

**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»**

на тему: «Економічне обґрунтування проекту створення власної справи у сфері  
комерційного житла»

**Виконавець:** студентка

ЦЗВФН

Гуліч Олена Олександрівна \_\_\_\_\_

/підпис/

**Науковий керівник:**

ст. викладач

Каражия Едуард Андрійович \_\_\_\_\_

/підпис/

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми** Центральним елементом підприємництва є бізнес – ідея, тобто запропонований засіб поліпшення ведення підприємницької діяльності з метою досягнення більш вагомого підприємницького успіху. Обираючи сферу діяльності майбутній підприємець повинен заздалегідь проаналізувати потреби ринку у певних видах товарів і послуг, доцільність залучення коштів ззовні, визначитись з партнерами у постачанні сировини, комплектуючих виробів тощо. Існує декілька чинників вибору сфери діяльності серед яких чільне місце займає виникнення проблемної ситуації, на вирішення якої спрямовуються зусилля персоналу.

Однією з таких проблемних ситуацій є квартирне питання, яке практично всюди в містах нашої країни стоїть досить гостро. Дійсно, більшість людей не в змозі придбати житло у власність і тому шукають різні варіанти його оренди. Це, в свою чергу, дає можливість заробляти непогані гроші орендодавцям. Однак стрімке зростання вартості оренди при сталому збільшенні попиту (особливо в курортних містах, таких як Одеса) призвело до виникнення прошарку людей, які гостро потребують будь-якого власного житла, проте не можуть заплатити ринкову ціну за оренду.

Одним з варіантів для таких людей стали гуртожитки. Ще пару десятків років тому, гуртожитки асоціювалися з чимось дуже непривабливим, незручним для проживання і навіть знаходження. Багато людей сприймали гуртожитки як місце проживання декласованого елемента, де переважають розважальні заходи різної міри гучності, бійки тощо. Цей стереотип необхідно було змінювати і сьогодні гуртожитки стали абсолютно іншими, їх вигляд значно змінився, і, в основному, усе це сталося завдяки приходу бізнесу в цю нішу. Більш того будівництво комерційних гуртожитків також набуває актуальності на ринку нерухомості.

Сучасний комерційний гуртожиток - це повноцінне житло, практично позбавлене усіх недоліків, які були властиві вищезгаданім гуртожиткам. Комерційний гуртожиток може бути орієнтований на проживання сімей, туристів, студентів та ін. Проте існує ще й такий цікавий та ненасичений сегмент на ринку гуртожитків, як робітники, тимчасові або постійні. У такому гуртожитку завжди пануватиме порядок, а його власник отримуватиме стабільний та прогнозований дохід.

Основною проблемою створення комерційного гуртожитку є великі об'єми інвестицій на початковому етапі. Викуп землі під забудову, узгодження проекту будинку, підведення інженерних комунікацій і благоустрій території, укладення договорів з обслуговуючими організаціями. Так само істотні витрати потрібні в процесі будівництва і при підготовці приміщень. Відтак ефективною виглядає партнерська співпраця з будівельною компанією, яка може вирішити більшість з вказаних проблем. В такому варіанті проект комерційного гуртожитку є ще більш привабливим та перспективним для реалізації.

**Мета дослідження** - методичні, теоретичні та практичні аспекти відкриття комерційного гуртожитку. Виконання поставленої мети реалізується через послідовне вирішення таких **завдань**:

1. розглянути теоретичні аспекти започаткування власної справи, на прикладі відкриття комерційного гуртожитку;

2. обґрунтувати організаційну форму та систему оподаткування майбутнього бізнесу;
3. проаналізувати кон'юнктуру ринку оренди житла в Україні;
4. визначити конкурентні переваги комерційного гуртожитку;
5. розрахувати інвестиційні та операційні витрати за проектом;
6. спрогнозувати доходи та прибуток від діяльності комерційного гуртожитку;
7. розрахувати показники ефективності проекту;
8. проаналізувати проектні ризики та шляхи їхньої мінімізації.

**Об'єкт дослідження** – процес обґрунтування доцільності створення комерційного гуртожитку.

**Предмет дослідження** – бізнес – проектування започаткування власної справи у сфері оренди житла.

**Методи дослідження:**

- діалектичний – на етапі збору, систематизації і обробки інформації;
- аналіз – для деталізації та розділення об'єкта дослідження на окремі важливі складові елементи;
- порівняння – для зіставлення даних у динаміці; табличний, графічний,
- маркетинговий – для наочності отриманих результатів. Розрахунки за проектом створення комерційного гуртожитку проводились із застосуванням програмного продукту «Excel».

**Інформаційна база дослідження:** застосовувались матеріали кон'юнктурних досліджень аналітичних компаній, офіційні статистичні матеріали, законодавчі та нормативні документи, наукова література, періодичні видання та Інтернет-джерела.

**Структура та обсяг роботи.** Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (40 найменування) та 1-го додатку. Загальний обсяг роботи становить 71 сторінки. Основний зміст викладено на 61 сторінках. Робота містить 17 таблиць, 7 рисунків.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «Концепція організації бізнесу в сфері оренди житла» розглядається характеристика бізнес-ідеї створення комерційного гуртожитку. Досліджуються організаційно-правова форма та система оподаткування бізнесу.

У другому розділі «Аналіз доцільності створення комерційного гуртожитку» проаналізовано кон'юнктуру ситуацію на ринку оренди житла в Україні. Оцінка внутрішніх конкурентних переваг формату комерційного гуртожитку. Проведено формування інвестиційних та операційних витрат на реалізацію проекту.

У третьому розділі «Економічна оцінка ефективності функціонування комерційного гуртожитку» спрогнозовано прибуток від функціонування комерційного гуртожитку. Проведено оцінку економічної ефективності проекту. Проаналізовані можливі ризики та запропоновані заходи щодо їх мінімізації.

## ВИСНОВКИ

В результаті розгляду теоретичних та практичних аспектів реалізації бізнес-ідеї в сфері комерційної оренди житла у кваліфікаційній роботі зроблено наступні висновки.

1. Від початку активної фази війни ринок оренди житла значно змінився. Йому притаманна все більша асиметрія: якщо в Києві ставки оренди знизились вдвічі-втричі, залежно від району і стану житла, то у західних областях України вони навпаки збільшилися на 50-200%. І більшість людей знаходиться в пошуку фінансово прийнятних варіантів, не обмежуючись самостійними квартирами, а звертаючи увагу на інші об'єкти житлового фонду: хостели, пансіонати, гуртожитки тощо. До цього слід додати наявність стабільного попиту на послуги гуртожитку, зокрема, з боку тимчасових працівників за контрактом. Отже ідея щодо створення комерційного гуртожитку є доцільною прийнятною для реалізації.

2. В контексті необхідності великих фінансових витрат для відкриття комерційного гуртожитку доцільно створити юридичну особу у вигляді товариства з обмеженою відповідальністю, засновниками якого пропонується залучити власника занедбаного будівлі та будівельну компанію.

3. В якості системи оподаткування планується обрати спрощену (3 група), що можна пояснити перспективами співпраці з юридичними особами щодо розміщення їх працівників. Крім того, обрання саме 3-ї групи обґрунтовано тим, що з часом планується створення мережі гуртожитків.

4. За підсумками 2021 року Одеська область за обсягами будівельних робіт посіла 2 місце, поступившись лише м. Київ, що є абсолютним показником серед інших областей країни. У вартісному аспекті в 2021 році підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 34996,9 млн грн. Індекс будівельної продукції порівняно з 2020 роком становив 101,9% (по Україні – 105,1%). Серед регіонів України у зазначеному періоді Одеська область за обсягами будівельних робіт, виконаних власними силами, посіла 2 місце, за індексом будівельної продукції – 13 місце. Частка обсягу будівельних робіт Одеської області у загальному обсязі становить 13,8%.

5. Через те, що Одеса та область є лідерами у сфері будівництва в Україні, тож питання з організації міста для розміщення працівників цієї галузі є актуальним. Проведена інтегральна оцінка конкурентоспроможності формату комерційного гуртожитку довела, що він є більш привабливим ніж кімната, проте він програє конкурентну боротьбу хостелам. Однак, з точки зору орієнтації на сегмент робітників (а не, наприклад, на студентську молодь) цей програш виглядає не таким явним.

6. Для реалізації проекту необхідно залучити 3930,6 тис. грн., найбільшу частку у структурі вказаних витрат займають монтажні роботи, введення в експлуатацію, у якості джерела фінансування виступають власні кошти одного з засновників, а саме компанії «Стікон». У свою чергу поточні витрати за проектом комерційного гуртожитку складатимуть 86,6 тис. грн. на місяць. В їхній структурі переважають витрати на оплату праці та комунальні платежі.

7. Розрахунок доходу від функціонування комерційного гуртожитку ґрунтуватиметься на наступних вихідних даних: загальна кількість кімнат – 64; сукупна кількість мешканців – 256 осіб. Таким чином дохід на місяць становитиме

537,600 тис. грн, а річна виручка, відповідно, складе 6451,2 тис. грн. У свою чергу чистий прибуток дорівнює 4449,8 тис. грн. на рік.

8. При тривалості реалізації проекту у 60 місяців (5 років) і ставці дисконтування 25% (згідно з розрахунками НБУ) період окупності проекту становить 9,5 місяців. Чистий приведений дохід дорівнює 8673163,9 грн, індекс прибутковості – 1,23, внутрішня норма рентабельності – 85%. Усе це свідчить про інвестиційну привабливість проекту і доцільність його впровадження у життя.

9. Для перетинання точки беззбитковості нам необхідно реалізувати 79 послуг (розмістити 79 осіб). Вважаючи на те, що змінних витрат в нас нема, то нам необхідно отримати 165800 грн доходу, щоб переткнути точку беззбитковості. Дохід вище цього показника свідчить про прибутковість проекту. При загальній кількості 256 койко-місць у гуртожитку і 100% наповненості, то 177 осіб формують прибуток.

## АНОТАЦІЯ

**Гуліч О. О. «Економічне обґрунтування проекту створення власної справи у сфері комерційного житла».**

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, 2022.

У роботі розглядаються теоретичні засади започаткування власного бізнесу в Україні в сфері комерційного житла; розглянуто загальну концепцію відкриття гуртожитку, досліджуються нормативно-правове регулювання підприємницької діяльності в Україні у даній сфері.

Проаналізовано конкурентне середовище у сфері оренди житла та визначені внутрішні конкурентні переваги новостворюваного бізнесу.

Запропоновано проект створення комерційного гуртожитку у місті Одеса. Сформовано стартовий капітал на реалізацію проекту, розраховані поточні витрати та прогнозовано прибуток від реалізації послуг, охарактеризовані можливі ризики реалізації проекту та шляхи їх мінімізації.

**Ключові слова:** проект, житло, гуртожиток, оренда, ефективність, ризик.

## ANNOTATION

**Gulich O. O. «Economical underpinning of the project of the creation of the local government in the sphere of commercial life».**

Qualification work for a bachelor's degree in specialty 076 "Entrepreneurship, trade and exchange activities" in the educational program "Economics and Business Planning". – Odessa National Economic University. – Odessa, 2022.

The work deals with the theoretical aspects starting your own business in Ukraine in the field of commercial housing; the general concept of opening a dormitory is considered, the normative-legal regulation of business activity in Ukraine in this sphere is investigated.

The competitive environment in the field of rental housing is analyzed and the internal competitive advantages of the newly created business are determined.

The project of creation of a commercial hostel in the city of Odesa is offered. The start-up capital for the project implementation has been formed, the current costs have been calculated and the profit from the sale of services has been forecasted, the possible risks of the project implementation and the ways of their minimization are characterized.

**Key words:** project, housing, dormitory, rent, efficiency, risk.