

Р. В. Блиндюк,
аспірант, Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0008-5580-5144>

DOI: 10.32702/2306-6814.2024.20.175

ДЕВЕЛОПЕРСЬКИЙ БІЗНЕС: ДО ВИЗНАЧЕННЯ СУТНОСТІ ПОНЯТТЯ

R. Blyndiuk,
PhD student, V. N. Karazin Kharkiv National University

DEVELOPMENT BUSINESS: DEFINING THE ESSENCE OF THE CONCEPT

У статті узагальнено існуючі підходи до сутності та змісту девелоперського бізнесу, що охоплює весь життєвий цикл об'єкта нерухомості. Запропоновано розмежування понять "будівництво", "девелоперська діяльність" та "девелоперський бізнес", розглядаючи будівництво як одну з галузей національного господарства; "девелоперську діяльність" як різноманітний набір дій, що виконують учасники під час виконання девелоперських проєктів, а "девелоперський бізнес" як сукупність бізнес-процесів, що має внутрішню структуру.

Встановлено, що основною метою діяльності девелоперського бізнесу фактично є розробка, створення та управління нерухомістю для отримання прибутку, але при цьому девелопери працюють на стику економічних, соціальних та екологічних інтересів. Виявлено різноманіття форматів краудфандингу, які успішно можуть бути застосовані для цілей девелопменту, серед яких інвестиційний та кредитний краудфандинг. Встановлено спрямування девелопменту на соціальну відповідальність та сталий розвиток через урахування стратегій сталого інвестування (SI) та включення екологічних, соціальних та управлінських питань (ESG-питань).

The article is devoted to the consideration of the modern content of the development business and its features in current realities.

The purpose of the article is to formulate the author's definition of the category "development business" and present its difference from those that currently exist.

The article summarizes existing approaches to the essence and content of the development business, covering the entire life cycle of a real estate object. It is proposed to distinguish the concepts of "construction", "development activity" and "development business", considering construction as one of the branches of the national economy; "development activity" as a diverse set of actions performed by participants during the implementation of development projects, and "development business" as a set of business processes that has an internal structure.

It has been established that the main purpose of the development business is actually the development, creation and management of real estate for profit, but at the same time developers work at the intersection of economic, social and environmental interests, shaping the environment in which people live and work, improving the quality of life through the availability of transport, the presence of green areas, social infrastructure and high environmental quality. The innovative component of modern development regarding the introduction of the latest technologies and mechanisms for attracting funds has been traced.

It is proposed not to identify the financing of development projects exclusively with investments, and it is justified to increase the flexibility and financial stability of the development business due to the increase in the spectrum of forms of financing.

A variety of crowdfunding formats that can be successfully applied for development purposes, primarily investment and credit crowdfunding, have been identified. The advantages of crowdfunding for development projects, for the post-war recovery of Ukraine through the involvement of private investors for financing both large infrastructure projects and local, including urgent ones, are substantiated. The role of crowdfunding in the recovery of small and medium-sized businesses is defined.

The direction of development towards social responsibility and sustainable development has been established through the consideration of sustainable investment (SI) strategies and the inclusion of environmental, social and governance issues (ESG issues).

Ключові слова: девелоперський бізнес, девелоперська діяльність, будівництво, краудфандинг, сталий розвиток.

Key words: development business, development activity, construction, crowdfunding, sustainable development.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Девелоперський бізнес є одним з індикаторів, що позначає стан економіки країни, він відіграє важливу роль у розвитку інфраструктури країни та розвитку міст і регіональних територій. Цей вид бізнесу охоплює широкий спектр діяльності, пов'язаної з організацією, фінансуванням, будівництвом та управлінням проєктами нерухомості. Девелоперський бізнес значним чином впливає на ринок праці, надаючи робочі місця — з одного боку, та створюючи об'єкти комерційної нерухомості, що породжують нові робочі місця — з іншого. Девелоперський бізнес глибоко інтегрований у економічну систему суспільства, він поєднує у собі фінансовий і реальний сектор, значним чином на нього впливає рівень доходів населення, міграція, інвестиційна привабливість регіонів тощо. Наразі на перший план виходять питання сталого розвитку, тож відносини девелоперського бізнесу з довкіллям та соціумом набувають нового, глибшого значення.

Ці нові відносини розкриваються у зв'язку девелоперського бізнесу не лише з точки зору екологічної відповідальності, а й соціальних та економічних аспектів, що впливають на якість життя нинішніх і майбутніх поколінь. Девелоперський бізнес, будучи ключовим гравцем у створенні інфраструктури, має прямий вплив на всі ці компоненти. Використовуючи сучасні технології, девелопери не тільки створюють енергоефективний простір, що раціонально використовує ресурси, а й опікуються питаннями комфорту та інклюзивності цього простору. При цьому девелоперські проєкти, які орієнтуються на сталий розвиток, є економічно вигідними у довгостроковій перспективі завдяки зниженню експлуатаційних витрат та вищій вартості нерухомості, що, в свою чергу, підвищує попит на сталі проєкти з боку інвесторів.

Викладені аргументи дають підстави стверджувати, що девелоперський бізнес має унікальні можливості сприяти сталому розвитку, інтегруючи екологічні, соціальні та економічні принципи в свої проєкти, причому така інтеграція не лише знижує екологічний вплив, але й підвищує економічну ефективність та покращує якість життя для суспільства. Тому девелопмент, що орієнтується на сталі принципи, є важливим драйвером сталого майбутнього для міст і суспільства загалом.

Проте, незважаючи на важливість девелоперського бізнесу для економічної системи, чіткого категоріального визначення дотепер не надано. Утворилася певна методологічна плутанина, яка полягає у змішенні понять "будівництво", "девелоперська діяльність" та "девелоперський бізнес", це значно ускладнює дослідження та вимагає подати власне визначення категорії

"девелоперський бізнес", що робить тему статті актуальною та практично значущою.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Девелопмент як предмет наукових досліджень завжди був у фокусі українських науковців, але розглядають це явище по-різному. Так, чи не найпершою згадує про девелоперський бізнес Т. Білоброва [1].

О. Рашковський досліджує девелопмент як принципово нову концепцію форми організації інвестиційного проєкту, вбачаючи в ньому особливу форму організації інвестиційного проєкту, що "являє собою сукупність взаємопов'язаних заходів для створення нових активів довгострокового використання з метою подальшого повернення вкладених коштів і отримання доходів" [2].

В. Андрєєва визначає особливості девелоперської діяльності, та побудові фінансових механізмів її забезпечення, наголошуючи, що девелопери є невід'ємним елементом інфраструктури ринку нерухомості [3].

А. Іванов досліджує цивільно-правові відносини з точки зору девелопменту як базового механізму забезпечення розвитку ринку нерухомості [4].

П. Фісуненко розглядає сучасні маркетингові підходи в девелопменті нерухомості, відносячи девелопмент до підприємницької діяльності [5].

І. Ганечко проводить компаративний аналіз між розвитком ринку нерухомості європейських країн та Україною, що особливо важливо в умовах війни [6].

О. Беленкова здійснила аналіз походження і взаємозв'язку понять "девелопмент", "соціально відповідальний девелопмент", а також визначення відмінностей між поняттями "девелопер", "замовник", "забудовник", "інвестор". Ця робота має методологічний характер та покликана розмежувати терміни, що вживаються як синоніми [7].

У роботі О. Глущенко [8] розглядається як здійснюється управління завдяки застосуванню методів управління проєктами. Для девелоперського бізнесу збагачення методів управління є важливим.

М. Іващенко [9] зосереджує увагу на інформаційній складовій функціонування фінансового ринку в частині поведінки інвесторів, девелоперів та інших учасників ринку.

Серед зарубіжних досліджень можна знайти цілу низку публікацій, що присвячені девелопменту. Хюб Плугмакерс, Паскаль Беккерс, Ервін Ван дер Краббен, досліджуючи девелоперський бізнес на ринку нерухомості Нідерландів, зосереджують свою увагу на проблемах залучення інвестицій та роблять висновки про неоднозначний вплив системи планування на інвестиційну діяльність [10].

Іто Ю. (2018) у своєму дослідженні розглядає успішні та невдалі випадки девелопменту, зосереджуючись на ефекті схвалення нових бізнес-проектів зовнішніми фірмами, організаціями та окремими особами та акцентує увагу на процесі залучення ключових ресурсів для бізнесу [11].

Штеффль Йонас та Емес Ютта зазначають, що в умовах глобалізації девелопмент став професійною роллю або корпоративною функцією, щоб протистояти сучасним викликам і формувати майбутнє компаній, а самим компаніям доводиться виявляти нові можливості, впроваджувати інновації та адаптуватися до нових вимог ринку [12].

Фет М., Пьольцль Й. та Айдгофф А. Т., здійснивши описове кількісне емпіричне дослідження на міжгалузевій основі за участю 352 німецьких компаній, довели актуальність девелопменту та зосередились на розумінні, діяльності, організації, людях, інструментах, а також на майбутніх викликах девелоперського бізнесу [13].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Сформулювати авторське визначення категорії "девелоперський бізнес" та подати його відмінності від тих, що наразі існують.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Згідно із загальноприйнятими дефініціями, девелоперський бізнес — це діяльність, пов'язана з розробкою, створенням та управлінням нерухомістю. Вона може включати широкий спектр функцій, охоплювати весь життєвий цикл об'єкта нерухомості, який можна представити у вигляді послідовних взаємопов'язаних етапів: по-перше, придбання земельних ділянок або будівель для подальшого розвитку, які мають відповідати візії девелоперської компанії і саме на цьому етапі має бути узгоджено відповідність об'єкта нерухомості відповідності цілям сталого розвитку, після пошуку, оцінки та переговорів щодо придбання відповідних об'єктів; по-друге, планування та проєктування майбутніх об'єктів нерухомості, що включає розробку концепції, стратегії, архітектурних рішень, дизайну, технічної документації, на цьому етапі реалізація цілей сталого розвитку починає закріплюватися у документах; по-третє, отримання всіх необхідних дозвільних та погоджувальних документів для реалізації проєкту, що передбачає взаємодію з місцевою владою, на цьому етапі відбувається діалог між владою та бізнесом; по-четверте, фінансове забезпечення будівництва, для чого можуть використовуватися фінансові ресурси з різних джерел; по-п'яте, безпосереднє будівництво об'єкта із координацією роботи підрядників, інженерів, архітекторів тощо і на цьому етапі мають бути



Рис. 1. Взаємозв'язок понять "будівництво", "девелоперська діяльність" та девелоперський бізнес"

Джерело: узагальнено автором.

реалізованими цілі сталого розвитку; на завершальному, шостому, етапі здійснюється управління завершеним об'єктом, що може включати здачу в оренду, продаж або експлуатацію збудованої нерухомості, а також відбувається перевірка відповідності поставленим задачам і цілям сталого розвитку.

Для досягнення мети дослідження необхідно розмежувати поняття "будівництво", "девелоперська діяльність" та "девелоперський бізнес". Для цього застосуємо метод сходження від абстрактного до конкретного.

По-перше, будівництво є однією з галузей національного господарства, що відрізняє його від сільськогосподарства, торгівлі, промисловості тощо. Термін "будівництво" є найбільш загальним.

По-друге, термін "девелоперська діяльність" вказує на різноманітний набір дій, які виконують учасники під час виконання девелоперських проєктів. Цей термін є більш конкретним ніж термін "будівництво", але вказує на процес, а не на результат. Більш того він фіксує розрізненні моменти цілого, не створюючи єдиної, цілісної картини.

По-третє, термін "девелоперський бізнес" дає можливість досліджувати цілісне явище, що має внутрішню структуру — це відрізняє його від поняття "девелоперська діяльність", розглядати його як сукупність бізнес-процесів та розкрити зміни, що відбуваються у якості реакції на дію зовнішніх та внутрішніх чинників. Девелоперський бізнес є поняттям більш конкретним ніж категорія "девелоперська діяльність" та наповнене унікальною сутністю. Відобразимо наочно викладене вище у вигляді схеми (див. Рис. 1).

Основною метою діяльності девелоперського бізнесу фактично є розробка, створення та управління нерухомістю для отримання прибутку, залучаючи інвесторів під перспективні проєкти з високим рівнем рентабельності та водночас задовольняючи потреби суспільства у житлі, комерційних, інфраструктурних і соціальних об'єктах. При цьому девелопери працюють на стику економічних, соціальних та екологічних інтересів, формуючи середовище, в якому живуть і працюють люди, по-

ліпшуючи якість життя через доступність транспорту, наявність зелених зон, соціальну інфраструктуру та високу екологічну якість.

Слід відзначити і інноваційну складову сучасного девелопменту, оскільки девелопери прагнуть бути на передовій у впровадженні новітніх технологій, таких, як розумні будівлі, енергоефективні системи та екологічні технології від початку проєктування об'єкту до здачі в експлуатацію та управління. Також інноваційна складова простежується і в механізмах залучення коштів, які нині представлені широким спектром форм.

Отже, зазначені нами сучасні ознаки девелопменту дають підстави говорити про набуття останнім якісно нових рис та характеристик, виходячи з чого представимо авторське визначення поняття "девелоперський бізнес".

Девелоперський бізнес — це економічна діяльність, пов'язана з розвитком нерухомості, визначенням впливу на суспільство та довкілля, що передбачає різні форми і методи залучення фінансових ресурсів, організацію виробничого процесу, здійснення усіх видів і форм контролю та подальше просування на ринку нерухомості з наступним супроводом проєкту.

Першою відмінністю поданої авторської дефініції від існуючих є те, що Автор не ототожнює фінансування девелоперських проєктів виключно з інвестиціями, допускаючи можливість й інших форм забезпечення фінансовими ресурсами, зокрема кредитування, оскільки зараз актуальним є альтернативні форми фінансування, такі як краудфандинг, а в умовах ліквідації наслідків війни все більше значення набуває допомога міжнародних організацій. Збільшення спектру форм фінансування підвищує фінансову стійкість девелоперських компаній шляхом зменшення залежності від одного джерела фінансування. Це дає змогу зменшити загальні фінансові ризики девелоперського бізнесу. Наступною перевагою є можливість залучити додаткові ресурси через зростання кількості форм фінансування. Збільшення варіантів залучення фінансових ресурсів призводить до підвищення гнучкості девелоперського бізнесу, таким чином підвищуючи рівень його фінансової стійкості. Багатоваріантне, альтернативне фінансування здатне знизити вартість капіталу девелоперської компанії, а, відтак, підвищити її рентабельність. Розглядаючи переваги розширення форм фінансування не можна оминути увагою той факт, що сучасні фінансові продукти є інноваційними і їх застосування може спричинити, у свою чергу, розвиток нових інновацій, що у кінцевому підсумку сприятиме економічному зростанню.

Як зазначено вище, однією з актуальних форм забезпечення фінансовими ресурсами девелоперських проєктів є краудфандинг, за якого кошти на будівництво або розвиток нерухомості збираються через онлайн-платформи від великої кількості приватних інвесторів, що дозволяє девелоперам отримати капітал для своїх проєктів без залучення традиційних фінансових інститутів, таких як банки або великі інвестиційні фонди.

Сучасна практика краудфандингу представлена найрізноманітнішими форматами, які цілком успішно можуть бути застосовані для цілей девелопменту. Найпоширенішим форматом слід зазначити інвестиційний

краудфандинг, за умов якого інвестори надають капітал і отримують частку у проєкті або право на отримання прибутку після завершення проєкту у вигляді дивідендів чи відсотків. Не менш успішно може бути застосований і краудлендінг (кредитний краудфандинг), умовою якого є залучення девелоперами позики від інвесторів через краудфандингову платформу з подальшою її виплатою з відсотками, що є цілком прийнятною альтернативою традиційному банківському кредитуванню.

Якщо говорити про переваги краудфандингу для девелоперських проєктів, то вони є цілком очевидними, оскільки умови такого інвестування можуть бути більш гнучкими, знижуючи на початкові етапи проєкту навантаження, а можливості залучення інвесторів — ширшими. Ці переваги можуть стати важливим аргументом щодо використання краудфандингу для повоєнного відновлення України, надаючи нові можливості для залучення фінансування з різних джерел, як внутрішніх, так і міжнародних.

В першу чергу, Україна вже має величезні потреби у відновленні та реконструкції житлової, соціальної та економічної інфраструктури, що постраждала внаслідок бойових дій. А по закінченню війни краудфандинг може допомогти залучити приватних інвесторів, як з України, так і з-за кордону для фінансування таких проєктів, як відновлення житлових будинків, шкіл, лікарень, транспортних шляхів, що допоможе розвантажити державний бюджет і зменшити залежність від міжнародних кредитів. Крім великих інфраструктурних проєктів, краудфандинг може стати ефективним інструментом для підтримки та впровадження дрібних ініціатив на місцевому рівні. Скажімо, громади можуть використовувати краудфандингові платформи для залучення коштів на реконструкцію окремих будівель, парків, спортивних майданчиків або підприємств регіонального значення, що допоможе відновити життєдіяльність у містах і селах, особливо тих, що внаслідок бойових дій мають суттєві руйнування. У зв'язку з цим слід зазначити соціальний вплив краудфандингових кампаній, оскільки залучення громади до процесу відновлення сприятиме відчуттю особистої причетності до відбудови країни, підвищити згуртованість та ініціативність місцевих громад, що сприятиме більш швидкому відновленню соціальних зв'язків і розвитку суспільства після війни.

Війна в нашій країні негативно позначилась і на підприємницькій діяльності, яка після війни потребуватиме реанімації. Краудфандинг в цьому випадку може допомогти малому та середньому бізнесу отримати доступ до фінансування для запуску або відновлення діяльності, відбудови бізнес-приміщень, придбання обладнання і розвиток нових інноваційних підприємств.

Однією з важливих особливостей краудфандингу є його здатність швидко залучати капітал на певні проєкти, що є надзвичайно важливим для невідкладних відновлювальних робіт у постраждалих регіонах, які потребують термінового відновлення критичної та соціальної інфраструктури, побудови тимчасового житла тощо.

Довіру до такої моделі залучення фінансових ресурсів забезпечуватиме високий рівень прозорості, прибутковості краудфандингу, оскільки інвестори можуть

чітко бачити, як їхні кошти використовуються, що є особливо важливим для повоєнного відновлення, оскільки, по-перше, відновлювальні проєкти потребують контролю, щоб забезпечити ефективність використання фінансових ресурсів, а по-друге, в нашій країні мають місце численні корупційні скандали.

Оскільки девелоперський бізнес є дружнім до сталого розвитку, краудфандинг також може бути спрямований на відповідні проєкти, такі як відновлення зруйнованої інфраструктури з використанням сучасних екологічних технологій та "зелених" рішень та створення сучасних енергоефективних та стійких до викликів майбутнього просторів для життєдіяльності.

Власне, з цим пов'язана друга відмінність поданого визначення девелоперського бізнесу — трактування його сутності через урахування соціальної відповідальності та сталого розвитку. Сучасна концепція ведення бізнесу неможлива без урахування стратегій сталого інвестування (SI) та включення екологічних, соціальних та управлінських питань (ESG-питань).

Оскільки сьогодні інвестори, партнери та споживачі очікують від девелоперів не лише реалізації успішних проєктів, але й відповідального підходу до розвитку громад, збереження навколишнього середовища та створення довготривалої цінності для суспільства, то істотної актуалізації набуває стратегія сталого інвестування (Sustainable Investing), яка акцентує увагу на інвестуванні у проєкти, що сприяють сталому розвитку, підвищують екологічну ефективність та розвивають соціальну інфраструктуру. Для девелопменту це передбачає включення таких факторів, як енергозбереження, відповідальне споживання ресурсів і зниження негативного впливу на екосистеми у процесі будівництва та експлуатації нерухомості. В свою чергу, інвестори свідомо спрямовують свої фінансові ресурси у сектори, що підтримують сталий розвиток, виключаючи з портфеля певні галузі чи компанії, які не відповідають етичним або екологічним стандартам. Скажімо, це може бути відмова від девелоперських проєктів, що так чи інакше пов'язані з використанням викопного палива на користь проєктів з відновлюваної енергетики чи екологічно чистого транспорту. Такий підхід дозволяє інвесторам здійснювати прямий соціальний або екологічний вплив, часто з метою вирішення конкретних проблем.

Не менш важливими є ESG-фактори (Environmental, Social, Governance), які формують основу для прийняття інвестиційних рішень та управління проєктами у девелоперському бізнесі, коли девелопери повинні враховувати не тільки фінансову доцільність проєкту, але й його екологічну стійкість (наприклад, використання "зелених" технологій будівництва), вплив на місцеві громади (створення соціально орієнтованих об'єктів інфраструктури), а також прозорість і відповідальність управлінських процесів по відношенню до соціуму.

В свою чергу, девелопери мають певні переваги при врахуванні ESG-факторів, які пов'язані з підвищенням рівня довіри серед громадськості, інвесторів та партнерів, оптимізацією витрат і підвищенням конкурентоспроможності на ринку внаслідок зниження витрат на ресурси та відходи, а також зі зниженням регуляторних та правових загроз, що можуть негативно вплинути на бізнес.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

У процесі проведених у статті досліджень вирішено актуальне науково-практичне завдання, що полягало у визначенні сутності поняття "девелоперський бізнес". У процесі досягнення основної мети було вирішено низку взаємопов'язаних завдань:

1. Розмежовано категорії "будівництво", "девелоперська діяльність" та "девелоперський бізнес" шляхом застосування методу від абстрактного до конкретного, це дало змогу визначити унікальні особливості та сфери застосування кожного з понять. Уникання синонімізмів здатне підвищити методологічну чистоту майбутніх досліджень та визначити сутність девелоперського бізнесу.

2. Подана авторська дефініція, що удосконалює визначення поняття "девелоперський бізнес" як економічну діяльність, що пов'язана з розвитком нерухомості, визначенням впливу на суспільство та довкілля, що передбачає різні форми і методи залучення фінансових ресурсів, організацію виробничого процесу, здійснення усіх видів і форм контролю та подальше просування на ринку нерухомості з наступним супроводом проєкту. Відмінністю від існуючих визначень є розширення форм фінансового забезпечення та врахування технологій сучасного бізнесу сталого інвестування та включення екологічних, соціальних та управлінських питань (ESG). Зазначені удосконалення дають змогу досліджувати девелоперський бізнес як цілісну систему економічної діяльності, інтегровану у наукове розуміння сучасного бізнесу.

3. Акцентовано роль краудфандингу як актуальної форми фінансового забезпечення девелоперських проєктів. Розширення спектру форм фінансування девелопменту за рахунок краудфандингу має велике значення в сучасних умовах, особливо в контексті післявоєнного відновлення України, оскільки краудфандинг дозволяє залучити фінансування від широкого кола інвесторів та дозволяє проєктам отримувати ресурси незалежно від традиційних джерел, таких як банки чи інвестори. Особливо це важливо для невеликих або інноваційних проєктів, які, через високі ризики або нестандартні моделі розвитку можуть бути менш привабливими для інституційних кредиторів. Краудфандинг, сприяючи активній участі громади у відбудові інфраструктури та відновленні бізнесу, може стати важливим інструментом для мобілізації внутрішніх ресурсів та підтримки місцевих ініціатив і пришвидшити економічне відновлення в умовах післявоєнної економіки України. Отже, розширення можливостей фінансування за допомогою краудфандингу в Україні не лише збільшує фінансову гнучкість девелопменту, але й сприяє стійкому та прозорому розвитку країни у післявоєнний період.

Подальші наукові розвідки мають розкрити особливості методів фінансового планування та прогнозування, що застосовуються у девелоперському бізнесі.

Література:

1. Білоброва Т. О. (2008). Девелопмент на ринку нерухомості України. Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. 2008. № 4. С. 54—59.
2. Рашковський О. А. (2016). Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу. Інвестиції: практика та досвід. 2016. № 5. С. 106—108.
3. Андрєєва, В. (2020). Фінансування девелоперських проєктів як механізм функціонування ринку нерухомості. Вчені записки Університету "КРОК", (3 (59), 24—29. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-59-24-29>
4. Іванов А. В. (2014). Девелопмент нерухомості в Україні як базовий механізм забезпечення прогресивного розвитку ринку нерухомості: поняття, ознаки, необхідність і перспективи цивільно-правового регулювання. Часопис цивілістики. 2014. Вип. 16. С. 197—200
5. Фісуненко П. А. Сучасні маркетингові підходи в девелопменті нерухомості в Україні / П. А. Фісуненко, Є. П. Морозова // Інноваційні технології у будівництві, цивільній інженерії та архітектури: тези XIX міжнар. наук.-практ. конф., (19-22 вересня 2021 р., м. Чернігів). — Дніпро: ДВНЗ ПДАБА, 2021. — С. 313—315.
6. Ганечко І. (2023). Девелопмент нерухомості: європейські тренди. Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право. 130, 5 (Жов 2023), 97—112. DOI:[https://doi.org/10.31617/3.2023\(130\)07](https://doi.org/10.31617/3.2023(130)07).
7. Белєнкова О. (2018). Теоретичні передумови формування поняття "соціально відповідальний девелопмент". Шляхи підвищення ефективності будівництва, (38), 79—91. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2018.38.79-91>
8. Глущенко, О., Гребенюк, Н., Давидов, В. (2023). Управління фінансовою стійкістю підприємств методами проєктного фінансування. Інвестиції: практика та досвід, № 5 (2023), 5—10. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2023.5.5>
9. Іващенко М. В. (2024). Когнітивні упередження, пов'язані з інформацією та їх прояв на фінансовому ринку. Бізнес Інформ. 2024. №4. С. 207—213. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2024-4-207-213>
10. Huub Ploegmakers, Pascal Beckers, and Erwin Van der Krabben. (2018). The impact of planning intervention on business development: Evidence from the Netherlands. Urban Stud. 2018 Nov; 55(14): 3252—3273. doi: 10.1177/0042098017735011
11. Ito, Y. (2018). Interorganizational business development utilizing legitimacy for resource mobilization in large firms: Successful and unsuccessful cases, Industrial Marketing Management, 75, 80—89. DOI: 10.1016/j.indmarman.2018.04.002
12. Steffl Jonas, Emes Jutta (2020). What is Business Development? — Possible Ways Forward in Theory Building, Methods and Future Research. Proceedings of the European Marketing Academy, 11th, (84719) <https://proceedings.emac-online.org/pdfs/R2020-84719.pdf>
13. Voeth, M., Poelzl, J., and Eidhoff, A. T. (2018). It's all about growth — an empirical status report of business development. International Journal of Entrepreneurship and Innovation Management, 22 (1/2), 4—32. DOI: 10.1504/IJEIM.2018.10010669

References:

1. Bilobrova, T. O. (2008), "Development in the real estate market of Ukraine", Naukovy visnyk Poltavskoho universytetu spozhyvchoi kooperatsii Ukrainy, vol. 4, pp. 54—59.
 2. Rashkovsky, O. (2016), "Development as a fundamentally new concept of the investment process", Investytsiyi: praktyka ta dosvid, vol. 5, pp. 106—108.
 3. Andrieieva, V. (2020), "Development projects financing a real estate market functioning mechanism", Vcheni zapysky Universytetu "KROK", vol. 3 (59), pp. 24—29. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-59-24-29>
 4. Ivanov, A. V. (2014), "Real estate development in Ukraine as a basic mechanism for ensuring the progressive development of the real estate market: concepts, signs, necessity and prospects of civil law regulation", Chasopys tsyvilistyky, vol. 16, pp. 197—200.
 5. Fisunenکو, P. A. and Morozova, Ye. P. (2021), "Modern marketing approaches in real estate development in Ukraine", Innovatsijni tekhnolohii u budivnytstvi, tsyvil'nij inzhenerii ta arkhitektury: tezy XIX mizhnar. nauk.-prakt. konf. [Innovative technologies in construction, civil engineering and architecture: theses of the XIX International science and practice conf.]. DVNZ PDABA, Chernihiv, Ukraine, pp. 313—315.
 6. Hanechko, I. (2023), "Real estate development: European trends", Zovnishnia torhivlia: ekonomika, finansy, pravo, vol. 130, no. 5, pp. 97—112. [https://doi.org/10.31617/3.2023\(130\)07](https://doi.org/10.31617/3.2023(130)07).
 7. Bielienskova, O. (2018), "Theoretical prerequisites for the formation of the concept of "socially responsible development", Shliakhy pidvyschennia efektyvnosti budivnytstva, vol. 38, pp. 79—91. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2018.38.79-91>
 8. Hluschenko, O., Hrebenuk, N. and Davydov, V. (2023), "Management of enterprise's financial sustainability by project financing methods", Investytsii: praktyka ta dosvid, vol. 5, pp. 5—10. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2023.5.5>
 9. Ivaschenko, M. V. (2024), "The cognitive biases related to information and their manifestation in the financial market", Biznes Inform, vol. 4, pp. 207—213. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2024-4-207-213>
 10. Ploegmakers, H. Beckers, P. and Van der Krabben, E. (2018), "The impact of planning intervention on business development: Evidence from the Netherlands", Urban Stud., vol. 55(14), pp. 3252—3273. doi: 10.1177/0042098017735011
 11. Ito, Y. (2018), "Interorganizational business development utilizing legitimacy for resource mobilization in large firms: Successful and unsuccessful cases", Industrial Marketing Management, vol. 75, pp. 80—89. DOI: 10.1016/j.indmarman.2018.04.002
 12. Jonas, S. and Jutta, E. (2020), "What is Business Development? — Possible Ways Forward in Theory Building, Methods and Future Research", Proceedings of the European Marketing Academy, vol. 11th, (84719), available at: <https://proceedings.emac-online.org/pdfs/R2020-84719.pdf> (Accessed 15 Sept 2024).
 13. Voeth, M., Poelzl, J., and Eidhoff, A. T. (2018), "It's all about growth — an empirical status report of business development", International Journal of Entrepreneurship and Innovation Management, vol. 22 (1/2), pp. 4—32. DOI: 10.1504/IJEIM.2018.10010669
- Стаття надійшла до редакції 03.10.2024 р.*