

DOI: 10.32347/2786-7269.2025.12.3-12

УДК 333.322.69

**Величко А.В.,**

velychko\_av-2022@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-2928-2393,

**Максюта А.П.,**

maksyuta\_ap-2022@knuba.edu.ua, ORCID: 0009-0002-5313-403X,

Київський національний університет будівництва і архітектури

## **ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТУ ЯК СУЧАСНОЇ КОНЦЕПЦІЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ В БУДІВНИЦТВІ**

*Досліджується економічна сутність та роль девелопменту в контексті інноваційного підприємництва України, спрямованого на підвищення конкурентоспроможності економіки через управлінські інновації. Девелопмент розглядається як інноваційна форма підприємницької діяльності, яка інтегрує соціальні, екологічні та економічні аспекти для забезпечення сталого розвитку та підвищення ринкової привабливості об'єктів нерухомості. Процес девелопменту охоплює створення, реконструкцію та модифікацію об'єктів з метою збільшення їх економічної вартості та отримання прибутку. Особливу увагу приділено управлінню інвестиційними проектами й оптимізації використання ресурсів у будівництві, що є критично важливим в умовах війни та мінливого ринку.*

*Зроблено порівняльний аналіз девелопменту та традиційних методів організації інвестиційної діяльності. Визначено, що девелопмент — довгостроковий і капіталомісткий процес, який дозволяє створювати стабільні фінансові потоки. Основна відмінність девелопменту від традиційних інвестицій — у природі активів: в девелопменті основним активом є нерухомість, тоді як у традиційних підходах — фінансові інструменти.*

*Девелопмент характеризується високим рівнем ризику через залежність від ринку нерухомості та економічних циклів, тоді як традиційні інвестиції можуть мати різний рівень ризику. Рентабельність девелопменту нижча через тривалий процес продажу нерухомості, порівняно з більш ліквідними акціями та облігаціями. Однак, девелопмент забезпечує високу дохідність та інфляційну захищеність завдяки зростанню вартості нерухомості та орендній платі. Крім того, він позитивно впливає на розвиток території, створює нові робочі місця та сприяє соціальній відповідальності.*

*Попри високі ризики, пов'язані з залежністю від циклів ринку нерухомості та значними капітальними витратами, девелопмент створює додану*

вартість для регіонів, сприяє розвитку інфраструктури та зміцнює конкурентоспроможність національної економіки. Таким чином, у сучасних умовах девелопмент стає не лише способом інвестування, а й важливим чинником соціально-економічних змін, здатним забезпечити відновлення та довгострокове зростання економіки України.

*Ключові слова:* девелопмент; фінансування будівництва; підприємство-девелопер; інвестиції; інвестиційний процес; інноваційний розвиток; будівельні підприємства.

### **Постановка проблеми.**

Повномасштабне вторгнення росії в Україну завдало значних руйнувань інфраструктурі та житловому фонду країни. Відбудова України потребує масштабних інвестицій та ефективної організації будівельних процесів. В умовах браку державного фінансування та необхідності залучення значних обсягів інвестицій як з внутрішніх, так і з зовнішніх джерел, дослідження механізмів фінансування та реалізації девелоперських проектів набуває особливої актуальності. Питання дослідження економічної сутності та ролі девелопменту обумовлена також зростаючою роллю будівельної сфери в сучасній економіці, адже вона є не просто галуззю, що генерує значний ВВП, а є одним із провідних секторів економіки, що продукує основні фонди суб'єктів господарювання, робочі місця та впливає на розвиток суміжних галузей. Водночас ефективність інвестиційного процесу в будівництві залежить від впровадження сучасних концепцій управління, таких як девелопмент, що актуалізує подальші дослідження в цьому напрямі задля забезпечення стійкого розвитку будівництва та економічного відновлення України.

### **Аналіз останніх досліджень.**

Проблематика дослідження питання фінансування та організації інвестиційних процесів в будівництві була предметом багатьох досліджень таких науковців, як В.М. Вакуленко, С.М. Ілляшенко, В.М. Лич, Г.М. Рижаківа, Ю.А. Чуприна, В.Г. Федоренко та ін. У роботах розглядаються ключові питання управління інвестиційно-інноваційною діяльністю, класифікація інвестицій, оцінка їх ролі у фінансуванні та розвитку підприємств в галузі будівництва. Значний вклад у розвиток теоретичних та методологічних основ девелопменту зробили також такі вітчизняні науковці, як Бляхарський Я.С., Боліла Н.В., Герасименко О.В., Гусарова Л.В., Іванов А.В., Кіщенко Т.Є., Фісуненко П. А., а також зарубіжні дослідники, серед яких А. Фрей та Дж. Фрідман.

**Метою статті** є аналіз економічної сутності девелопменту як сучасної концепції організації інвестиційного процесу в будівництві.

Для досягнення цілей статті були поставлені наступні завдання:

- розкрити сутність та основні принципи девелопменту;
- оцінити економічні переваги і ризики девелопменту в будівельній галузі;
- визначити перспективи подальшого впровадження девелопменту в інвестиційний процес в Україні.

### **Виклад основного матеріалу.**

Сучасний розвиток України, заснований на інноваційному підприємстві, підвищує конкурентоспроможність національної економіки через управлінські інновації, що вдосконалюють бізнес-процеси, задовольняють потреби споживачів і персоналу. В умовах війни в Україні, постійних змін у зовнішньому середовищі і зростаючої конкуренції управлінські інновації стають особливо важливими, що потребує виокремлення їх як окремого типу інновацій для детального аналізу та обґрунтування їхніх переваг. Одним із прикладів таких інноваційних підходів є девелопмент.

Девелопмент - це багатогранне поняття, яке охоплює широкий спектр діяльності, пов'язаної з розробкою, будівництвом та управлінням нерухомістю. Основне завдання девелоперських компаній полягає в управлінні інвестиційними проектами для їх розвитку з метою максимізації прибутку та мінімізації ризиків для інвесторів. Інвестиційні проекти, як правило, є більш ризикованими через складність їх реалізації, і ці ризики важко передбачити, оскільки вони впливають на підприємницьку культуру, уявлення, переконання та поведінку працівників, а також на діяльність компанії в цілому.

Девелопмент, що в перекладі з англійської означає «розвиток», є формою підприємницької діяльності, яка полягає у створенні, реконструкції або модифікації об'єктів нерухомості (багатоквартирні будинки, торгові, офісні, промислові та складські приміщення) з метою отримання прибутку через збільшення їх вартості [7, с.86]. Процес девелопменту охоплює будівельні, інженерні та земельні роботи, а також зміну використання земельних ділянок і об'єктів, управління ризиками.

Економічна сутність девелопменту полягає в перетворенні земельних ділянок або об'єктів нерухомості для підвищення їхньої економічної вартості. Основна мета — отримання прибутку через управління інвестиційними проектами, які охоплюють створення нових або реконструкцію існуючих об'єктів нерухомості. Девелопмент інтегрує всі етапи життєвого циклу проекту, від концептуального дизайну до реалізації та управління готовими об'єктами. Цей процес фокусується на створенні вартості через ефективне використання ресурсів, управління ризиками та задоволення потреб ринку, враховуючи соціальні, екологічні та економічні питання [1, с. 234].

Девелопер відіграє важливу роль у будівництві, координуючи всі етапи проекту — від планування до завершення. Він відповідає за залучення

фінансових ресурсів, проведення ринкового аналізу, контроль якості виконання робіт і взаємодію з усіма учасниками процесу. Після завершення будівництва девелопер також відповідає за просування та продаж об'єктів нерухомості [3; 5].

Ключовим елементом девелопменту є підвищення економічної привабливості об'єкта через оптимальне розташування та технічне вдосконалення. Девелопмент має значний соціально-економічний вплив, сприяючи розвитку інфраструктури, створенню робочих місць і задоволенню попиту на нерухомість, а також включає оформлення необхідних документів і отримання дозволів. Основне завдання девелоперських компаній — управління інвестиційними проектами для максимізації прибутку та мінімізації ризиків, що є складним завданням у сучасних умовах [4; 6].

Впровадження управлінських інновацій, як особливої форми змін, що передбачає оновлення принципів, структур, методів і технік управління, забезпечує унікальність та підвищує ефективність системи управління [2, с.47]. Важливість управлінських інновацій полягає в їхньому впливі на інвестиційний процес, зокрема в девелоперських компаніях, які відповідають за створення, управління і реалізацію об'єктів нерухомості у встановлені терміни в межах бюджету. Їх ключовою особливістю є відхід від традиційних методів управління, що вимагає особливої уваги до ставлення персоналу до змін [8].

Девелопмент має значні переваги порівняно з традиційними інвестиційними підходами, зокрема повну відповідальність девелопера за результат, зниження собівартості проектів і стабільні ділові відносини.

Головна відмінність девелопменту від традиційних інвестицій — природа активу: нерухомість (житлова, комерційна чи індустріальна), тоді як традиційні активи — це фінансові інструменти (акції, облігації). Девелопмент зазвичай є довгостроковою інвестицією, тоді як традиційні підходи можуть бути як короткостроковими, так і довгостроковими. Ризики девелопменту вищі через залежність від ринку нерухомості та економічних циклів, тоді як ризики традиційних інвестицій варіюються. Ліквідність у девелопменті нижча через тривалий продаж нерухомості, на відміну від акцій та облігацій, які легко продати. Девелопмент забезпечує потенційно високу дохідність через зростання вартості нерухомості та орендну плату, тоді як традиційні підходи дають стабільні, але менш прибуткові доходи. Інфляційна захищеність девелопменту вища, оскільки вартість нерухомості зростає разом з інфляцією. Девелопмент має позитивний соціальний вплив: розвиває території, створює робочі місця та сприяє соціальній відповідальності.

Як видно з Таблиці 1, девелопмент є більш довгостроковою та ризикованою інвестицією, яка вимагає значних початкових вкладень і

активного управління, але може принести високу дохідність та забезпечити інфляційну захищеність.

Таблиця 1

## Порівняння девелопменту з традиційними інвестиційними підходами

Характеристика	Девелопмент	Традиційні інвестиційні підходи (акції, облигації)
Природа активу	Нерухомість (житлова, комерційна, індустріальна)	Фінансові інструменти (частки компаній, боргові зобов'язання)
Термін інвестування	Довгостроковий (від кількох років до десятиліть)	Від короткострокового до довгострокового (від кількох днів до декількох років)
Рівень ризику	Високий (залежить від ринку нерухомості, економічних циклів, регуляторних ризиків)	Від низького до високого (залежить від типу інструменту, ринку, компанії)
Рівень ліквідності	Низький (продаж нерухомості може зайняти тривалий час)	Високий (акції і облигації легко купити і продати на біржі)
Дохідність	Потенційно висока (зростання вартості нерухомості, орендна плата), але з довгострокової перспективи	Відносно стабільна (дивіденди, відсотки), але може бути вищою за депозитів
Інфляційна захищеність	Вища (вартість нерухомості, як правило, зростає разом з інфляцією)	Нижча (номінальна дохідність може бути знижена інфляцією)
Роль активного управління	Висока (необхідність постійного моніторингу ринку, управління об'єктом)	Від низької до високої (залежить від інвестиційної стратегії)
Податкові наслідки	Специфічні податки на нерухомість, податок на дохід від оренди	Податок на дивіденди, податок на дохід від продажу цінних паперів
Нематеріальні активи	Можливість впливу на розвиток території, створення робочих місць, соціальна відповідальність	Менший вплив на соціальні процеси

Традиційні інвестиційні підходи, навпаки, пропонують більшу ліквідність і різноманітність інструментів, але можуть бути менш прибутковими в довгостроковій перспективі. Важливо зазначити, що вибір інвестиційного підходу залежить від індивідуальних цілей, термінів інвестування, ризикоемності та інших факторів. Багато інвесторів використовують комбінований підхід, диверсифікуючи свій портфель як за типами активів, так і за географією.

Виділимо головні економічні переваги девелопменту [1, с. 235]:

- залучає капітал для реалізації проектів, що сприяє зростанню економіки та розвитку інфраструктури;

- генерує нові робочі місця в будівництві, управлінні та суміжних сферах, що покращує рівень зайнятості;

- сприяє розвитку інфраструктури (дороги, комунікації, громадські простори та ін.), що підвищує якість життя населення;
- активізує попит на будівельні матеріали, обладнання та інші послуги, що веде до розвитку суміжних галузей;
- інвестиції в девелопмент підвищують вартість нерухомості, що позитивно впливає на місцеві бюджети через збільшення податкових надходжень;
- може сприяти будівництву соціально значущих об'єктів, таких як школи, лікарні та парки, що покращує соціальну інфраструктуру;
- процеси девелопменту стимулюють впровадження нових технологій, що підвищує ефективність і конкурентоспроможність галузі.

Отже, економічні переваги девелопменту охоплюють не лише фінансові питання, але й вплив на соціально-економічний розвиток громад, регіонів, поліпшення інфраструктури та створення нових можливостей для бізнесу.

Водночас, ризики девелопменту також можуть суттєво вплинути на успішність проектів та їх фінансову ефективність.

Таблиця 2

## Ризики девелопменту

Ризик	Реакція на ризики	Наслідки для проекту
Нестабільність ринку нерухомості	Коливання попиту та пропозиції, демографічні зміни, економічні тренди	Зниження цін на нерухомість, фінансові втрати, затримки у реалізації проектів
Економічні кризи	Зниження інвестицій, зростання безробіття, зменшення купівельної спроможності	Падіння попиту на нерухомість, ускладнення фінансування проектів
Зміни в законодавстві	Зміни у будівельних нормах, оподаткуванні, процедурах отримання дозволів	Затримки у реалізації проектів, додаткові витрати, зміна умов договорів
Регуляторні ризики	Невизначеність у законодавчій базі, труднощі з отриманням дозволів, екологічні норми	Затримки у реалізації проектів, підвищення вартості проектів, репутаційні ризики
Фінансові ризики	Труднощі з залученням фінансування, високі процентні ставки	Підвищення вартості залучених коштів, ризик неможливості завершення проекту
Ризики управління	Неефективне планування та управління витратами, недостатній контроль якості	Перевищення бюджету, затримки у термінах реалізації, зниження якості проекту
Конкуренція	Високий рівень конкуренції на ринку нерухомості	Зниження маржинального прибутку, необхідність знижувати ціни або надавати додаткові послуги

Ризики девелопменту можуть негативно вплинути на успішність проектів, включаючи нестабільність ринку нерухомості, коливання попиту, демографічні

зміни та економічні кризи, які знижують ціну і призводять до фінансових втрат. Управління ризиками є ключовим питанням для успішної реалізації девелоперських проєктів. Для їх мінімізації важливо проводити детальний аналіз ринку, розробляти ефективні стратегії управління, залучати досвідчених фахівців. Підвищення ефективності інвестиційного процесу передбачає: вдосконалення стратегічного планування, застосування диверсифікації портфеля та оптимізацію витрат через новітні технології; співпрацю з експертами з доступом до передових практик, постійний моніторинг ринкових тенденцій сприяє підтримці конкурентоспроможності [9, с. 91].

Економічний ефект від девелопменту проявляється через збільшення вартості нерухомості та створення нових робочих місць, стимулюючи попит на будівельні матеріали, послуги та ін. Інноваційні підходи в девелопменті дозволяють оптимізувати будівельні процеси, знижуючи витрати та підвищуючи якість, що забезпечує довготривалий економічний ефект.

### **Висновки.**

Таким чином, девелопмент є складним процесом, що впливає на економіку, суспільство та довкілля. Розуміння його економічної сутності важливе для прийняття рішень інвесторами та органами влади. Головним завданням девелоперів є управління інвестиційними проєктами з метою максимізації прибутку та мінімізації ризиків. Управлінські інновації сприяють їх ефективному управлінню проєктами, знижуючи ризики та підвищуючи конкурентоспроможність. Основні ризики проєктів пов'язані з ринковою нестабільністю, змінами законодавства та фінансовими труднощами.

Перспективи подальших досліджень полягають у поглибленому аналізі впливу інноваційних технологій на підвищення ефективності інвестиційних процесів. Особливу увагу варто приділити дослідженню механізмів мінімізації ризиків у девелопменті та пошуку нових фінансових інструментів для підтримки проєктів. Також важливим є вивчення регіональних особливостей ринку нерухомості та їхнього впливу на стратегії розвитку девелоперських компаній. Перспективними залишаються також дослідження з оптимізації управлінських інновацій, які можуть підвищити конкурентоспроможність та прибутковість проєктів у будівельній галузі.

### **Список використаних джерел**

1. Бляхарський, Я.С. Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. Університетські наукові записки. 2020. № 3-4 (75-76). С. 234–248.
2. Згалат-Лозинська Л.О., Лич В.М. Державно-приватне партнерство як важіль державного регулювання інноваційної діяльності в будівництві. Бізнес-

навігатор. 2020. Вип. 3 (59). С. 34-41. DOI: <https://doi.org/10.32847/business-navigator.59-6>.

3. Іванов А.В. Співвідношення понять "девелопмент нерухомості" і "девелоперська діяльність" у сфері нерухомості. Часопис цивілістики. 2016. Вип. 21. С. 60-63. [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Час\\_2016\\_21\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Час_2016_21_15).

4. Кіщенко Т.Є., Гусарова Л.В., Боліла Н.В. Девелопмент – методологія втілення проектів інвестування будівництва. Ефективна економіка. 2018. № 6. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6407>.

5. Рашковський О.А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу. Інвестиції: практика та досвід. 2016. №5. С.106-108.

6. Фісуненко, П., & Герасименко, О. Ітеративний підхід до оптимізації девелоперської діяльності. *Економіка та суспільство*. 2024. №59. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-135>.

7. Фісуненко П. А., Герасименко О. В. Механізм оптимізації девелоперської діяльності. Наукові праці Міжрегіональної Академії управління персоналом. Економічні науки. № 2 (74). 2024. С. 85-91. DOI: <https://doi.org/10.32689/2523-4536/74-11>.

8. Федорова Я., Петренко Г., Гриненко І., Рижакова Г., Чуприна Ю., Ніколаєва М. Методико-аналітичні компоненти та базові функціонали управління підприємством в сучасній системі будівельного девелопменту. *Управління розвитком складних систем*. 2021. №47. С.130–137. <https://doi.org/10.32347/2412-9933.2021.47.130-137>.

9. Хоменко І., Волинець Л., Горобінська І. Організаційно-економічний механізм функціонування і розвитку підприємств. *Київський економічний науковий журнал*. 2023. № 1. С.86–92. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-765X/2023-1-11>.

post-graduate student **Artem Velychko**,  
post-graduate student **Anton Maksiuta**,

Kyiv National University of Construction and Architecture

## **ECONOMIC ESSENCE OF DEVELOPMENT AS A MODERN CONCEPT OF ORGANISING THE INVESTMENT PROCESS IN CONSTRUCTION**

The article examines the economic essence and role of development in the context of innovative entrepreneurship in Ukraine, aimed at increasing the competitiveness of the economy through managerial innovations. Development is seen as an innovative form of entrepreneurial activity that integrates social,

environmental and economic aspects to ensure sustainable development and increase the market attractiveness of real estate. The development process covers the creation, reconstruction and modification of objects to increase their economic value and generate profit. Particular attention is paid to investment project management and optimisation of resource use in construction, which is critical in times of war and a changing market.

A comparative analysis of development and traditional methods of organising investment activity is carried out. It is determined that development is a long-term and capital-intensive process that allows creating stable financial flows. The main difference between development and traditional investment is the nature of assets: in development, the main asset is real estate, while in traditional approaches, it is financial instruments.

Development is characterised by a high level of risk due to its dependence on the real estate market and economic cycles, while traditional investments may have different levels of risk. The profitability of development is lower due to the lengthy process of selling real estate compared to more liquid equities and bonds. However, development provides high yields and inflation protection due to the growth of property values and rents. In addition, it has a positive impact on the development of territories, creates new jobs and promotes social responsibility.

Despite the high risks associated with dependence on real estate market cycles and significant capital expenditures, development creates added value for the regions, contributes to infrastructure development and strengthens the competitiveness of the national economy. Thus, in today's environment, development is becoming not only an investment method, but also an important driver of socio-economic change that can ensure the recovery and long-term growth of Ukraine's economy.

Keywords: development; construction financing; developer; investment; investment process; innovative development; construction companies.

## REFERENCES

1. Bliakharskyi, J.S. (2020). Definition of development activity as a separate type of economic activity. *University scientific notes*, no3-4 (75-76), p. 234-248. {in Ukrainian}
2. Zghalat-Lozynska L.O., Lych V.M. (2020) Derzhavno-pryvatne partnerstvo yak vazhil derzhavnoho rehuliuвання innovatsiinoi diialnosti v budivnytstvi. *Biznes-navihator*. 2020, vol. 3 (59), 34-41. DOI: <https://doi.org/10.32847/business-navigator.59-6>. {in Ukrainian}
3. Ivanov, A.V. (2016). Correlation between the concepts of "real estate development" and "development activity" in the field of real estate. *Journal of Civil Studies*. (Vol. 21), (pp. 60-63). [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac\\_2016\\_21\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_2016_21_15). {in

Ukrainian}

4. Kishchenko, T.E., Gusarova, L.V. and Bolila, N. (2018). Development – metodolohiia vtilennia proektiv investuvannia budivnytstva [Development – methodology of construction investment projects embodiment]. *Efektivna ekonomika* [Efficient economy] (electronic journal), vol. 6. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6407>. {in Ukrainian}

5. Rashkovskiy, O.A. (2016). Development yak pryntsyypovo nova kontsepsiia 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. {in Ukrainian}

6. Fisunenکو P., & Herasymenko O. (2024). Iteratyvnyi pidkhyd do optymizatsii developerskoi diialnosti [An iterative approach to optimization of development activities]. *Ekonomika ta suspilstvo* [Economy and society], (electronic journal), vol. 59. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-135>. {in Ukrainian}

7. Fisunenکو P., Herasymenko O. (2024). MEKkANIZM OPTYMIZATsII DEVELOPERSKOI DIIALNOSTI. *Naukovi pratsi Mizhrehionalnoi Akademii upravlinnia personalom. Ekonomichni nauky. № 2 (74). 2024. С. 85-91.* DOI: <https://doi.org/10.32689/2523-4536/74-11>. {in Ukrainian}

8. Fedorova Ya., Petrenko H., Hrynenko I., Ryzhakova H., Chupryna Yu., Nikolaieva M. *Metodyko-analitychni komponenty ta bazovi funktsionaly upravlinnia pidpriemstvom v suchasni systemi budivelnoho developmentu. Upravlinnia rozvytkom skladnykh system. 2021. №47. S.130–137.* {in Ukrainian}

9. Khomenko, I., Volynets, L., & Horobinska, I. (2023). Orhanizatsiino-ekonomichniy mekhanizm funkt-sionuvannia i rozvytku pidpriemstv [Organizational and economic mechanism of functioning and development of enterprises]. *Kyivskiy ekonomichnyi naukovyi zhurnal* [Kyiv Economic Scientific Journal] (electronic journal), vol. 1. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-765X/2023-1-11>. {in Ukrainian}