

Список використаних джерел:

1. Пшенишнюк І. О. Імідж підприємства як метод конкурентної боротьби. *Економіка та держава*. 2019. № 5. С. 19-21.
2. Орбан-Лембрик Л.Е. Психологія управління: посібник. Київ: Академвидав, 2003. 568 с.
3. Жданова О.С., Тарасюк Ю.А., Шестун Т.А. Соціально-психологічні особливості формування іміджу товару у покупців. *Маркетинг та логістика в системі менеджменту*. Тези доповідей ІХ Міжнародної науково-практичної конференції (Львів, 8–10 листопада 2012 р.). Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2012. С. 141–142.
4. Примак Т.О. Маркетингові комунікації: навч. посібник. Київ: Ельга, Ніка-Центр, 2003. 280 с.
5. Одінцева С.В., Артеменко Л.П. Формування іміджу підприємства: світовий та вітчизняний досвід. *Актуальні проблеми економіки та управління*. 2018. Вип. 12. С. 18-25.

ПЕРСПЕКТИВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ТА ЇХНІЙ ВПЛИВ НА ПОКАЗНИКИ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ВЕЛИКИХ БУДІВЕЛЬНИХ КОМПАНІЙ

Н. О. ВОЛГІНА, ст. викладач

В. В. МЕДВИЧУК, студентка

Харківський національний університет

міського господарства імені О. М. Бекетова

Останніми роками спостерігається активна переорієнтація діяльності будівельних компаній – великих «гравців» ринку будівництва нерухомості з суто забудовницької на девелоперську. Будівельні компанії перетворилися з компаній-збудовників на компанії-девелопери, змістивши акцент підприємницької діяльності з будівництва об'єктів різного призначення з подальшим їхнім продажем на розвиток об'єктів нерухомості (від англ.

«Develop» – розвивати). Девелоперська діяльність окрім власне будівництва, включає також реконструкцію, ремонт, зміну функціонального призначення об'єкта нерухомості.

Сучасний девелопмент являє собою бізнес в сфері нерухомості, метою якого є отримання прибутку шляхом інвестування коштів в проекти створення продукту нерухомості, які забезпечують зростання її ринкової вартості. В світі цей бізнес вже має достатньо тривалу історію, проте в Україні ринок девелоперських послуг активно почав розвиватися з кінця ХХ століття.

Вивчення напрямів сучасного планування розвитку найбільших мегаполісів світу дозволяє дійти висновку про відхід від багаторічної практики поділу районів великих міст на житлові («спальні») та ділові (офісні). В сучасному міському плануванні трендом стає реалізація комплексних проектів міської забудови, в яких реалізуються принципи збалансованого та стійкого розвитку територій, завдяки яким з'являються нові громадські простори, що вдало поєднують житловий та комерційний простори з креативними просторами і сучасною інфраструктурою. Ці проекти отримали назву «проекти редевелопменту».

Проекти редевелопменту передбачають «перезавантаження» територій і об'єктів нерухомості, в результаті якого нераціонально використовувані території перетворюються на «міста тяжіння», а компанії, що реалізують ці привабливі з інвестиційної точки зору проекти, отримують прибутки.

Як окремий напрям в сфері нерухомості, редевелопмент виник в середині минулого століття. Саме на цей період припала активізація напряму перебудови промислових будівель в Америці та Європі. Великі промислові зони, використання яких з різних причин, ставало неефективним, перетворювалися в продукти нерухомості, які користувалися попитом, що призводило до підвищення ефективності використання територій.

Кардинальні зміни в усіх сферах суспільного життя породили нові вимоги до територій та об'єктів, що проектуються. В результаті цих

трансформацій в світі набули популярності проекти редевелопменту, в основі яких лежать зміна, поліпшення і активізація простору. Відповідно до положень Концепції сталого розвитку, міські території мають стати безпечними та комфортними для життєдіяльності людей. До того ж, реалізація цих проектів, на думку досвідчених фахівців, практично є єдиним способом кардинального відновлення міст в умовах дефіциту земельних ділянок, підвищеної щільності мегаполісів і концентрації міського середовища.

Проекти редевелопменту в великих містах дозволяють заново організувати міський простір, змінюючи одночасно не тільки архітектуру, а й соціальний рівень територій завдяки створенню нових робочих місць, оновленню транспортної інфраструктури, створенню місць для заняття спортом, культурного відпочинку.

Завдяки реалізації проектів редевелопменту створюється житло, яке відповідає сучасним вимогам щодо екологічності, безпеки, комфорту, естетики, а також якісна інфраструктура, які разом утворюють в містах нові громадські простори, в яких реалізуються принципи збалансованого та стійкого розвитку територій. Ці проекти відрізняються своєю інноваційністю, використовують останні сучасні технології в сфері будівництва нерухомості, втілюють в життя положення концепції «здорового» будівництва (стандарти енергоефективності та екологічні стандарти будівництва).

Глобальні проекти редевелопменту за принципом «все включено» (розвинена інфраструктура, житловий та комерційний розвиток) успішно реалізовані в таких мегаполісах, як Париж, Токіо, Гонконг, Барселона, Шанхай, Чикаго, Нью-Йорк, Москва, Берлін, Сінгапур.

Окремим напрямом редевелопменту є ревіталізація (в перекладі з латинського термін означає «повернення життя»). Сучасна урбаністика в зміст терміну «ревіталізація» вкладає відновлення міського середовища з метою підвищення його придатності до життя. При цьому в процесі ревіталізації об'єктам або повертається втрачене призначення, або надається нове.

Перші проекти ревіталізації пов'язані зі зміною функціонального призначення промислових зон, проте сьогодні ці проекти охоплюють будь-які території та об'єкти з порушенням основних сфер життєдіяльності міста, які не ефективно використовуються, проте мають великий потенціал використання. Сучасні проекти ревіталізації спрямовані на додавання нових можливостей об'єктам і територіям, використання яких стимулює економічні і соціально-культурні процеси в великих мегаполісах, і в кінцевому рахунку призводить до підвищення якості міського середовища. В процесі реалізації проектів забезпечуються комплекс цілей довгострокового розвитку та досягається баланс економічних, соціальних та екологічних складових.

Фокусні точки проектів ревіталізації представлено на рисунку 1.

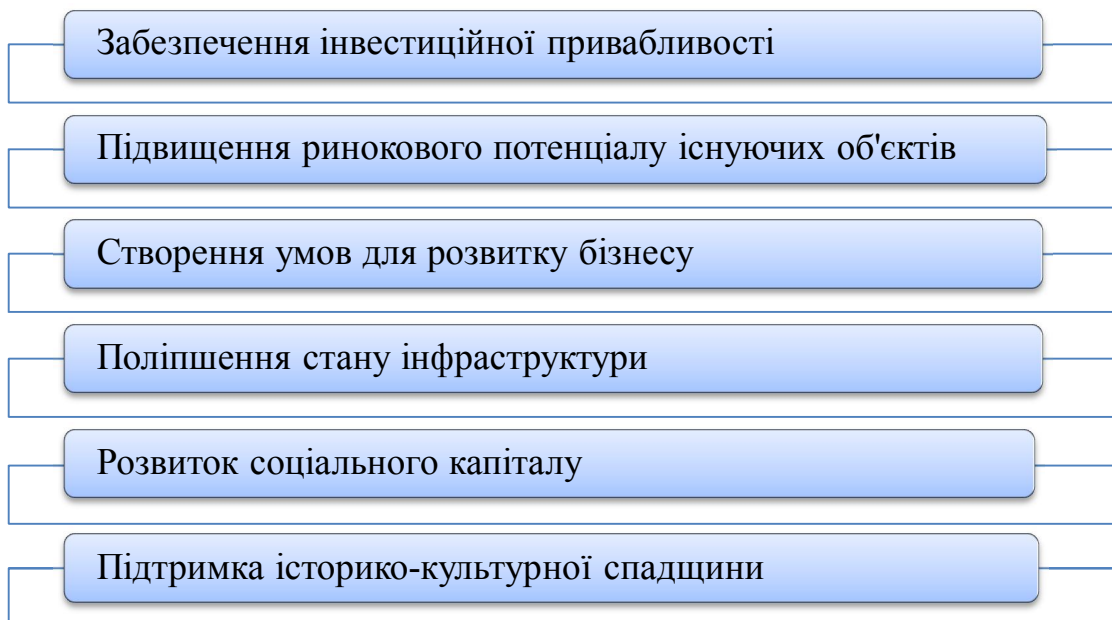


Рис.1 – Фокуси сучасних проектів ревіталізації

Проекти ревіталізації – це масштабні проекти, які потребують значних фінансових, трудових, часових ресурсів. Практика свідчить, що такі проекти можуть бути реалізовані тільки в рамках державно-приватного партнерства, та за участі всіх зацікавлених сторін. До ключових груп стейкхолдерів проектів ревіталізації належать держава, місцеві громади, інвестори, суб'єкти підприємництва.

Сучасні мегаполіси розвиваються і вдосконалюються. Інструментом, стимулювання розвитку міст, є економіка і управління будівництвом і

ринком нерухомості, в тому числі управління формуванням і вдосконаленням міських територій. Розвиток будівельної галузі спричиняє появу нових способів перетворення урбанізованих територій. Тож сьогодні, великі будівельні девелоперські компанії активно розвивають такі види «перезавантаження» міських просторів як редевелопмент, та його окремих напрям – ревіталізацію, беручи на себе інвестиційно-будівельну частину реалізації проектів. Ще кілька років тому будівельні компанії продавали квадратні метри, сьогодні вони продають нові стандарти якості життя, на які в суспільстві встановився стійкий попит, і який з часом буде зростати.

Стати учасником проектів редевелопменту під силу тільки лідерам будівельної галузі, які відповідають комплексу вимог: мають великий та успішний досвід роботи в сфері будівництва об'єктів різного функціонального призначення; володіють відповідним ресурсним потенціалом (виробничі потужності, якісний менеджмент, кваліфіковані кадри, фінансові ресурси); користуються підтримкою органів місцевої влади; мають відповідну репутаційну складову. Великі девелоперські компанії, які отримують замовлення на участь в подібних масштабних проектах, набудуть таких ключових переваг:

- довгострокові перспективи діяльності завдяки великим обсягам робіт (подекуди термін реалізації проектів становить понад 10 років);
- фінансову підтримку в особі місцевої влади;
- маркетингові конкурентні переваги з точки зору продажу та після продажного обслуговування об'єктів;
- стабільні прибутки та репутаційні зиски, адже, практика успішно реалізованих проектів свідчить про їх прибутковість та затребуваність.

Список використаних джерел:

1. Горблюк С. Ревіталізація міста: сутність та ключові характеристики. Збірник наукових праць НАДУ. Випуск 2. 2020. С.34-41.

2. Назарук М.М., Полянський Ю.С. Ревіталізаційні зміни геопростору в європейських містах. Вісник ХНУ ім. В.М. Каразіна. Випуск 21. 2019. – С.34-50.

ДОСЛІДЖЕННЯ СКЛАДОВИХ МІКРОСЕРЕДОВИЩА ТА ОЦІНКИ ЇХ ВПЛИВУ НА ПІДПРИЄМНИЦЬКУ ДІЯЛЬНІСТЬ

Д. В. СОКОЛОВ, ст. викладач

А. ЧОРНОБАЙ, студентка

Харківський національний університет

міського господарства імені О. М. Бекетова

Основні складові, які впливають на здійснення підприємницької діяльності в сфері виробництва та реалізації продукції є : зовнішні партнери, постачальники , покупці, конкуренти та партнери.

Оцінка впливу на підприємство покупців.

Умовою існування підприємства є відшкодування затрат і отримання прибутку. А це можливе лише у випадку, коли споживач, задовольняючи свої потреби, пред'являє попит на продукцію підприємства. Тому-то центральним завданням оцінки впливу покупців є визначення попиту на продукцію підприємства в даний час і на перспективу.

Аналіз потреб споживачів, а, значить, і попиту здійснюють в такій логічній послідовності:

1. Проводять сегментацію ринку і визначають найбільш цікаві для підприємства сегменти.

2. Вивчають мотивацію поведінки покупців на даних сегментах ринку.

3. Ведуть пошук потреб споживачів, які ще не задовільнили.

Вимоги до сегментації:

• Вимірюваність – можливість отримання інформації про основні параметри сегмента (сегментів).