ОРГАНІЗАЦІЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЕКОНОМІКА В БУДІВНИЦТВІ

УДК 69.624.02/07 DOI 10.31649/2311-1429-2025-2-77-82

О. І. Менейлюк
В. О. Галушко

ДЕВЕЛОПМЕНТ БУДІВНИЦТВА – НОВІТНЯ СПЕЦІАЛЬНІСТЬ

Одеська державна академія будівництва та архітектури,
Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

Стаття присвячена відкриттю нової спеціальності в Одеської державної академії будівництва и архітектури. Це – девелопмент будівництва. Вона має на увазі підготовку фахівців для операцій з нерухомістю з метою отримання прибутку. Це операції із землею, будівництво, реконструкція, ремонт, зміни функціонального призначення будівель та споруд. На сьогоднішній день на Україні зареєстровано близько 400 девелоперських компаній. Сьогодні такими операціями найчастіше займаються або юристи, або економісти, або будівельники. Широкий спектр завдань, що стоїть перед девелоперськими компаніями, визначає перелік знань і умінь спеціаліста девелопера. Йому потрібно вирішувати питання не тільки фінансові, а ще геологічні, економічні і інколи юридичні. Тому така спеціальність має поєднувати можливості фахівців перерахованих галузей. Вона має базуватись на підготовці інженерів-будівельників. Але базова підготовка таких фахівці повинна мати знання в галузі економіки, юриспруденції, управління проектами та ін. Підготовка такого фахівця – основна задача спеціалізації при підготовці бакалавра та при профілізації магістрів.

У роботі представлені задачи нової спеціальності та її основні складові. Окрім базової підготовки за напрямом «будівництва та цивільна інженерія» - це «Supply Chain Management- Управління ланцюжками поставок», а також «Управління доданою вартістю - Value Chain Management». У роботі представлена структура навчального плану з семестрів та основні освітні траєкторії. Розкрити основні переваги здобуття спеціальності в Одеській державній академії будівництва та архітектури. А саме: наявність великої кількості викладачів-практиків; можливість реалізації отриманих знань та навичок; проходження професійної практики в девелоперських компаніях; рівень спеціаліста девелопера; академічна мобільність. Тому така спеціальність є актуальною і затребуваною на Україні.

Ключові слова: *спеціальність, девелопмент будівництва, інженер-будівельник, знання в галузі економіки, юриспруденції, управління проектами*

Вступ

Деве́лопмент будівництва (нерухомості), часто скорочується до «деве́лопмент» (від англ. development — «вдосконалення, розвиток») — підприємницька діяльність, спрямована на створення або покращення, вдосконалення об'єкта нерухомості (будівлі, земельної ділянки) для збільшення його вартості та подальшого продажу, експлуатації або оренди.

На даний час існує три види девелопменту:

- *Fee-девелопмент*: цей напрямок, який передбачає, що компанія, яка займається реалізацією проекту, не є його власником. Вона готує концепцію, вибирає найвигіднішу схему фінансування, проводить економічний аналіз та керує будівництвом. Однак fee-девелопер не вкладає у будівництво власні кошти, а працює за договором з інвестором. За якість виконання роботи він відповідатиме своєю винагородою та репутацією.
- *Speculative-девелопмент*: девелопер виступає у ролі ініціатора проекту, приймає ще ризики, пов'язані з невдачею проекта. [6][7]
- *BTS-девелопмент* (від англ. Built-to-suit): девелопер вирішує комплекс завдань щодо створення об'єкта нерухомості під мету конкретного замовника.

Основна мета девелопменту будівництва – отримання прибутку.

В процесі підвищення вартості об’єктів нерухомості девелопер реалізовує наступні задачі:

- Зміна цільового призначення земельних ділянок з урахуванням потреб ринку;
- Зведення будівель і споруд , їх експлуатація;
- Відновлення/реконструкція/ремонт існуючих будівель;
- Зміна функціонального призначення будівель та споруд.

Девелопмент можна розділити на чотири види залежно від типу об'єктів:

- Девелопмент житлової нерухомості
- Девелопмент комерційної нерухомості

© О. І. Менейлюк, В. О. Галушко 2025

- Девелопмент заміської нерухомості
- Ленд-девелопмент (девелопмент земельних ділянок)

Девелопмент житлової нерухомості досить ризикований але дохідний бізнес. Головною відмінністю від будівництва є те, що девелопери не тільки будують, але і займаються пошуком та придбанням земельної ділянки, визначають маркетингову політику об'єкта, розробляють будівельний план і дизайн-проєкт, отримують всю необхідну документацію, фінансують угоди, займаються будівництвом, контролюють і керують усім процесом від початку до кінця.

Девелопмент комерційної нерухомості останнім часом набирає швидких обертів. В країні з'являється велика кількість торгових центрів. Ринок росту до воєнний період складався 15-20% за рік. Такі темпи росту не можливі без якісної складової. Тому такий напрямок діяльності як девелопмент торговельної нерухомості стає все більш популярним.

Девелопмент заміської нерухомості останнім часом стає більш популярним. Власники великих земельних ділянок зрозуміли, що продати такі великі площі землі та знайти покупців складно. Більш прибутковим виявилось розділяти землі на маленькі ділянки, підводити всі необхідні комунікації та будувати затишні будинки. Прибуток від реалізації таких проектів досягає 100%.

Девелопмент земельних ділянок - перетворення звичайної (природної) ділянки землі в придатну для житлової, комерційної або промислової забудови. Існує декілька способів переводу земельних ділянок:

- зміна стану землі з природного в придатний для забудови або реалізації сільськогосподарських робіт;
- розподіл загальної земельної території на окремі ділянки, придатні для будівництва будинків;
- зміна її призначення.

Головна цінність спеціалізації «девелопмент-будівництва» полягає в збалансованому розвитку інженерних, управлінських та маркетингових навичок. Це дозволяє майбутньому спеціалісту здобути унікальну спеціальність, що широко затребувана.

Основні складові нової спеціальності показані на рис.1. крім базової підготовки інженера будівельника студенти отримують знання з управління проектами, фінансового менеджменту та маркетингу. Є ще дві додаткові складові для підготовки таких фахівців.

Supply Chain Management - Управління ланцюжками поставок - управлінська концепція та організаційна стратегія, що полягає в інтегрованому підході до планування та управління всім потоком Інформації про поставки (матеріали, послуги та ін).

Управління доданою вартістю - Value Chain Management - управлінська концепція та організаційна стратегія, що полягає в серії послідовних кроків, які створюють готовий продукт (від його початкового дизайну до його прибуття до дверей клієнта). Цей ланцюжок допомагає компанії визначити неефективні сфери її діяльності, а потім запровадити стратегії, які оптимізують її процедури, щоб зберегти свою конкурентну перевагу.

Рисунок 1 – Приклад складових девелопменту

Результати дослідження

Навчання за освітньою програмою в магістратурі триває протягом трьох семестрів. В першому семестрі здобувачі вивчають такі освітні компоненти: «Правове регулювання будівельної діяльності», «Сучасні будівельні матеріали, технології і конструкції», «Інжинірінгова діяльність в сфері будівництва», «Науково-технічний супровід будівельних об'єктів», «Планування і забудова територій», «Інновації в організації та управлінні будівництвом», «Реконструкція і реставрація будівельних об'єктів», «Аналіз ринку нерухомості».

В другому семестрі здобувачі вивчають другу частину курсу «Сучасні будівельні матеріали, технології і конструкції» та освітню компоненту «Обстеження та відновлення пошкоджених будівель і споруд».

В третьому семестрі здобувачі вивчають дисципліни «Процедури закупівель FIDIC в будівельній галузі» та «Оцінку та управління нерухомістю».

В другому та третьому семестрі містяться вибіркові компоненти, які здобувач обирає самостійно. Ними можуть бути наприклад девелопмент нерухомості, страхування в будівництві, енергоефективні та ізолюючі технології тощо.

В третьому семестрі здобувачі проходять професійну практику в девелоперських компаніях. Навчання завершується розробкою та захистом випускної кваліфікаційної роботи. (рис. 2).

Рисунок 2 – Приклад структури навчального плану

В даній освітній програмі можливо виділити 3 основні освітні траєкторії:

1. Construction development & research (будівельний розвиток та дослідження). Освітня траєкторія, що передбачає використання сучасного програмного забезпечення та спеціальних можливостей – це must-have для майбутніх фахівців.

2. Startup & innovations (стартапи і інновації). Передбачає можливість створення власної інноваційної структури управління девелоперським підприємством та підвищення їх ефективності.

3. Scientific development (науковий девелопмент). Передбачає розвиток здобувача як науковця. А саме: створення нових ідей, технологій, організаційних та економічних рішень. (рис. 3)

В процесі вивчення освітніх компонент здобувачі знайомляться з сучасними кошторисними програмними комплексами та програмними комплексами з управління проектами, наприклад - Microsoft Project, Spider Project, Primavera P6 тощо, програмними комплексами з BIM-моделювання, такими як Autodesk Navisworks, Allplan BIMplus, Synchro Pro. (рис. 4).

В процесі навчання здобувачі знайомляться зі спеціальними можливостями в управлінні та організації будівельного виробництва. Зокрема це використання дронів, роботизованої техніки, датчиків стану робітників, датчиків та камер на будівельних майданчиках, використання технологій AR, MR та VR (тобто доповненої, змішаної та віртуальної реальності), використання цифрових двійників та багато іншого.

Рисунок 3 – Приклад освітньої програми

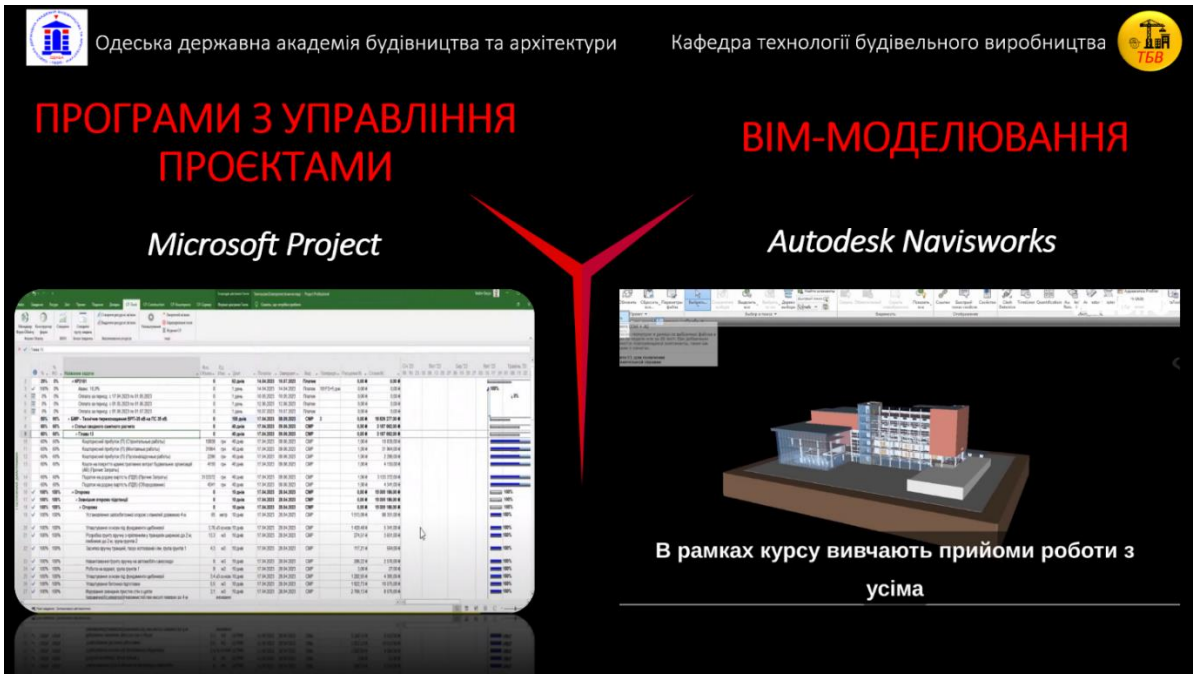

Рисунок 4 – Приклади програм

Спеціальні можливості дозволяють проводити деякі роботи дистанційно. Наприклад, доцент Нікіфоров О.Л., знаходячись в м. Одеса, працював в США будівельним супервайзером. Вів технічний нагляд за будівництвом котеджного містечка.

Відносно до інших освітніх програм в цієй наявні такі конкурентні переваги:

Велика кількості викладачів-практиків, що забезпечують освітні компоненти за даною програмою. Більшість з них працює в девелоперських організаціях або в пов’язаних з ними підприємтвами.

Друга перевага – реалізація отриманих знань та навичок в процесах управління девелоперскими компаніями.

Третя перевага - проходження професійної практики в девелоперських компаніях.

Четверта - Рівень спеціаліста девелопера по закінченню академії. Фахівці, які володіють знаннями з девелопменту на порядок вище вартують на ринку праці у порівняні з спеціалістами, які мають звичайні будівельні спеціальності.

П’ята перевага - академічна мобільність. А саме: участь в міжнародних програмах та проектах, наприклад Erasmus +, Mevlana, DAAD, отримання грантів від партнерів академії та інше. (рис. 5)

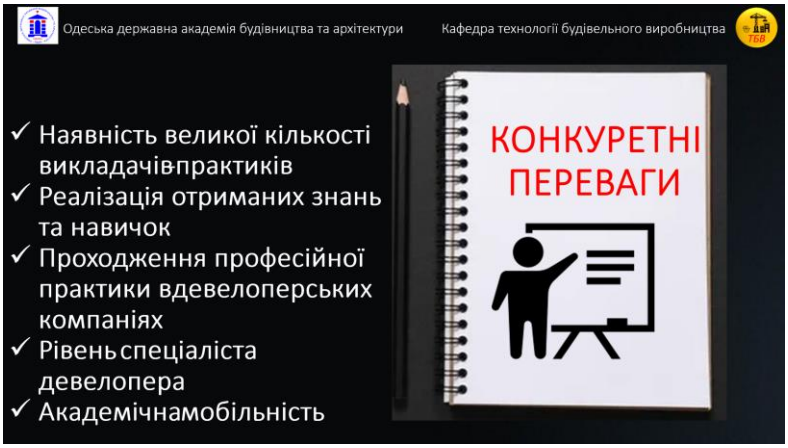

Рисунок 5 – Переваги конкуренції

Після завершення навчання за даною освітньою програмою здобувачі отримають можливості працювати за наступними професіями: - інженер-будівельник, - менеджер з будівництва в девелоперських компаніях, - керівник девелоперських проєктів та програм, - менеджер з архітектури та будівництва, технічного контролю, аналізу девелоперських проектів та багато інших професій.

Ці професії затребувані на ринку праці, тому наявні широкі можливості з працевлаштування в девелоперських та будівельних компаніях .

Це – будівельні компанії, маркетингові агенції, інжинірингові компанії та інши структури, що забезпечують реалізацію девелоперських проєктів (рис.6).

Після завершення навчання наші випускини можуть продовжити навчання в аспірантурі й здобути рівень PhD (доктор філософії в галузі будівництва).

Рисунок 6 – Приклади працевлаштування

Висновок

– Відкриття спеціальності девелопемент-будівництва дасть можливість підготувати фахівців, які мають базові знання інженера-будівельника, а також знання в галузі юриспруденції, економіки та менеджменту проектів пов'язаних з нерухомістю в Україні. Такі фахівці підвищать ефективність роботи девелопменських компаній, а також підвищать прибуток від операції з нерухомістю.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

[1] https://www.linkedin.com/pulse/українські-девелопери-ринку-нерухомості-рік-2022-25-олег-приходько
[2] https://redcommunity.ua/ 23.10.2025
[3] https://www.linkedin.com/pulse/як-нерухомість-може-рости-без-зупинок-методи-розвитку-олег-приходько-e3dzf
[4] https://docs.google.com/presentation/d/15zpjZ_awmELNDs0a5RFReNJCwziAObLG/edit?usp=

sharing&ouid=107065152297093764420&rtpof=true&sd=true
[5] Н.В.ЯКИМЕНКО-ТЕРЕЩЕНКО, К.В.КУНИЦЯ, Т.А. ЖАДАН. ДЕВЕЛОПМЕНТ ЯК ФОРМА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ//Вісник НТУ «ХПІ» (економічні науки) № 1 – 2024 – 121 – 125 С. (http://es.khpi.edu.ua/article/view/307113/301173)
[6] Isaac D., O'Leary J., Daley M. Property Development. Appraisal and Finance. 2nd edition.London: Palgrave Macmillan, 2010. P. 15-16.
[7] Graaskamp J. Fundamentals of Real Estate Development. 3rd printing. Washington, DC: ULI, 1989.
[8] https://index.minfin.com.ua/economy/index/houseprice/Динамика цен на недвижимость [2024] Индекс цен на жилье
[9] Професійний девелопмент нерухомості. Керівництво ULI з ведення бізнесу. Ричард Б. Пейзер, Дэвид Гамильтон. Видавництво: Манн, Иванов и Фербер – 592 с.
[10] https://minfin.com.ua/realty/articles/vyderzhit-li-rynok-nedvizhimosti-2023-god/Рынок недвижимости Украины-2023: цены, сделки, покупатели
[11] https://www.develop.com.ua. Акцент на прибыль, или Зачем нужны девелоперы. Дата обращения: 17 ноября 2010. Архивировано 24 марта 2016 года.
[12] Пейзер Р.-Б., Фрей А.-Б. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство ULI по ведению бизнеса (англ.). — Urban Development Publishing (UDP), 2004. — 452 p.

Менейлюк Олександр Іванович – д-р техн. наук, професор, завідувач кафедри технологія будівельного виробництва, e-mail: pr.mai@ogasa.org.ua, Одеська державна академія будівництва та архітектури.
Галушко Валентина Олександрівна – д-р техн. наук, доцент, професор кафедри будівельних конструкцій, будівлі та споруд, e-mail: halushko.valentyna@nung.edu.ua, Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу.

O. Meneilyk
V. Halushko

CONSTRUCTION DEVELOPMENT – A NEW SPECIALITY

Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture,
Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas

The article is devoted to the opening of a new specialty at the Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture. This is construction development. It implies the training of specialists for real estate operations in order to make a profit. These are land operations, construction, reconstruction, repair, changes in the functional purpose of buildings and structures. Today, about 400 development companies are registered in Ukraine. Today, such operations are most often carried out by lawyers, economists, or builders. The wide range of tasks facing development companies determines the list of knowledge and skills of a developer specialist. He needs to solve not only financial issues, but also geological, economic, and sometimes legal ones. Therefore, such a specialty should combine the capabilities of specialists in the listed industries. It should be based on the training of civil engineers. But the basic training of such specialists should include knowledge in the field of economics, law, project management, etc. Training such a specialist is the main task of specialization in the preparation of bachelor's and master's degrees.

The work presents the tasks of the new specialty and its main components. In addition to basic training in the direction of "construction and civil engineering", it is "Supply Chain Management", as well as "Value Added Management - Value Chain Management". The work presents the structure of the curriculum by semesters and the main educational trajectories. To reveal the main advantages of obtaining a specialty at the Odessa State Academy of Construction and Architecture. Namely: the presence of a large number of practicing teachers; the possibility of implementing the acquired knowledge and skills; professional practice in development companies; the level of a developer specialist; academic mobility.

Therefore, this specialty is relevant and in demand in Ukraine.

Keywords: specialty, construction development, civil engineer, knowledge in the field of economics, law, project management

Meneilyk Olexander – Dr. Sc. (Eng.), Professor, Head of the Technology of building production, e-mail: pr.mai@ogasa.org.ua.
Halushko Valentyna – Dr. Sc. (Eng.), Assistant Professor, Professor of the Chair of of Building Structures, Buildings and Structures, e-mail: halushko.valentyna@nung.edu.ua.