys tsyvilistyky* [Journal of Civil Studies], vol. 21, pp. 60–63. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_2016_21_15
3. Galushko, O. and Ciobanu, G. (2022) Actual issues of real estate development. *Philosophy, economics and law review*. Vol. 2, No. 2, pp. 139–146.
4. Rashkovskiy, O.A. (2016) Development yak pryntsyypovo nova kontseptsiiia orhanizatsii investytsiinoho protsesu [Development as a fundamentally new concept of the organization of the investment process]. *Investments: practice and experience*. vol. 5, pp. 106–108.
5. Bliakharskyi, Ya. (2020) Vyznachennia developerskoi diialnosti yak okremoho vydu ekonomichnoi diialnosti [Definition of development activity as a separate type of economic activity]. *Universytetski naukovy zapysky* [University scientific notes], vol. 3–4 (75–76), pp. 234–248. DOI: <https://doi.org/10.37491/UNZ.75-76.25>
6. Andrieieva, V. A. (2020) Finansuvannia developerskykh proektiv yak mekhanizm funktsionuvannia rynku nerukhomosti [Financing of development projects as a mechanism of functioning of the real estate market]. *Vcheni zapysky universytetu "KROK". Serii: Ekonomika* [Scientific notes of "KROK" University. Series: Economy], vol. 3, pp. 24–29. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vzuk_2020_3_5
7. Bilobrova, T. O. (2008) Development na rynku nerukhomosti Ukrainy [Development in the real estate market of Ukraine]. *Scientific Bulletin of the Poltava University of Consumer Cooperation of Ukraine*, vol. 4 (31), pp. 54–59.
8. Ryzhakov, D. A., Malykhina, O. M., Manzhula, I. O. and Bilousova, S. V. (2019) Vrakhuvannia stratehii transformatsii OSU pidpriemstva-developera v budivnytstvi na gruntі ob'iektno-tsilovoho menedzhmentu ta suchasnykh kontseptsii biudzhetuвання [Taking into account the strategies of the OSU transformation of the developer enterprise in construction on the basis of object-target management and modern concepts of budgeting]. *Business-navigator*, vol. 6.1-1 (56), pp. 257–263.
9. Busel, V. T. (2005) *A large explanatory dictionary of the modern Ukrainian language* (ed. by V.T. Busel, 8th edition). Kyjv, Irpinj: Perun. [in Ukrainian]