

**Фісуненко Павло Анатолійович,**

*доктор економічних наук, доцент, декан економічного факультету  
Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*

м. Дніпро, Україна

**Морозова Євгенія Петрівна,**

*кандидатка економічних наук, виконавчка обов'язків завідувача кафедри  
девелопменту нерухомості, фінансів, обліку та маркетингу Придніпровської  
державної академії будівництва та архітектури*

м. Дніпро, Україна

**Анферов Андрій Анатолійович,**

*директор ТОВ «Concept Development»*

м. Дніпро, Україна

### **ГОТУЄМО ФАХІВЦІВ ДЛЯ ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ: МІЖДИСЦИПЛІНАРНА ОСВІТНЯ ПРОГРАМА «ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ»**

Стрімкий розвиток довоєнної економіки України, особливо будівельної галузі, ініціював трансформацію вимог ринку праці. Саме тому стала актуальною підготовка фахівців, які б повністю відповідали всім критеріям роботодавців. Роботодавцям, як ніколи раніше, потрібні девелопери – підприємці, що ініціюють та виконують повний цикл робіт, включно з фінансуванням робіт за проектом, та реалізацію створеного (покращеного) об'єкта.

У попередніх дослідженнях автори вже узагальнювали наукові підходи щодо сутності девелопменту нерухомості. Девелопмент нерухомості розглядають «...по-перше, як матеріальний процес якісного перетворення нерухомості, тобто як процеси будівництва/реконструкції об'єктів нерухомості, поєднані зі створенням чи принципівим збільшенням їх ринкової і соціальної вартості; по-друге, як управлінський процес, тобто відносини і процеси, пов'язані із створенням зі стадії ідеї або проекту готового об'єкта нерухомості, який би максимально відповідав вимогам споживчого ринку; по-третє, як вид підприємницької діяльності, спрямованої на отримання прибутку через реалізацію чи здачу в оренду готових об'єктів нерухомості. Беззаперечно, що результатом девелопменту є створення нового чи удосконалення існуючого об'єкта нерухомості, що задовольняє певні потреби споживачів (населення, бізнесу)» [1, 7].

Саме для забезпечення ринку праці України фахівцями, які будуть мати компетенції з маркетингу, аналізу, проектування, будівництва, управління та продажів, що відповідають світовим стандартам, ще в довоєнний період, на економічному факультеті Придніпровської державної академії будівництва та архітектури було започатковано нову міждисциплінарну освітню програму «Девелопмент нерухомості» в межах спеціальностей 075 «Маркетинг» та 192 «Будівництво та цивільна інженерія» за другим (магістерським) рівнем вищої

освіти, що дало змогу здійснювати підготовку конкурентоспроможних фахівців на високому рівні.

Освітня програма відповідає вимогам до міждисциплінарних освітніх (наукових) програм, затвердженим Наказом МОН України від 01.02.2021 № 128. Згідно з цим документом міждисциплінарна освітня (наукова) програма «...передбачає опанування знаннями, що перебувають на межі галузей знань, спеціальностей та/або належить до кількох спеціальностей, які і визначають її предметну область. Метою запровадження міждисциплінарних освітньо-наукових програм на вищих рівнях освіти є підготовка фахівців, які спроможні вирішувати комплексні проблеми в умовах невизначеності, а також забезпечувати подальший розвиток наукового знання» [4].

Умови невизначеності, на які потрібно було зважати ще в довоєнний, пандемічний період, стали для розвитку економіки, ринків праці України та всього світу ще більш невизначеними та непередбачуваними під час військової агресії РФ проти України. Зважаючи на все це, і практики, і науковці вказують на необхідність підготовки фахівців на міждисциплінарних освітніх програмах: «Саме у створенні та реалізації міждисциплінарних освітніх програм та запровадженні міждисциплінарних підходів в освітньому процесі вбачаємо широкі можливості слідування <...> тенденціям розвитку вищої освіти та реалізації перспектив подальшого розвитку освітніх закладів та підвищення якості освітнього процесу. Ринок потребує унікальних фахівців, які здатні системно підійти до вирішення нестандартних, комплексних завдань, що можливе через навчання на міждисциплінарних освітніх програмах» [8, с. 16–17].

Експерти в галузі девелопменту відзначають, що війна відчутно змінила ситуацію на ринку нерухомості в Україні. Після початку повномасштабної війни практично всі забудовники призупинили роботу, а деякі не відновили її й дотепер. За приблизними підрахунками в Україні вже зруйновано більше житлових будинків, ніж було збудовано за останні 7 передвоєнних років. Через це, у 2022 році загальна площа введеного в експлуатацію житла становила на 38 % менше, ніж у 2021 році. Але після завершення війни, коли треба буде відбудувувати житло, що було зруйноване через російські обстріли, девелопери очікують на стрімке зростання ринку. Для повоєнної відбудови будуть потрібні конкурентоспроможні, затребувані національним та міжнародним ринками праці, фахівці у напрямку девелопменту нерухомості.

На думку українського девелопера, доктора економічних наук В'ячеслава Кредісова «Ринок нерухомості отримав дуже потужний удар, і навіть похитнувся. Але він вистояв і на сьогоднішній день готовий рухатись далі. Девелопери готують документальну сторону, для того, щоб коли закінчиться війна, чи пауза якась настане, вони миттєво були провідниками бізнесу. Девелопери очікують, що коли буде план Маршалла для України, то вони будуть провідниками цих процесів» [9]. На сьогодні попит на нерухомість на

первинному ринку зберігається на рівні всього 10–20 % від рівня 2021 року. Водночас фіксується зростання цін у сегментах економ та комфорт на 2,5 % у середньому по країні. Українські девелопери відчули дефіцит фінансових ресурсів і близько 60 % забудовників призупинили будівництво. Основними стратегіями, застосовуваними забудовниками, стали: фокус на економ-сегменті, забезпечення об'єктів автономним енергоживленням та комфортними і безпечними бомбосховищами, створення локальних пунктів незламності та центрів психологічної реабілітації, а також залучення фінансування від міжнародних фондів. Навіть під час війни фахівці девелоперських кампаній України представляють так би мовити «економічний фронт» та «працюють для того, щоб архітектура країни розвивалася». Так, найбільший забудовник, девелопер та виробник будматеріалів в Україні, кампанія «Ковальська», що об'єднує понад 20 компаній у різних сегментах, має власне виробництво, успішно реалізовує проєкти по всій Україні, інвестує в розвиток будівництва, однією з перших відновила роботи на об'єктах та заводах після повномасштабного вторгнення росії в Україну, а також стала партнером нового проєкту відновлення української інфраструктури – Onova Foundation. На думку директора з маркетингу «Ковальська» Володимира Соболева, маркетингові та бізнес-цілі компанії на сьогодні «коригуються, з огляду на обсяг ринку, інших чинників. Стратегічні цілі на рівні бізнесу чи департаменту маркетингу залишаються суперактуальними. Жодна мета з початком війни не втратила своєї актуальності. Парадоксально, але факт. Перегралося і змінилося все, що стосується тактики, стратегічні плани 2030 року стали ще більш актуальними» [3]. Згідно з прогнозом співзасновника та керуючого партнера компанії INSPI Development Володимира Семенцова, після перемоги структура українського первинного ринку нерухомості може радикально змінитися: «Війна стала найбільшим випробуванням на стійкість для українського бізнесу. І тому в девелоперських компаніях у найближчий час спостерігатимуться зміни в короткостроковому та довгостроковому бізнес-плануванні, розвитку тих чи інших форматів житла, використовуваних будівельних технологій та матеріалів» [2]. За словами експерта, після перемоги також слід очікувати появу на ринку нових іноземних гравців: як інвестиційних фондів, так і девелоперів та будівельних компаній.

У Придніпровській державній академії будівництва та архітектури ще в довоєнний період під час формування нових освітніх програм було намічено стратегічні напрями розвитку академії з урахуванням галузевої та регіональної специфіки будівельної галузі. Стратегія ПДАБА передбачає «...розвиток інноваційно-дослідницького, міждисциплінарного характеру навчання, органічного поєднання освітньої, наукової та інноваційної складових, а також урахування міждисциплінарних зв'язків у змісті та структурі освітніх компонентів задля забезпечення високої якості освітнього процесу відповідно

до стандартів вищої освіти, потреб суспільства та ринку праці» [5]. У межах цих стратегічних напрямів розвитку академії, у процесі визначення цілей та розроблення програмних результатів при започаткуванні міждисциплінарної освітньої програми «Девелопмент нерухомості», розробниками було проаналізовано нові освітні тенденції та освітні програми провідних вітчизняних ЗВО аналогічного профілю, зокрема Київського національного університету будівництва та архітектури та враховано фундаментальні зміни стратегічних цілей освіти, перехід до нової освітньої парадигми, що актуалізує відкриття міждисциплінарних освітніх програм.

Аналіз аналогічних вітчизняних та іноземних програм уможливив як застосування кращих практик освітнього процесу під час розроблення програми, так і виокремлення особливостей та відмінних рис освітньої діяльності в межах програми, що надає їй конкурентних переваг. У результаті цього аналізу було визначено, що схожої, справді унікальної, міждисциплінарної програми у межах двох спеціальностей 075 «Маркетинг» та 192 «Будівництво та цивільна інженерія», доки в ЗВО України не існує.

У результаті опитування представників девелоперських, проектних організацій та установ, що вивчають питання створення та реалізації об'єктів нерухомості, розвитку ринку нерухомого майна всіх форм власності, було виявлено попит на ринку праці у фахівцях з девелопменту нерухомості. Розробники міждисциплінарної освітньої програми провели аналіз потреб суспільства в освітніх послугах, змін попиту на окремі спеціальності й освітні програми та отримали листи від потенційних роботодавців щодо доцільності започаткування освітньої програми «Девелопмент нерухомості». Девелопери не лише підтримали проєкт, а й разом з розробниками позначили перспективи розвитку освітньої програми, основними з яких є актуалізація та активізація стратегічних напрямів розвитку ПДАБА, зокрема:

- розвиток інноваційно-дослідницького, міждисциплінарного характеру навчання;
- органічне поєднання освітнього, наукового та інноваційного складників;
- урахування міждисциплінарних зв'язків у змісті та структурі освітніх компонентів;
- розширення опцій індивідуальної освітньої траєкторії для здобувачів;
- наукові дослідження за участі здобувачів цієї освітньої програми;
- започаткування елементів дуальної освіти; залучення професіоналів-практиків до проведення аудиторних занять, майстер-класів, зустрічей у форматі круглого столу, конференцій тощо;
- розширення числа потенційних роботодавців та взаємодія з ними на постійній основі;
- активізація міжнародних академічних та наукових обмінів викладачів та здобувачів ЗВО;
- створення (розроблення) курсу «Девелопмент нерухомості» для викладачів та здобувачів ЗВО з отриманням сертифікату;

- сприяння співпраці ЗВО з бізнесом для формування замовлень на інноваційні дослідження та розробки;
- сприяння інтеграції ПДАБА в регіональну екосистему та кластери Індустрії 4.0 через розроблення адаптивної компетентнісно-орієнтованої компоненти з урахуванням регіональної спеціалізації.

Тож фокус освітньої програми, її особливість та унікальність – це залучення фахівців будівельної сфери та практиків-маркетологів, економістів до розроблення навчальних планів та проведення аудиторних занять. Як бачимо, в Україні навіть під час війни продовжують працювати девелоперські кампанії, які створюють унікальні концепції, знаходять нестандартні рішення питань, пов'язаних з потребами повоєнної відбудови не лише комфортного, а й безпечного житла, з бомбосховищами, залучаючи архітекторів, дизайнерів, урбаністів та лідерів думок. Попит на фахівців-девелоперів у повоєнний період лише зростатиме. Завдяки залученню фахівців-практиків буде можливим досягнення основних цілей освітньої програми, таких як:

- урахування потреб ринку праці та перспектив галузевого розвитку під час формування навчальних планів та розроблення освітніх компонентів;
- здійснення навчання за логічно-пов'язаними освітніми компонентами, які дають змогу досягти програмних результатів навчання та забезпечити оволодіння випускниками освітньої програми компетентностей фахівця, який має потрібні теоретичні знання, володіє сучасним економічним мисленням та прикладними навичками для виконання складних завдань та розв'язання проблем у сфері девелопменту нерухомості;
- забезпечення якості підготовки фахівців відповідної кваліфікації на підставі прозорої, незалежної та об'єктивної оцінки результатів навчання.

Саме такий підхід уможлиблює досягнення найважливішої мети освітньої програми – забезпечення підготовки конкурентоспроможних фахівців у девелопменті нерухомості через надання здобувачам якісних сучасних знань та практичних навичок з реалізації всіх етапів девелоперського проекту, починаючи з розроблення маркетингової стратегії до продажу суб'єктів різних форм власності, що дасть змогу швидко відбудувати повоєнну Україну, ефективно виконувати складні фахові завдання в процесі господарської, дослідницько-інноваційної діяльності в умовах мінливого бізнес-середовища з урахуванням особливостей функціонування будівельної галузі.

### Література

1. Бляхарський Я. С. «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки. *Університетські наукові записки*. 2018. № 2. С. 111–124.
2. Гончаренко Ю. Ринок первинної нерухомості: як зміниться український девелопмент через війну. *Деньги.ua*. URL: <https://rb.gy/hsmwj>.

3. Ліфиренко К. Якою має бути стратегія для нерухомості в умовах війни? СМО «Ковальська» про розвиток девелопменту та чесний маркетинг. *Webpromo*. URL: <https://rb.gy/v8guw>.
4. Про затвердження Вимог до міждисциплінарних освітніх (наукових) програм. Наказ МОН України від 01.02.2021 № 128. URL: <https://rb.gy/k9twj>.
5. Стратегія розвитку Придніпровської державної академії будівництва та архітектури на 2020–2025 роки. URL: <https://rb.gy/i6xоq>.
6. Стратегії девелоперів на ринку нерухомості України в умовах війни. *Zagorodna.com*. URL: <https://rb.gy/w35jo>.
7. Фісуненко П. А., Морозова Є. П. Сучасні маркетингові підходи в девелопменті нерухомості в Україні. *Інноваційні технології у будівництві, цивільній інженерії та архітектурі*: тези XIX Міжнародної наук.-практ. конференції (м. Чернігів, 19–22 вересня 2021 р.). Дніпро: ДВНЗ ПДАБА, 2021. С. 313–315.
8. Шкура І. С., Шулик Ю. В. Можливості та перспективи реалізації міждисциплінарних освітніх програм в Україні. *Моделі міждисциплінарних та міжгалузевих освітніх та освітньо-наукових програм: виклики, можливості та варіанти впровадження*: зб. матеріалів Міжнародної конференції (м. Одеса, 25–26 червня 2020 р.). Одеса, 2020. С. 16–19.
9. Як змінився ринок нерухомості та запити українців під час війни: інтерв'ю із українським девелопером Вячеславом Кредісовим. *UA.NEWS*. URL: <https://ua.news/ua/money/kak-yzmenylsya-rynok-nedvyzhymosty-y-zaprosy-ukrayntsev-vo-vremya-vojny>.