

DOI: 10.32347/2786-7269.2023.3.154-161

УДК 711:332.6

**Берова П.І.**berova.pi@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-2142-4377,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## **ВИМОГИ СЬОГОДЕННЯ ДО ПІДГОТОВКИ ФАХІВЦІВ У СФЕРІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ**

*Представлене дослідження спрямоване на визначення ролі формування і розвитку «soft skills» в процесі навчання та майбутній професійній діяльності фахівців у сфері девелопменту нерухомості. Проаналізовано роль формування і розвитку «soft skills» у процесі навчання та професійній діяльності фахівців у сфері девелопменту нерухомості. Виокремлено сучасні вимоги роботодавців до рівня володіння як професійними так і соціальними навичками фахівців у сфері девелопменту нерухомості. Підкреслено актуальність розвитку soft skills у студентів спеціальності «Геодезія та землеустрій» як необхідної складової їх майбутньої професійної діяльності в сфері девелопменту нерухомості.*

*Ключові слова: soft skills; hard skills; девелопмент нерухомості.*

Девелопмент нерухомості представляє собою обмежений за часом, ресурсами і масштабами процес. Ця складна багаторівнева система правових відносин, в рамках яких здійснюються ініціативна, координуюча та контролююча діяльність особливого суб'єкта підприємницької діяльності – девелопера, а також професійна діяльність інших спеціалізованих суб'єктів, спрямована на комплексну реалізацію проектів створення або реконструкції об'єктів нерухомості з метою забезпечення якомога більшого росту цінності і вартості зазначених об'єктів нерухомості та отримання у зв'язку з цим прибутку, функціонує в Україні вже достатньо давно [1, с. 198].

Виконуючи будь-які професійні функції, людина завжди реалізує себе як особистість, цілісно реагуючи на певні ситуації, вступаючи у взаємодію з іншими учасниками професійної діяльності, водночас формуючи систему індивідуальних цінностей. В своїй професійній діяльності вона може стикатися з певними складнощами, які полягають в повсякденних стресових ситуаціях. Всі ці процеси потребують від фахівців будь-якої галузі володіння необхідними як професійними так і соціальними навичками. Зокрема девелоперська діяльність пов'язана з організацією процесів перетворення нерухомості, з координацією та погодженням проектів з органами державної влади та місцевого самоврядування, управлінням ризиками. Девелопмент нерухомості відіграє значну роль і може безпосередньо впливати на розвиток економіки держави,

просторовий розвиток територій, забезпечення і функціонування ринку нерухомості. Девелоперська діяльність спрямована на збільшення вартості нерухомості, що безпосередньо впливає на наповнення місцевих бюджетів.

Кваліфікований девелопер повинен володіти професійними знаннями, вміннями та навичками - «hard skills»: вміти проводити моніторинг ринку землі та нерухомого майна, розпізнавати перспективні можливості підвищення вартості нерухомого майна, залучати інвестиції, використовувати новітні технології під час створення об'єктів нерухомого майна тощо.

Більшість спеціалістів у галузі девелопменту мають вищу технічну освіту. Можливі професії та професійні назви робіт згідно International Standard Classification of Occupations 2008 (ISCO-08): Research and development managers; Product development manager; Civil engineering project manager; Real Estate Agents and Property Managers. На формування та розвиток відповідних професійних знань, вмінь та навичок фахівців у сфері девелопменту нерухомості спрямований основний фокус освітньо-професійної програми підготовки здобувачів вищої освіти спеціальності Геодезія та землеустрій за освітньою програмою Девелопмент нерухомості. Спеціальна освіта зі спеціальності «Геодезія та землеустрій», спеціалізація «Девелопмент нерухомості» охоплює життєвий цикл об'єкту нерухомості, основи містобудівного аналізу моніторинг ринку землі та нерухомого майна, основи законодавчого, проектного і фінансового забезпечення процесу реалізації девелоперського проекту, основи управління об'єктом нерухомості направлена на здатність до аналітичної, економічної, проектної та організаційно-управлінської діяльності в девелоперських, проектних організаціях та в установах, що займаються питаннями створення та реалізації об'єктів нерухомості, розвитку ринку нерухомого майна, усіх форм власності з метою забезпечення сталого розвитку населених пунктів, раціонального використання земельних ресурсів та створення комфортних умов проживання населення [2].

Науковці Козаков В.А., Дзвінчук Д.І. серед вимог до сучасного фахівця, які також повинні відповідати потребам сьогодення виділяють:

готовність забезпечувати умови не лише для свого творчого потенціалу, а за потреби — для потенціалу підлеглих;

здатність розуміти інших людей, їх прагнення, мотиви, інтереси тощо;

високі духовні й моральні ідеали та переконання;

високу політичну, правову та економічну культуру;

системне мислення, яке передбачає психологічну готовність, здатність та навички системного підходу до проблемних ситуацій;

готовність брати на себе відповідальність;

комунікативність, діловитість, здатність до міжособистісного і управлінського спілкування тощо [3, с. 140].

Необхідно відмітити, що перераховані вище навички слід віднести до «soft skills» - «м'які» соціальні навички та компетентності, наявність яких у майбутнього працівника також все частіше звертають увагу роботодавці. Володіння «м'якими» компетентностями на ряду з професійними знаннями, вміннями та навичкам – «hard skills», стає одним з важливих критеріїв прийняття позитивного рішення при прийомі на роботу.

Доречно буде згадати, що терміни hard і soft skills були започатковані у військовій галузі, коли в 1959 році виникла нагальна потреба у науково обґрунтованому підході до підготовки кваліфікованих військовослужбовців армії США. Розробляючи таку програму, дослідники встановили важливість не тільки професійних навичок військовослужбовців (hard skills), а й актуальність розвитку їх універсальних компетенцій, що зазвичай не входило в планомірне навчання. У доктрині «Система проектування військової підготовки» 1968 року було вказано на основні відмінності між hard і soft skills. Згідно доктрини hard skills є навичками роботи переважно з обладнанням, технікою, пристроями, у той час як soft skills включають навички роботи з людьми, паперами, а також командної роботи. Спочатку терміни застосовувалися суто у військовій науці та психології, згодом вони перейшли у ділову сферу, сферу бізнесу. Сьогодні уже не викликає подиву, коли у вакансіях у розділах «професійні навички» та «особистісні якості» зустрічається hard і soft skills. Відомо, що вимоги до hard skills залишаються незмінними в різних компаніях, у той час як до soft skills, навпаки змінюються та є ситуативними. Hard skills (англ. «жорсткі» навички) – те, що можна вивчити і що можна протестувати [5].

Кризові явища на ринку нерухомості та у сфері девелопменту нерухомості, що спостерігаються останнім часом, пов'язані з негативними наслідками пандемії COVID-19 та повномасштабною війною на території України. Однак, на сьогодні на вітчизняному ринку праці спостерігається доволі багато вакансій для фахівців у сфері девелопменту нерухомості. В результаті аналізу пропозицій роботодавців на вітчизняному ринку праці, серед позицій в сфері девелопменту нерухомості найбільш затребуваними фахівцями є: керівник групи проекту з відновлення житла (Shelter and Settlements Team Leader); керівник цивільного будівництва (Civil engineering project manager) та агент з нерухомості/менеджер з нерухомості.

Проаналізувавши вимоги роботодавців [4] до рівня освіти, необхідних навичок та вмінь вищезазначених фахівців, можна виділити наступні «hard skills»:

вища освіта;

обов'язкова освіта в галузі цивільного будівництва або іншої відповідної галузі;

повне професійне володіння англійською мовою;

відмінне володіння MS Word, Excel, PowerPoint;

навички роботи з програмним забезпеченням GIS та AutoCAD є перевагою;

забезпечення ефективного планування та якісної реалізації діяльності сектору/підтримки;

контроль своєчасного виконання всіх польових робіт;

вивчення різних місцевих будівельних матеріалів/методів та визначення найкращих для використання;

розробка та ініціювання нових ідей для максимальної допомоги бенефіціарам;

надання технічної підтримки та інформації щодо всіх заходів у сфері житла;

розробка проектних інструментів, планів та бюджетів для фінансування;

реалізація проекту, звітність та оцінка;

підтримка моніторингу фінансових зобов'язань та витрат відповідно до бюджетів та надання своєчасного зворотного зв'язку щодо виконання бюджету;

забезпечення підготовки всієї документації, пов'язаної з наданням допомоги, відповідно до українського законодавства;

планування та проактивна координація матеріально-технічного забезпечення та переміщення персоналу з різних операційних районів та до них;

ініціювати закупівлі та забезпечувати їх виконання;

відповідати за управління персоналом співробітників, як правило, які працюють у тій же сфері роботи;

відповідати за своєчасне виконання погоджених планів роботи та завдань, поставлених керівником наступного рівня;

наймати та звільняти співробітників та проведення оцінки ефективності (під прискіпливим наглядом керівника наступного рівня) тощо;

Не менше уваги роботодавці приділяють наявності у претендентів на посади «м'яких» соціальних навичок. До основних «soft skills», які вимагають роботодавці у сфері девелопменту нерухомості, належать:

професійне володіння українською мовою;

прагнення до досконалості: зосередженість на досягненні результатів при забезпеченні ефективних процесів;

співпраця: залучення відповідних сторін та заохочення відгуків;

взяти ініціативу: взяти на собі відповідальність та ініціативу, прагнучи до інновацій;

комунікація, переговорні навички: слухати і говорити ефективно та чесно;

демонстрація доброчесності: дотримання та просування найвищих стандартів етичної та професійної поведінки, включаючи захист від сексуальної експлуатації, насильства та переслідувань;

розвивати та підтримувати добрі стосунки з особами, які потребують допомоги, відповідними зацікавленими сторонами та іншими гуманітарними організаціями з метою підтримки належної реалізації та координації діяльності сектору тощо.

В умовах сьогодення складно переоцінити важливість формування і розвитку soft skills при підготовки фахівців у сфері девелопменту нерухомості. Участь роботодавців у освітньому процесі є обов'язковою вимогою до провадження освітньої діяльності. Для формування і розвитку «м'яких» соціальних навичок доцільно застосовувати активні методи навчання. У процесі навчання здобувачів вищої освіти за спеціальністю Геодезія та землеустрій освітньої програми Девелопмент нерухомості широко застосовуються активні методи навчання: участь у студентських олімпіадах, науково-практичних конференціях, семінарах, проходження магістерської практики. Ці методи навчання, зокрема, спрямовані на розвиток загальних компетентностей у майбутніх фахівців у сфері девелопменту нерухомості, таких як:

здатність до письмової та усної комунікації українською та іноземними мовами;

здатність навчатися сприймати набуті знання у сфері землеустрою, земельного і містобудівного кадастру, раціонального використання земельних ресурсів, формування, оцінки та управління об'єктами нерухомості, економічної оцінки ефективності девелоперських проектів та інтегрувати їх з уже наявними;

здатність бути критичним та самокритичним для розуміння факторів, які мають позитивний чи негативний вплив на комунікацію, та здатність визначити та врахувати ці фактори в конкретних комунікаційних ситуаціях;

здатність планувати та керувати витратами часу при організації процесу реалізації девелоперських проектів;

здатність продукувати нові ідеї, проявляти креативність та здатність до системного мислення при розв'язанні багатофакторних завдань раціонального використання земельних ділянок та створенні об'єктів нерухомості;

здатність здійснювати пошук та критично аналізувати інформацію з різних джерел, інформаційних баз даних при виборі найбільш ефективного використання земельних ділянок;

бути орієнтованим на безпеку виконання робіт при реалізації девелоперських проектів;

здатність до гнучкого способу мислення, який дає можливість зрозуміти і розв'язати проблеми та задачі застосування інноваційних проектних рішень, зберігаючи при цьому критичне відношення до усталених наукових концепцій формування міського середовища;

мати навички вирішувати технічні задачі інноваційного характеру в правовому полі із дотримуючись засад інтелектуальної власності;

здатність працювати як індивідуально, так і в команді, забезпечуючи залучення фахівців різного профілю та координацію їх роботи при формуванні та розвитку об'єктів нерухомості;

здатність ефективно спілкуватися на професійному та соціальному рівнях при погодженні девелоперських проектів;

намагатися підвищувати власний потенціал до подальшого навчання та освоєння передових інноваційних технологій при вирішенні завдань девелопменту нерухомості;

усвідомлювати законодавчо визначену відповідальність за якість виконуваної роботи при реалізації девелоперських проектів [2].

### **Висновок**

Підсумовуючи можна сказати, що наявність у майбутнього працівника «м'яких» соціальних навичок все частіше звертають увагу роботодавці. Тому, в умовах сьогодення зростає значення ролі формування і розвитку навичок - «soft skills» у процесі навчання та професійній діяльності фахівців у сфері девелопменту нерухомості.

### **Список літератури:**

1. Гладка О.М. Зацікавленість ключових учасників проекту девелопменту нерухомості в цінності продукту протягом його життєвого циклу / О.М. Гладка // Управління проектами та Розвиток виробництва: зб. наук. пр. – 2009. – № 4(32). – С. 114-118.

2. Освітньо-професійна програма «Девелопмент нерухомості» другого (магістерського рівня) вищої освіти за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» кваліфікація: Магістр із девелопменту нерухомості / Петраковська О.С., Плешкановська А.М., Лізунова А.П., Михальова М.Ю., Нестеренко О.В. – К.: КНУБА, 2021. – 14. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2022/09/193\\_%D0%9C%D0%B0%D0%B3\\_%D0%9E%D0%9F%D0%9F\\_%D0%94%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BF%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82-%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96.pdf](https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2022/09/193_%D0%9C%D0%B0%D0%B3_%D0%9E%D0%9F%D0%9F_%D0%94%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BF%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82-%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96.pdf)

3. Козаков В.А. Психолого-педагогічна підготовка фахівців у непедагогічних університетах: монографія / В.А. Козаков, Д.І. Дзвінчук.. — К.: ЗАТ «НІЧЛАВА», 2003. — 140 с.

4. *Robota.ua*. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://rabota.ua/ua>

5. Купцова Т.А., Колієва І.А. Особливості розвитку soft skills у процесі вивчення іноземної мови в умовах глобальних викликів століття. Закарпатські філологічні студії. 2022. Вип. 24, т. 1. 2022. С. 149–154. <https://doi.org/10.32782/tps2663-4880/2022.24.1.29> [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://eadnurt.diit.edu.ua/handle/123456789/16544>

**Berova Polina,**

Kyiv National University of Construction and Architecture

### **MODERN REQUIREMENTS FOR STUDING OF SPECIALISTS FOR REAL PROPERTY DEVELOPMENT**

This study aims to determine the role of "soft skills" expansion in students' studying process and their future professional activity in real property development. The presented study analyzes the role of "soft skills" formation and development in studying and professional activities of real property development specialists. Performing professional functions, a specialist always realizes himself as a person, who reacting holistically to specific situations, interacting with other participants in professional activities, and forming a system of individual values. A person may face specific difficulties in everyday stressful situations during his professional activities. In particular, development activities are related to the organization of real property conversion processes, projects coordination with state authorities and local self-government bodies, as well as risk management. All these processes require specific professional and social skills from industry specialists. This study highlights the modern requirements of employers among specialists' social skills level in real property development. Towards the goal necessitated to use the following research methods: continuous sampling, comparative analysis, generalization; modern scientific literature systematization to analyze theoretical and scientific sources and substantiation of "soft skills" role in real property development specialists' professional activities.

Keywords: soft skills; hard skills; real property development.

### **REFERENCES**

1. Hladka O.M. Zatsikavlenist kliuchovykh uchasnykiv proektu development nerukhomosti v tsinnosti produktu protiahom yoho zhyttievoho tsyклу / O.M. Hladka

// Upravlinnia proektamy ta rozvytok vyrobnytstva: zb. nauk. pr. – 2009. – № 4(32), S. 114-118. {in Ukrainian}

2. Osvitno-profesiina prohrama «Development nerukhomosti» druhoho (mahisterskoho rivnia) vyshchoi osvity za spetsialnistiu 193 «Heodeziia ta zemleustrii» haluzi znan 19 «Arkhitektura ta budivnytstvo» kvalifikatsiia: Mahistr iz developmentu nerukhomosni / Petrakovska O.S., Pleshkanovska A.M., Lizunova A.P., Mykhalova M.Y., Nesterenko O.V. – K.: KNUBA, 2021. – 14 s. Retrieved from:

[https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2022/09/193\\_%D0%9C%D0%B0%D0%B3\\_%D0%9E%D0%9F%D0%9F\\_%D0%94%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BF%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82-%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96.pdf](https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2022/09/193_%D0%9C%D0%B0%D0%B3_%D0%9E%D0%9F%D0%9F_%D0%94%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BF%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82-%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96.pdf){in Ukrainian}

3. Kozakov V.A. Psykhologo-pedahohichna pidhotovka fakhivtsiv u nepedahohichnykh universytetakh: monohrafiia / V.A. Kozakov, D.I. Dzvinchuk. — K.: ZAT «NICHILAVA», 2003. — 140 s. {in Ukrainian}

4. *Robota.ua*. Retrieved from: <https://rabota.ua/ua>. {in Ukrainian, in English}

5. Kuptsova T.A., Koliieva I.A. Osoblyvosti rozvytku soft skills u protsesi vyvchennia inozemnoi movy v umovakh hlobalnykh vyklykiv stolittia. Zakarpatski filolohichni studii. 2022. Vyp. 24, t. 1. 2022. S. 149–154. <https://doi.org/10.32782/tps2663-4880/2022.24.1.29> Retrieved from: <http://eadnurt.diit.edu.ua/jspui/handle/123456789/16544>{in Ukrainian}