

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра економіки, права та управління бізнесом

РЕФЕРАТ
кваліфікаційної роботи
на здобуття освітнього ступеня бакалавра
зі спеціальності 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність»
за освітньою програмою
Економіка та планування бізнесу
(назва освітньої програми)

на тему: **«ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ
АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ»**

Виконавець:

Студентка ФЕУП

Малярзова Христина Олегівна _____
/підпис/

Науковий керівник:

д.е.н, професор

Балджи Марина Дмитрівна _____
/підпис/

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність дослідження. В сучасному світі господарська діяльність ґрунтується на ринкових відносинах. Серед елементів ринкової економіки особливе місце займає нерухомість, яка виступає в якості засобів виробництва (земля, адміністративні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі та приміщення, а також інші споруди) і предмета чи об'єкта споживання (земельні ділянки, житлові будинки, дачі, квартири, гаражі). Нерухомість виступає основою особистого існування для громадян і служить базою для господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. В Україні в цілому, і в регіонах, зокрема, відбувається активне формування і розвиток ринку нерухомості та житла і все більше число громадян, підприємств і організацій бере участь в операціях з нерухомістю. Ринки комерційної нерухомості та житла є швидко зростаючими. Центральним поняттям, що виражає сутність ринкових відносин є конкуренція. Конкуренція на ринку комерційної нерухомості та житла притаманна як підприємствам-забудовникам, так і компаніям-посередникам, до яких відносяться агентства нерухомості.

Агентство нерухомості – це спеціалізована комерційна організація, яка здійснює посередницькі послуги між продавцем і кінцевим покупцем на ринку нерухомості та житла. Сучасні агентства надають широкий набір послуг: від специфічно-конкретних до повного супроводу клієнта. Доходом агентств найчастіше буває відсоток від угоди, яка здійснюється на ринку.

Ринки комерційної нерухомості та житла в м. Одеса активно розширюється, чому сприяє великий попит на житло в місті-мільйонері, де є робота, можливо навчання та чудовий відпочинок на березі моря. Тому актуальність створення нового агентства нерухомості в м. Одесі пов'язана з розширенням потреб споживачів до якісних послуг, зручності їх надання, задоволення потреб.

Метою роботи є дослідження теоретичних положень, розробок та економічного обґрунтування проекту створення агентства нерухомості в м. Одесі.

Відповідно до мети дослідження поставлено наступні **завдання**:

- описати сутність та значення бізнес-ідеї започаткування власної справи на ринку нерухомості;
- описати умови організації та здійснення підприємницької діяльності в Україні у сфері нерухомості;
- обґрунтувати вибір організаційно-правової форми підприємницької діяльності та системи оподаткування у сфері нерухомості;
- проаналізувати конкурентне середовище на ринку нерухомості міста Одеси;
- здійснити оцінку внутрішніх конкурентних переваг підприємства;
- виявити особливості формування витрат на створення та функціонування підприємства;
- здійснити прогнозування прибутку від реалізації проекту;
- розрахувати показники економічної ефективності проекту;
- провести аналіз можливих ризиків та визначити заходи щодо їх мінімізації.

Об'єктом є процес обґрунтування проекту створення агентства нерухомості в м. Одесі.

Предметом є дослідження створення агентства нерухомості.

Методи дослідження. З метою вирішення завдань дослідження було використано комплекс методів: системний та економіко-статистичний аналіз – для дослідження ринку нерухомості; факторний аналіз – для дослідження секторів на ринку нерухомості; маркетинговий аналіз, що представляє собою SWOT-аналіз; порівняльний метод – при дослідженні конкурентів; розрахунково-аналітичний метод – при визначенні економічної ефективності проекту; графічний метод – при побудові інформаційних рисунків. Для розрахунків використана програма Excel.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчо-нормативні документи, монографії, спеціальна література, статистична інформація, матеріали наукових конференцій та періодичних видань та матеріали, що були надані під час проходження практики у АН «Атланта».

Публікації. За результатами виконання кваліфікаційної роботи бакалавра подано до друку статтю: «Аналіз ефективності діяльності агентства нерухомості «АТЛАНТА» в «Науковому збірнику ФЕУП ОНЕУ»

Структура та обсяги роботи. Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (44 найменування). Загальний обсяг роботи становить 65 сторінок. Основний зміст викладено на 60 сторінках. Робота містить 18 таблиць, 8 рисунків.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «**Загальна концепція організації власного бізнесу в Україні у сфері нерухомості**» розглядаються теоретичні засади започаткування власної справи в Україні у сфері нерухомості; досліджуються умови організації та здійснення підприємницької діяльності в Україні у сфері нерухомості; проведено обґрунтування вибору організаційно-правової форми підприємницької діяльності та системи оподаткування.

У другому розділі «**Аналітична оцінка можливості створення підприємства у сфері нерухомості**» проаналізовано конкурентне середовище на ринку нерухомості міста Одеси, проведена оцінка внутрішніх конкурентних переваг підприємства; обґрунтовано формування витрат та доходів агентства нерухомості.

У третьому розділі «**Економічне обґрунтування доцільності відкриття підприємства у сфері нерухомості**» проведено прогнозування прибутку від реалізації проекту; розраховані показники економічної ефективності проекту; проаналізовані можливих ризиків та заходи щодо їх мінімізації в сфері нерухомості.

ВИСНОВКИ

В результаті виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи було обґрунтовано доцільність організації та подальші перспективи щодо створення агентства нерухомості «REALTneed». Проект розрахований за умовами ринку нерухомості міста

Одеса, що дозволило зробити реальну оцінку інвестиційної привабливості підприємства.

1. Обґрунтована важливість створення агентства нерухомості «REALTneed» в місті Одесі, яке буде орієнтовано на надання якісних послуг та швидке обслуговування клієнтів. За КВЕД ДК 009:2010, цей клас діяльності включає: посередницькі послуги з купівлі, продажу або надання в оренду нерухомого майна на підставі фіксованих виплат або на контрактній основі; надання за винагороду або на основі контракту консультаційних послуг і послуг з оцінювання нерухомого майна, які пов'язані з його купівлею, продажем або наданням в оренду; послуги агентів умовного депонування.

2. При відкритті агентства нерухомості вирішено доцільно відкрити ФОП, тобто найбільш зручну і просту форму ведення підприємницької діяльності, яка дозволяє підприємцю отримувати дохід при мінімальному і зрозумілому оподаткуванні, а також уникнути труднощів при веденні бухгалтерії. Для реєстрації ФОП треба надати державному реєстратору документи, перелік яких прописаний у статті 42 Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців». Підприємство, яке плануємо відкрити буде платником єдиного податку 3-ї групи. Ставка єдиного податку в 2020 році становить 3% від доходу платники ПДВ і 5% від доходу не платники ПДВ. Офіс плануємо відкрити в ТЦ «Грецький», це місце відрізняється високою прохідністю, тому сподіваємось на наявність клієнтів.

3. Маркетинговий аналіз ринку показав, що, незважаючи на кризові явища в економіці і загальний спад продажів спостерігається щорічне зростання і розвиток ринку нерухомості. Правова необізнаність населення, велика кількість недобросовісних ріелторів і висока соціальна значимість нерухомості свідчать про необхідність в якісних і доступних ріелтерських послуг.

4. Проведено оцінку основних лідерів ринку ріелторських послуг м. Одеси. Визначені головні конкуренти АН «REALTneed» та проведено аналіз їх діяльності на ринку. Аналіз споживачів та оцінка задоволеності дозволили виявити основну групу клієнтів (люди віком старше 30 років) і їх основні критерії до послуг агентства нерухомості (кваліфікація співробітників, вартість послуг, ефективність продажів). Діяльність підприємства буде здійснюється під брендом агентство нерухомості «REALTneed».

5. Проаналізовано фінансові можливості створення агентства нерухомості в місті Одесі. Спочатку було проаналізовано конкурентне середовище на ринку нерухомості міста Одеси. Серед великої кількості конкурентів виділені основні, якими виступають АН «Атланта», АН «Домінанта» і АН «Партнер Естейт», що вже давно відомі на ринку. Розроблена анкета оцінки конкурентів АН, яка допомогла визначити їх переваги роботи. Незважаючи на наявність конкурентів, відкриття агентства нерухомості в м. Одесі має місце, адже ринок споживачів дуже значний і якість надання послуг вимагає роботи нового агентства.

6. Для новоствореного агентства побудовано SWOT-аналіз, який дозволив зробити оцінку внутрішніх конкурентних переваг підприємства та виокремити основні напрямки подальшої діяльності. Для новоствореного агентства нерухомості проведено

визначення формування витрат та доходів, які склали, відповідно 1 722 652,8 грн. і 2 544 000 грн.; річна сума чистого прибутку складе 821 347,2 грн.

7. Обґрунтовано формування прогнозів на основі використання виробничого, організаційного та фінансового планів. Прогнозування прибутку від реалізації проекту базувалось на виділенні 3-х сценаріїв розвитку подій: песимістичному, оптимістичному і реалістичному. Результати прогнозів діяльності для всіх сценаріїв свідчать про позитивний прибуток, навіть при песимістичному сценарії.

8. Фінансова діяльність підприємства розрахована на 3 роки. Вартість проекту становить 4 000 000 грн., з яких 1 500 000 грн. – власні інвестиції, а 2 500 000 грн. - залучені банківські кредити. Розрахунок інтегральних показників виявив, що період окупності даного проекту дорівнює 37 місяців, а середня норма рентабельності проекту становить 77,56%. Чистий приведений дохід від реалізації проекту 8 671 322 грн, індекс прибутковості 3,18. Таким чином, даний проект є економічно вигідними і перспективним для вкладення капіталу.

9. Проаналізовані можливі ризики використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом.

АНОТАЦІЯ

Малярцова Христина Олегівна. «Економічне обґрунтування проекту створення агентства нерухомості».

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра зі спеціальності 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність» за освітньою програмою «Економіка та планування бізнесу». – Одеський національний економічний університет. – Одеса, 2020.

У роботі розглядаються теоретичні засади започаткування власної справи в Україні у сфері нерухомості; досліджується нормативно-правове регулювання підприємницької діяльності в Україні у сфері нерухомості.

Проаналізовано конкурентне середовище у сфері нерухомості у місті Одесі та визначені внутрішні конкурентні переваги створюваного агентства нерухомості.

Запропоновано заходи мінімізації витрат на відкриття та подальше функціонування створеного підприємства. Розраховані такі економічні показники як: чистий приведений дохід; індекс прибутковості; термін окупності проекту; внутрішня норма доходності та точка беззбитковості. Здійснено економічне обґрунтування доцільності реалізації проекту, охарактеризовані можливі ризики реалізації проекту та шляхи їх мінімізації.

Ключові слова: нерухомість, агентство, прибутковість, бізнес-ідея, ефективність, доцільність, ризик, проект.

ANNOTATION

Malyarozova Khristina Olegivna. «Economic justification of the project of creation of a real estate agency».

Qualification work for a bachelor's degree in specialty 076 «Entrepreneurship, trade and exchange activities» under the programme «Economics and business planning». – Odessa National Economic University. – Odessa, 2020.

The paper considers the theoretical foundations of starting your own business in Ukraine in the field of real estate; the normative-legal regulation of business activity in Ukraine in the field of real estate is investigated.

The competitive environment in the field of real estate in the city of Odessa is analyzed and the internal competitive advantages of the created real estate agency are determined.

Measures to minimize the cost of opening and further operation of the established enterprise are proposed. Economic indicators such as: net present value are calculated; profitability index; payback period of the project; internal rate of return and break-even point. The economic substantiation of expediency of realization of the project is carried out, possible risks of realization of the project and ways of their minimization are characterized.

Key words: real estate, agency, profitability, business idea, efficiency, expediency, risk, project.