

Атестаційна робота на здобуття освітнього рівня магістра на тему:

«Стратегії сталого розвитку девелоперських компаній на ринках житлового будівництва»



Виконала: студентка групи зЕП-51

Наварчук Яніна Володимирівна

Науковий керівник: д.е.н., професор Беленкова О.Ю.

Актуальність. Реалізація будь-якого інвестиційно-будівельного проекту вимагає залучення багатьох учасників, які мають змогу здійснювати комплексне управління, організацію і реалізацію зведення будівельних об'єктів на основі єдиної інформаційної, організаційної, матеріально-технічної, фінансової взаємодії у рамках єдиної системи будівельного проекту.

На ринках будівництва у якості основних учасників інвестиційно-будівельного процесу, відповідно до виконуваних функцій і вітчизняного законодавства, здійснюють діяльність наступні ключові підприємства: інвестор, замовник, забудовник, підрядник і проектувальник та інші учасники.

Для отримання конкурентних переваг на ринку девелоперські компанії мають дотримуватись стратегії, що відповідає меті та цілям сталого розвитку - оптимального поєднання і раціоналізації економічної, екологічної та соціальної діяльності з метою економічного зростання, яке не буде на заваді задоволенню потреб майбутніх поколінь.

Сьогодні, незважаючи на те, що запровадження цілей сталого розвитку у діяльність є корисним для девелоперських компаній з точки зору стабільності функціонування бізнесу та співпраці зі стейкхолдерами, у будівельну діяльність принципи сталого розвитку запроваджуються не досить активно. Тому потрібно, поряд із усебічним інформуванням компаній про цілі сталого розвитку і їх користь для девелоперської компанії, усебічно стимулювати перехід девелоперів на засади сталого розвитку шляхом складання рейтингів на рівні державних, територіальних та муніципальних органів влади, надання преференцій або розробка фіскально-податкових стимулів та стримувальних заходів, які дозволять не тільки стимулювати кращі компанії, але і зробити не вигідною протилежну діяльність. Дієвим заходом має стати оприлюднення результатів періодичного моніторингу девелоперських компаній серед жителів міст, у яких ведеться діяльність, оскільки, згідно опитувань близько 48% інвесторів готові вкладати кошти у компанії, які притримуються принципів сталого розвитку, корпоративної соціальної відповідальності, соціально відповідального девелопменту, що і визначає актуальність дослідження.

- **Метою роботи** є дослідження та обґрунтування теоретичних формування стратегії девелоперських компаній на ринках житлового будівництва, а також вивчення факторів, що впливають на успішність стратегії.
- **В роботі вирішуються такі завдання:**
 - - виявлено теоретико-методичні передумови формування стратегії підприємства;
 - - здійснено розгляд та виявлено історичні передумови становлення концепції сталого розвитку;
 - - здійснено аналіз особливостей функціонування девелоперських компаній під час війни;
 - - проаналізовано діяльність девелоперського підприємства;
 - - виявлено тенденції розвитку ринків житлової нерухомості під час війни;
 - - обґрунтовано рекомендації щодо формування стратегій девелоперських компаній на основі сталого розвитку.
- **Об'єктом дослідження** є теоретичні підходи та практичні передумови формування стратегій девелоперських компаній, що здійснюють діяльність на ринках житлового будівництва.
- **Предметом дослідження** є методи впровадження концептуальних засад сталого розвитку у стратегію девелоперських компаній.

- Україна як країна-член ООН приєдналася до глобального процесу забезпечення сталого розвитку, що позначилось на змінах у підходах до стратегічного планування та визначення пріоритетів соціально-економічного розвитку України, оскільки Цілі сталого розвитку (ЦСР), які почали діяти з січня 2016 року, є універсальним комплексом цілей, завдань та індикаторів, що встановлюють кількісні орієнтири у соціальному, економічному та екологічному вимірах сталого розвитку України, відтак всі 17 цілей ЦСР активно інтегрувались в державну політику.

ГЛОБАЛЬНІ ЦІЛІ

Сталого Розвитку



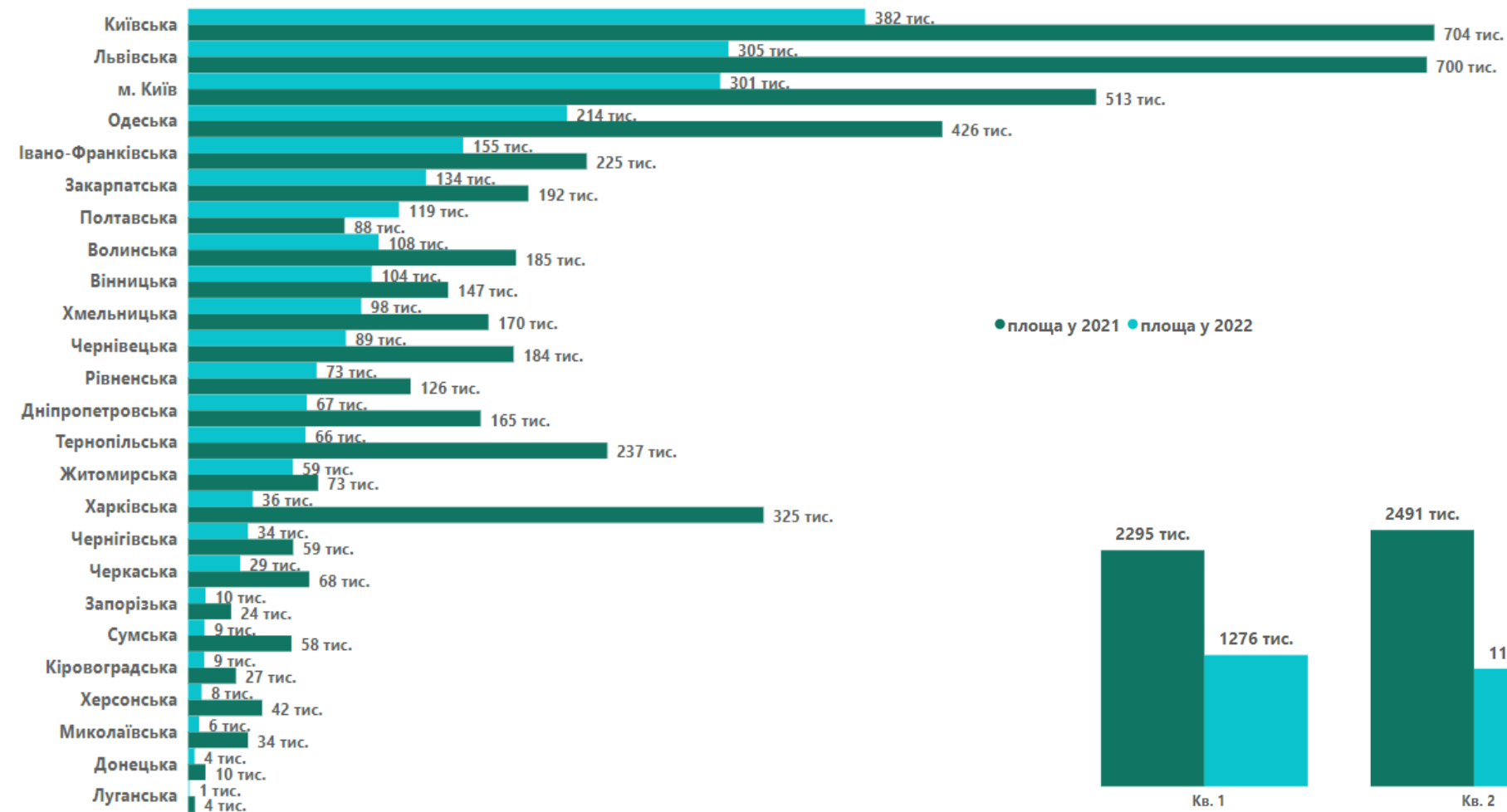
- Цілі сталого розвитку (ЦСР), які ще називають «Глобальними цілями» — це загальний заклик до дій, спрямованих на те, щоб покінчити з бідністю, захистити планету і забезпечити мир і процвітання для всіх людей у світі

- Перехід до сталого розвитку суттєво пригальмувала, але не зупинила війна.

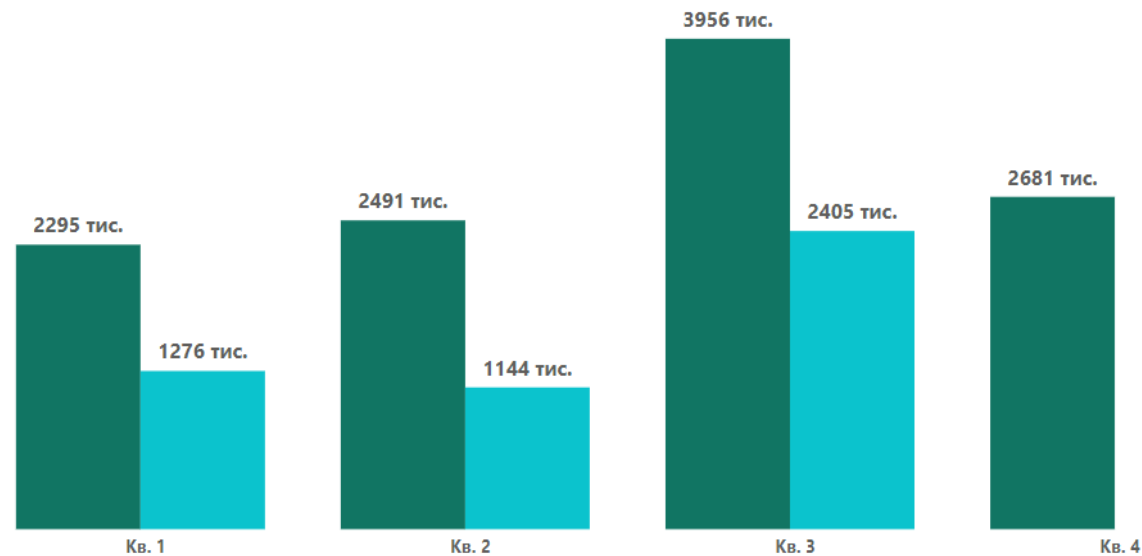
На першому етапі (до трьох років) реалізації стратегії повоєнного економічного відновлення, яка, за логікою, має координуватись зі Стратегією сталого розвитку України до 2030 року.

Сьогодні, незважаючи на війну в Україні, ринок житлового будівництва вважається перспективним для розвитку, оскільки саме від має стати драйвером повоєнного відновлення та стабільного розвитку країни. І саме житлове будівництво має здійснити упровадження Цілей Сталого Розвитку

● площа у 1-3Q' 2022 ● площа у 1-3Q' 2021

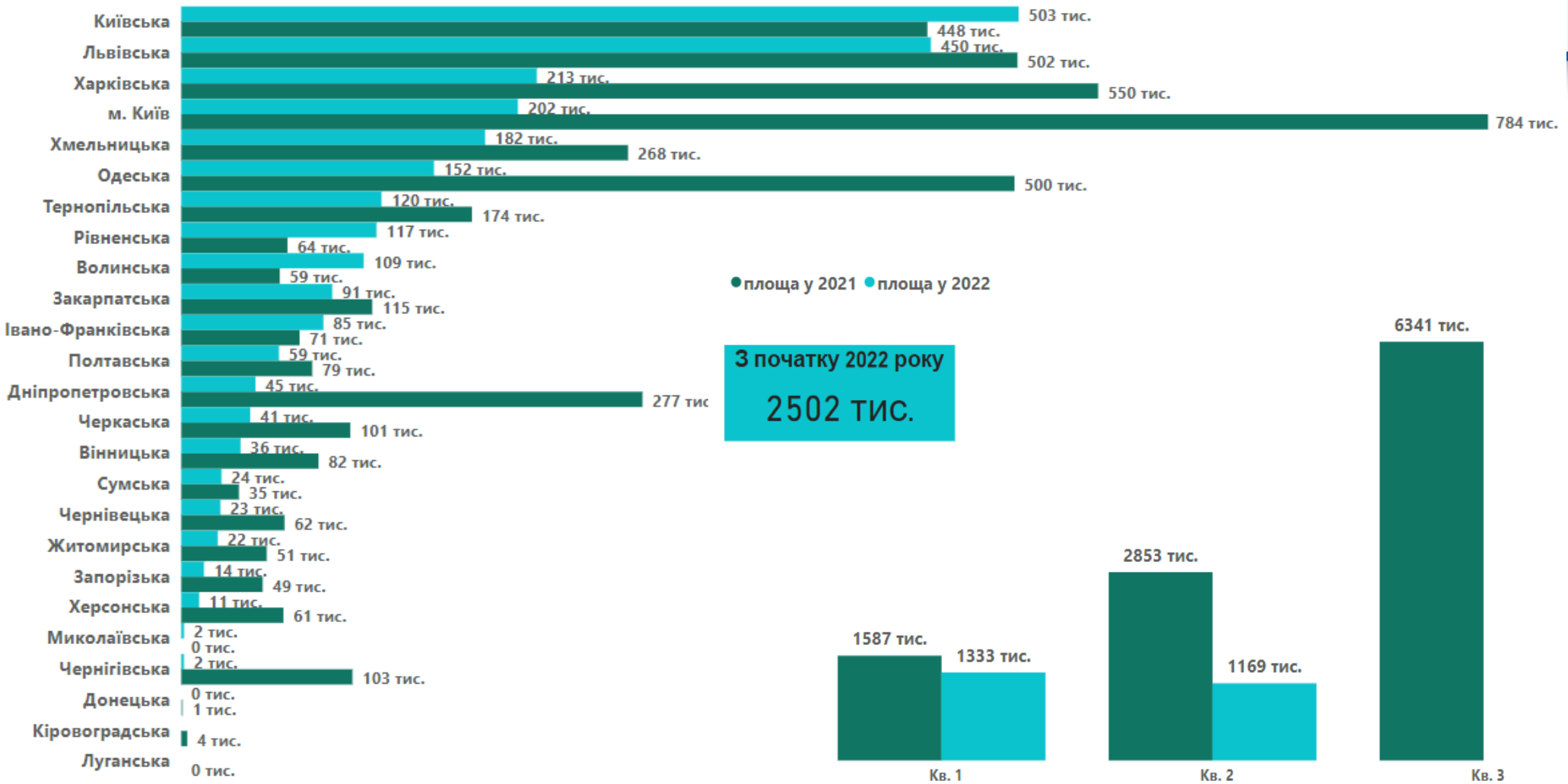


● площа у 2021 ● площа у 2022



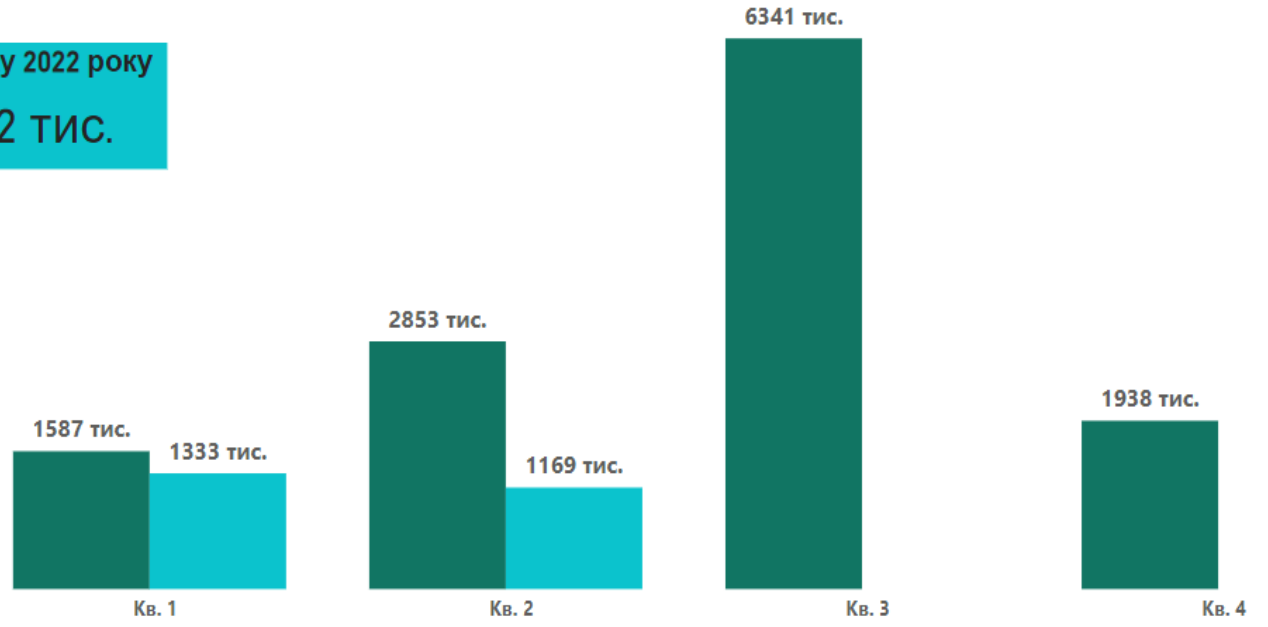
Площа житлових будівель, що прийняті в експлуатацію по регіонах

● площа у 1-2Q' 2022 ● площа у 1-2Q'2021



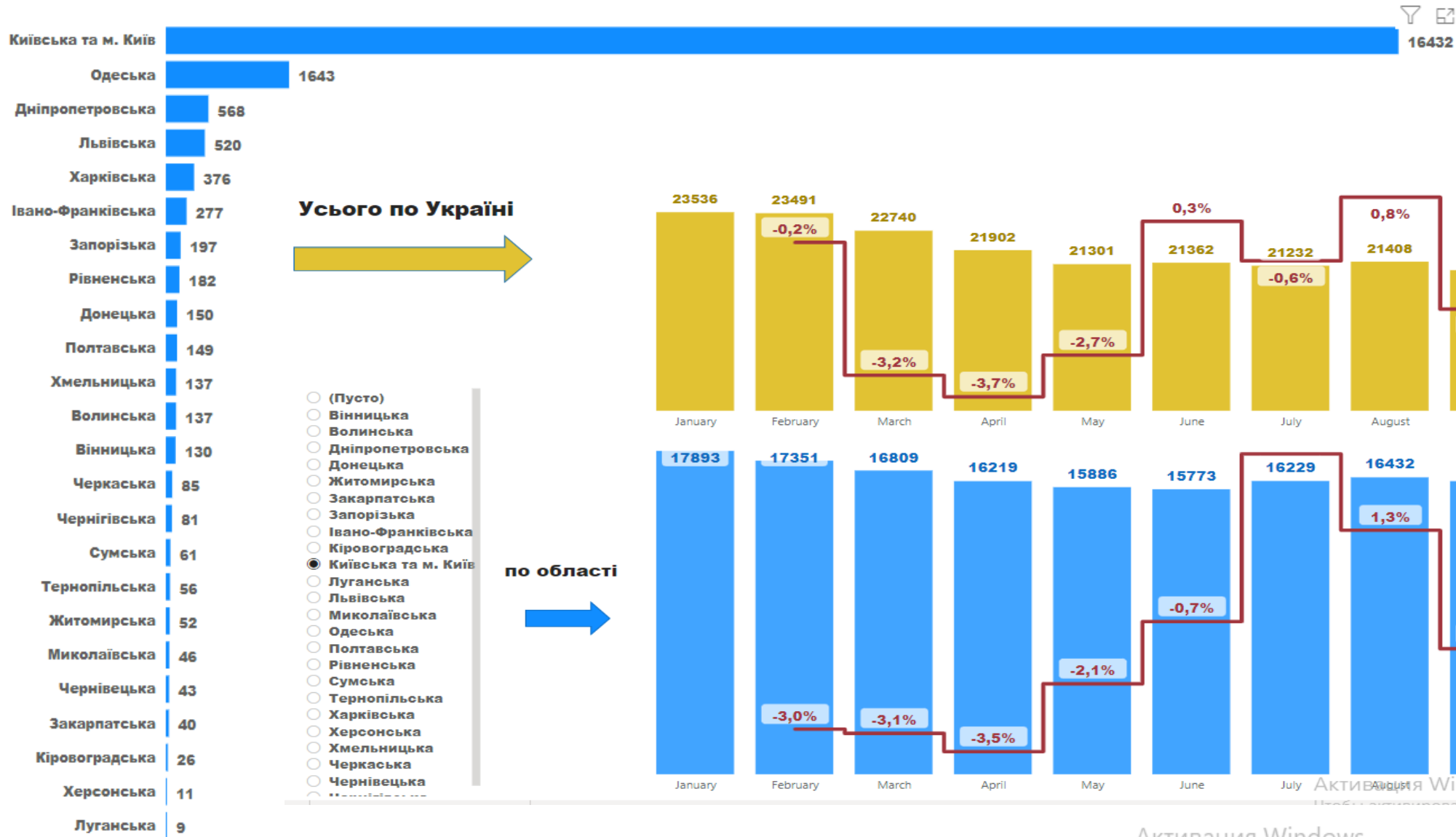
● площа у 2021 ● площа у 2022

**3 початку 2022 року
2502 тис.**



Площа житлових будівель на початок будівництва по регіонах

- З огляду на переміщення великої кількості осіб у західний регіон, на ринку будуть спостерігатись наступні тенденції, а саме: у центральних та західних областях України з'являються нові категорії покупців, що безпосередньо матиме вплив на відновлення ринку, це:
- тимчасово переміщені особи, які прожили довший проміжок часу в нових для себе містах, адаптувались, зрозуміли що їм комфортно, вони готові продовжувати життя саме тут і мають на це відповідний ресурс;
- працівники компаній, які здійснили релокацію на захід України;
- інвестори, які хочуть мати житло на заході України, через безпековий фактор;
- інвестори в нерухомість також змінять свій фокус інвестування в західні регіони, через фактор безпеки – з ціллю отримати ліквідний актив та прибуток.



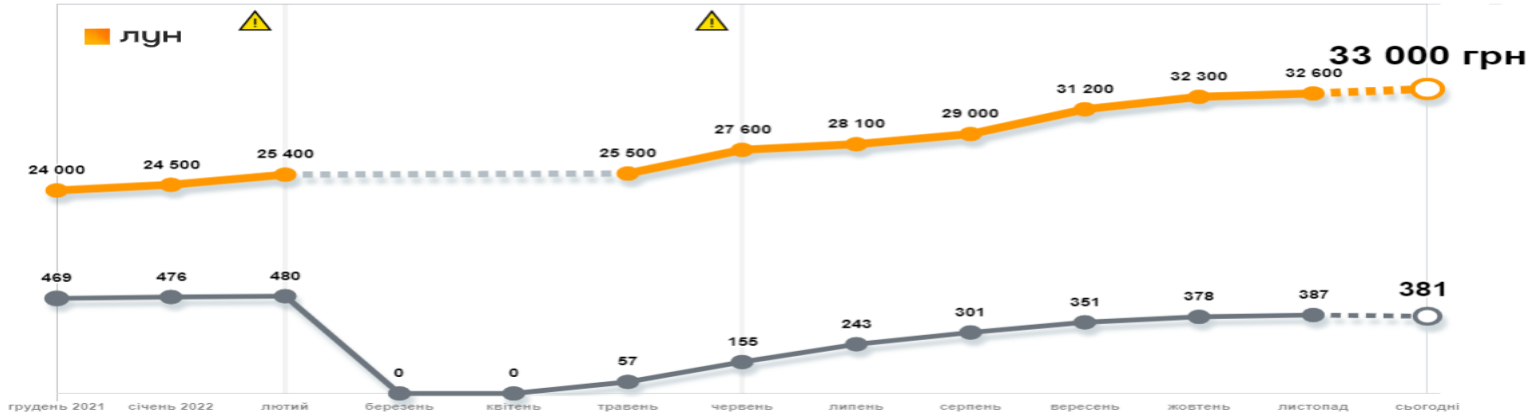
Активация Windows

• Залишки кредитів, наданих будівельним корпораціям на кінець жовтня 2022 року

Ціна м² у новобудовах Київської області

- Середня ціна за місяць
- Середня ціна на сьогодні
- Кількість новобудов у продажу

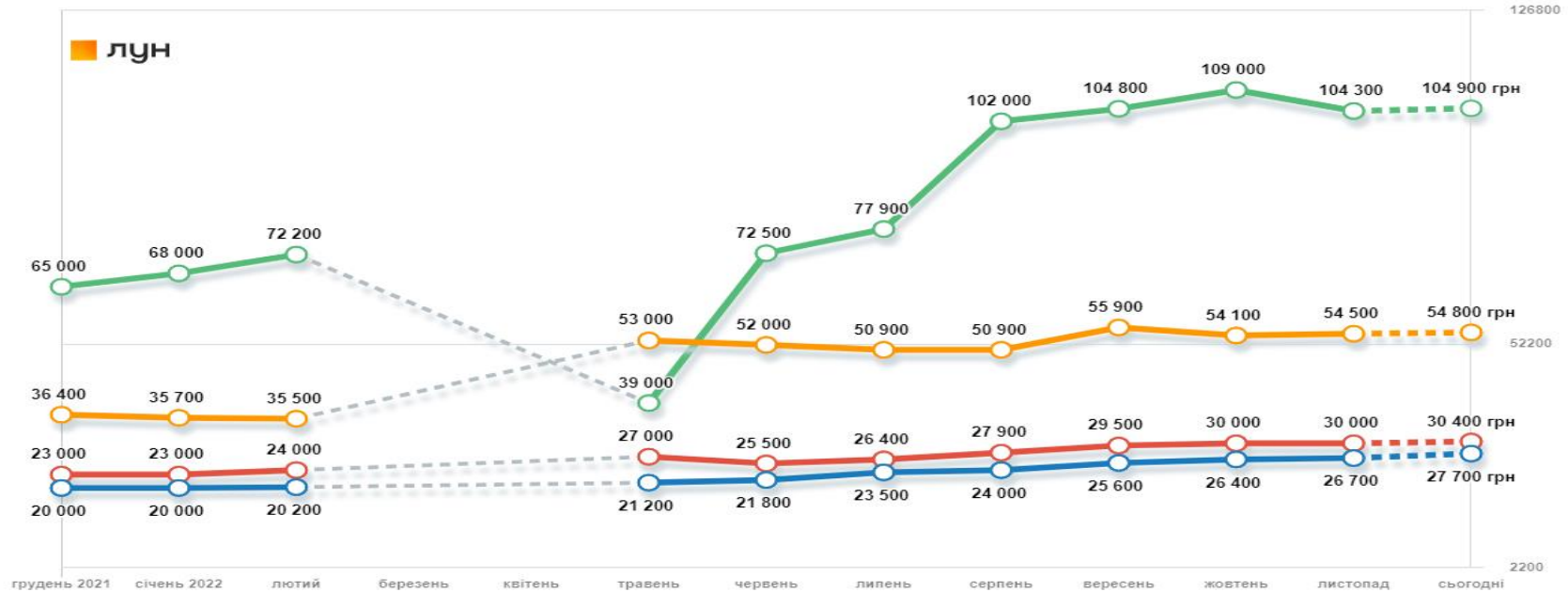
Київ **Київська область**

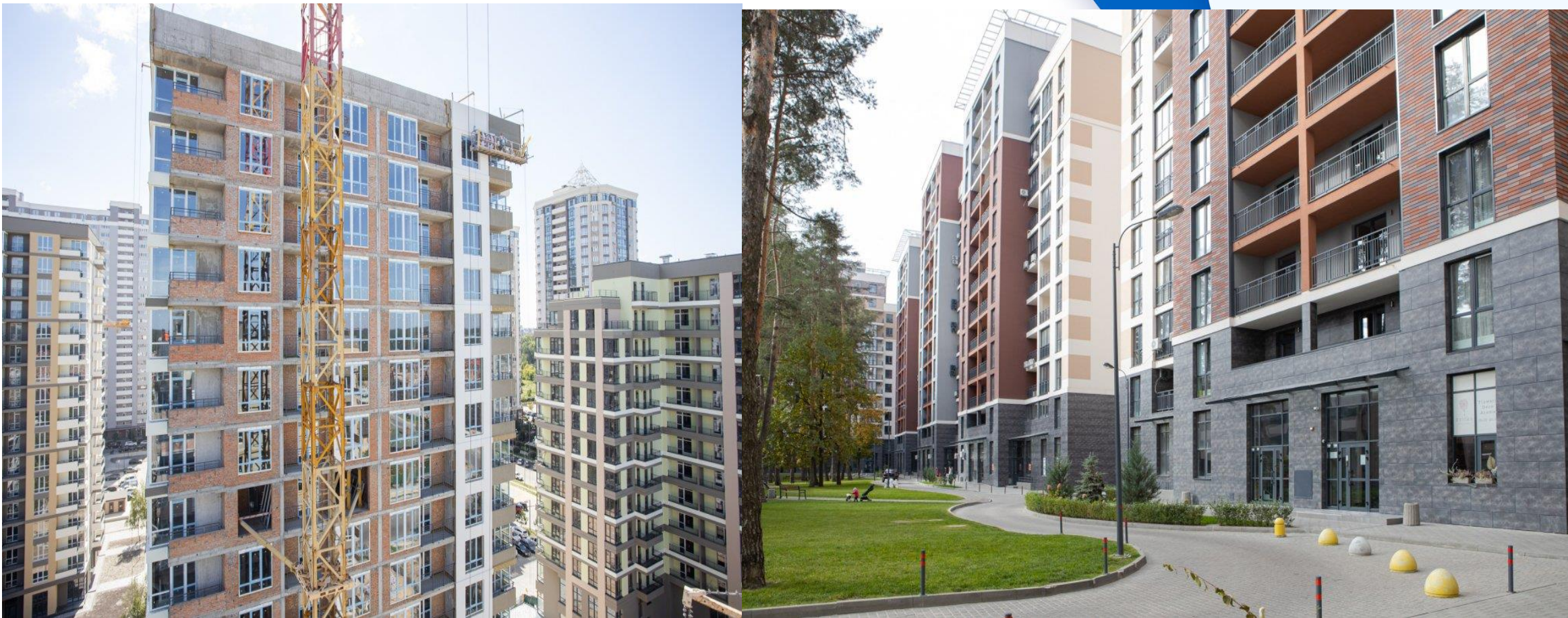


*При підрахунку ми ігнорували 10% найнижчих та найвищих цін, щоб зменшити вплив спекуляцій.

Середня ціна м² в новобудовах київської області за класами

- економ
- комфорт
- бізнес
- преміум

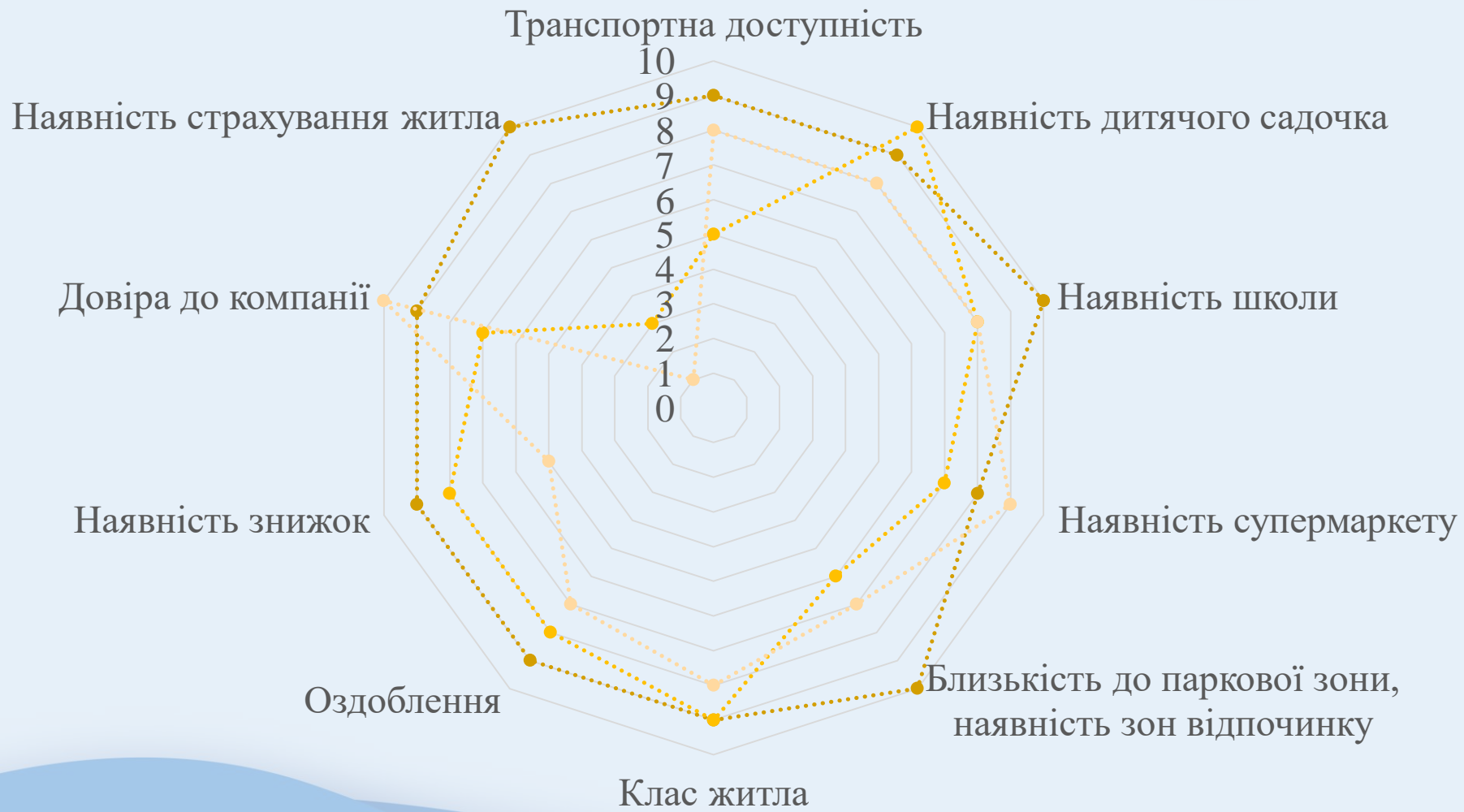




- **Alliance Novobud — надійний девелопер прогресивної формації. Понад 18 років працює на будівельному ринку Києва та області. Проєктує й будує осмислені житлові простори для життя, відпочинку та самореалізації.**

Бальна оцінка найближчих конкурентів компанії Alliance Novobud

		Alliance Novobud	DIM	Київміськбу
1	Транспортна доступність	9	5	8
2	Наявність дитячого садочка	9	10	8
3	Наявність школи	10	8	8
4	Наявність супермаркету	8	7	9
5	Близькість до паркової зони, наявність зон відпочинку	10	6	7
6	Клас житла	9	9	8
7	Оздоблення	9	8	7
8	Наявність знижок	9	8	5
9	Довіра до компанії	9	7	10
10	Наявність страхування житла	10	3	1
		92	71	71
		9.2	7.1	7.1



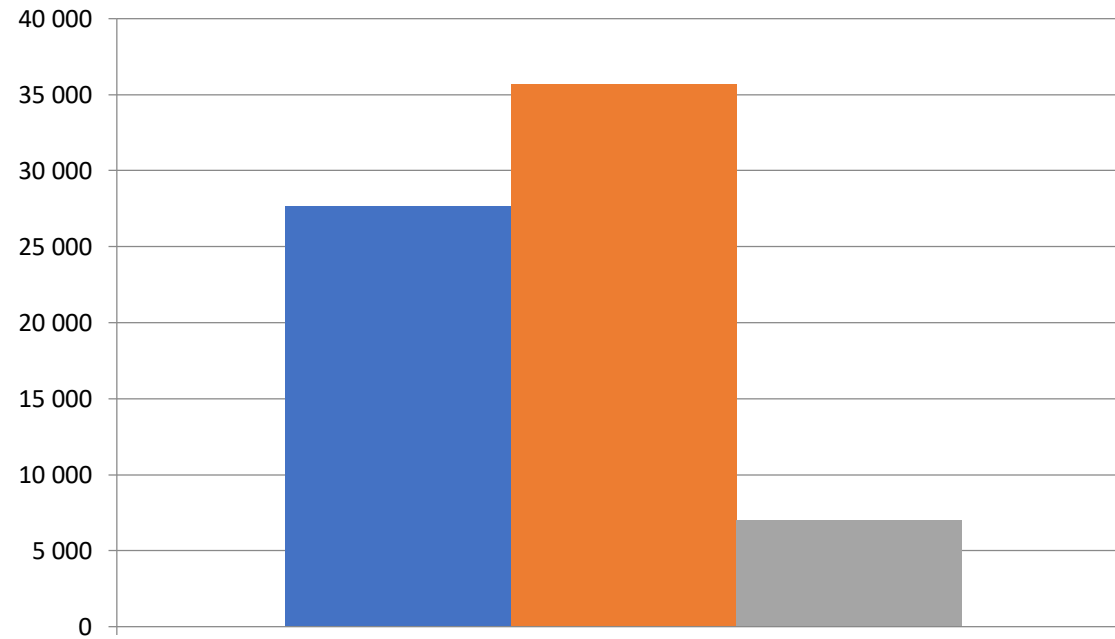
Проекти квартальної забудови – перевага компанії.

Досвід забудови Броварів має стати прикладом для містечок навколо столиці, які відновлюються після звільнення від російської окупації. Для міста така співпраця дає багато переваг:

- прокладання нових та ремонт старих комунікацій (водопроводу, каналізації, освітлення тощо),
- збереження та облагородження зелених зон (парків, скверів),
- осучаснення зовнішнього вигляду міста,
- збільшення нового житлового фонду,
- будівництво забудовником соціальної інфраструктури й передача її на баланс міста (дитсадки, школи, клініки),
- розвиток комерційної інфраструктури та малого бізнесу тощо.

Варто додати, що така забудова створить стимули для кращого соціально-економічного розвитку міст.

Фінансові результати Alliance Novobud



Спостерігається зменшення рентабельності власного капіталу підприємства у 2022 році порівняно із 2021 та 2020 рр.

- Концепція квартальної забудови вже передбачає відповідальне ставлення до навколишнього середовища, оскільки вже на рівні проектування забезпечуються принципи ресурсо і енергозбереження, декарбонізації, забезпечення соціальних і культурних потреб населення комплексів.
- Девелоперським компаніям потрібно втілювати у роботу принципи соціально відповідального девелопменту нерухомості, під яким слід розуміти розвиток будівництва на засадах усвідомлення сучасних і майбутніх економічних, соціальних та екологічних наслідків для інвесторів нерухомості, інших стейкхолдерів, населення, усього суспільства і навколишнього середовища. Також компанії бажано приєднатись до програми «ЄОселя» та об'єднатись із партнерами із метою створення екопромислового парку або осередку відповідального виробництва задля синергитичного ефекту від об'єднання зусиль та залучення коштів міжнародних партнерів.

Сьогодні підприємству рекомендовано здійснювати подальший перехід до цілей сталого розвитку, використовуючи підхід **Compas**, який складається із п'яти кроків:

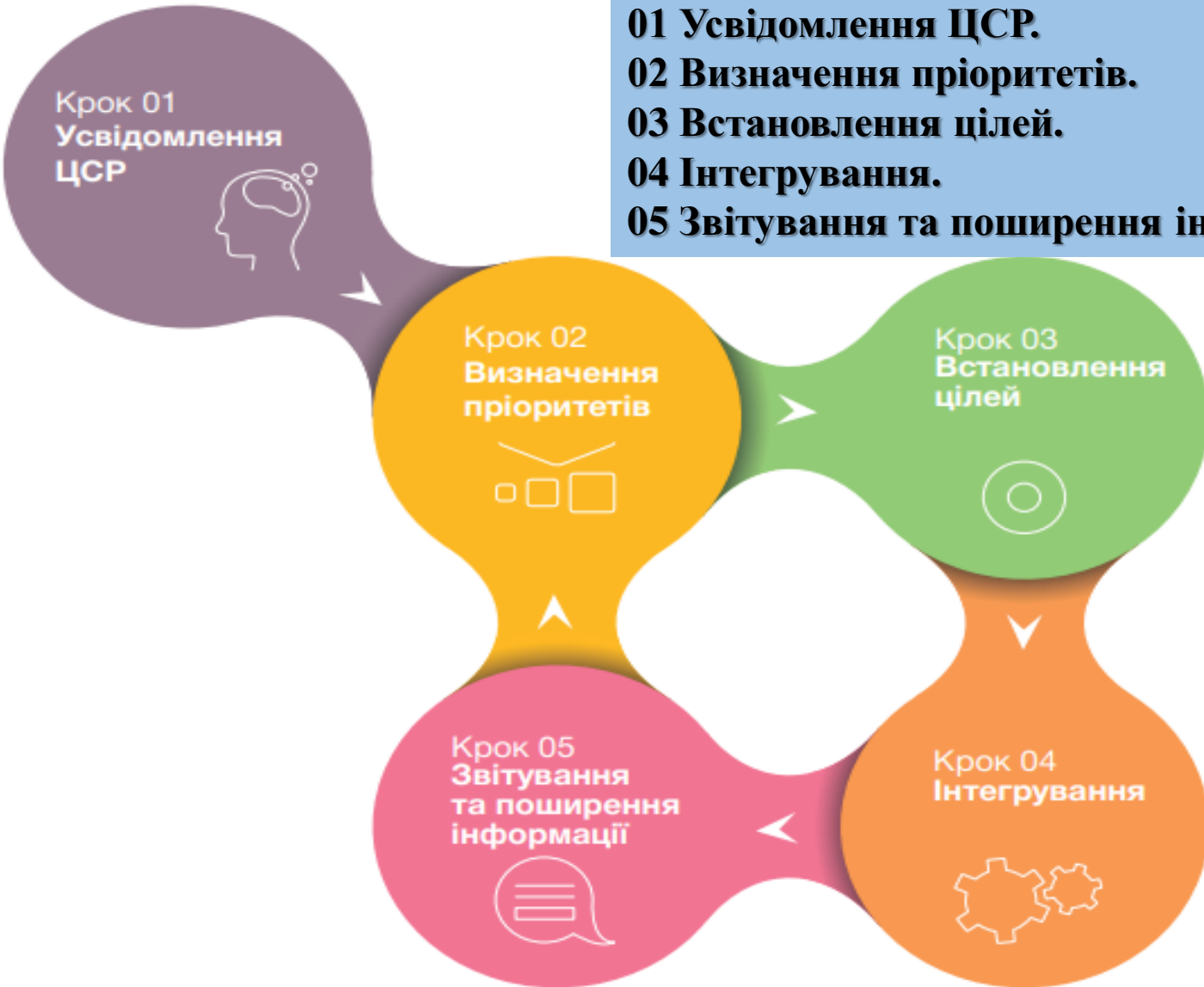
01 Усвідомлення ЦСР.

02 Визначення пріоритетів.

03 Встановлення цілей.

04 Інтегрування.

05 Звітування та поширення інформації.



Дякую за увагу 😊