

УДК 658.14/.15:005.521]:332.83(043.5)

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

DOI: 10.32702/2306-6792.2026.6.238

СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО ФІНАНСОВОГО ПЛАНУВАННЯ ТА ПРОГНОЗУВАННЯ У СФЕРІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ: ВІТЧИЗНЯНА ТА СВІТОВА ПРАКТИКА

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

MODERN APPROACHES TO FINANCIAL PLANNING AND FORECASTING IN DEVELOPMENT:
DOMESTIC AND INTERNATIONAL PRACTICES

У статті розглянуто значення фінансового планування та прогнозування для девелоперських компаній як ключових інструментів стратегічного управління. Показано, що фінансове планування забезпечує збалансованість доходів і витрат, ліквідність та довіру інвесторів, тоді як прогнозування дозволяє оцінювати майбутні сценарії розвитку ринку, ризики та грошові потоки. Проаналізовано сучасні методи планування (бюджетування, балансовий, нормативний, сценарний, фінансове моделювання) та прогнозування (екстраполяція трендів, економетричне моделювання, сценарне прогнозування, Монте-Карло). Дістало подальшого розвитку визначення найбільш адекватних методів фінансового планування та прогнозування з урахуванням особливостей девелоперського бізнесу на підставі систематизації вітчизняного та закордонного досвіду, підкреслено необхідність комплексного підходу для підвищення стійкості девелоперських проєктів.

This article provides a comprehensive examination of the importance of financial planning and forecasting as strategic management tools for development businesses, ensuring the effective use of capital, reducing risk and sustaining investment projects. Financial planning is defined as the systematic creation of budgets, balance sheets and financial models to guarantee financing continuity, company liquidity and investor confidence. Forecasting is considered a means of modelling potential future market developments, taking into account factors such as macroeconomic indicators, inflation risks, currency fluctuations and the cost of borrowed capital.

The advantages and disadvantages of modern planning methods (budgeting, balance sheets, norms, scenarios and financial modelling) and forecasting methods (trend extrapolation, econometric modelling, scenario forecasting and Monte Carlo simulations) are analysed, as are their respective areas of application. The domestic and foreign experience is summarised, with a particular focus on the practices of the USA, South Korea and European countries, where digital technologies, big data, analytical platforms and stress-testing systems are widely used. It is demonstrated that, although Ukrainian practice currently relies on traditional tools, it is gradually integrating modern methods, particularly in risk management and cash flow forecasting. The importance of a comprehensive approach combining various planning and forecasting methods to ensure the consistency, flexibility and adaptability of development companies in a changing economic environment is emphasised. It is concluded that combining traditional and modern tools optimally enables more accurate assessment of future results, strengthens financial stability and ensures the strategic competitiveness of development projects.

Taking into account the peculiarities of development businesses, the definition of the most adequate methods of financial planning and forecasting has been further developed based on the systematisation of domestic and foreign experience. The need for a comprehensive approach to increase the sustainability of development projects has also been emphasised.

Ключові слова: девелоперський бізнес, фінансове планування, фінансове прогнозування, девелоперські проекти, будівництво, фінансова стійкість девелоперських проектів.

Key words: development business, financial planning, financial forecasting, development projects, construction, financial stability of development projects.

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

Провідними умовами успішної діяльності девелоперських компаній є фінансове планування та прогнозування, оскільки саме від них залежить ефективність управління капіталом і зниження рівня ризиків.

Фінансове прогнозування, в першу чергу, дозволяє девелоперам оцінювати майбутні потоки доходів і витрат, враховувати зміни кон'юнктури ринку нерухомості, відсоткових ставок, валютних коливань та інфляційних ризиків. На основі прогнозних моделей можна передбачити можливі сценарії розвитку подій і завчасно підготуватися до несприятливих змін, що є винятково вагомим в галузі, де будь-які перетворення в економічному чи регуляторному середовищі суттєво впливають на прибутковість проекту.

Ефективне ж фінансове планування, в свою чергу, забезпечує довіру з боку інвесторів, банків і партнерів, оскільки чітко розроблена фінансова модель із прогнозами грошових потоків, рентабельності та строків окупності дає змогу обґрунтувати доцільність проекту, залучити зовнішні джерела фінансування й мінімізувати ризики неповернення інвестицій [1].

Таким чином, фінансове планування та прогнозування виступають не лише інструментами контролю, а й основою стратегічного управління девелоперським бізнесом, тому логічним елементом дисертаційного дослідження є аналіз сучасних методів фінансового планування та прогнозування, що застосовуються у

сфері девелопменту, з урахуванням специфіки українського ринку та досвіду провідних зарубіжних країн, а також виявлення ефективних інструментів управління фінансовими потоками, оцінки ризиків і забезпечення стійкості девелоперських проектів у мінливому економічному середовищі.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Теоретичні основи фінансової доцільності досліджує Havard у книзі Financial Feasibility Studies for Property Development систематизує методи оцінки фінансової життєздатності девелоперських проектів. Автор акцентує на аналізі грошових потоків, дисконтованих моделей та ризик-менеджменті, що є базою для прийняття інвестиційних рішень. Whipple та Moorhead, Armitage, Skitmore розглядають критерії вибору "hurdle rate" та методи оцінки проектів, підкреслюючи важливість коректного визначення ставки дисконту для реалістичної оцінки. Моделі фінансування девелопменту розглядають Robinson, Harrison, Shen, Wu виділяють три бізнес-моделі фінансування урбаністичного розвитку: державне фінансування, державно-приватне партнерство та приватні інвестиції. Це дозволяє порівняти різні підходи у світовій практиці. Shim & Kim аналізують відмінності між публічними та приватними девелоперськими проектами у Південній Кореї, показуючи, що економічна та фінансова доцільність залежить від структури власності та джерел фінансування. Прогнозуванню у сфері нерухомості присвячена робота Guerard у Introduction to Financial Forecasting

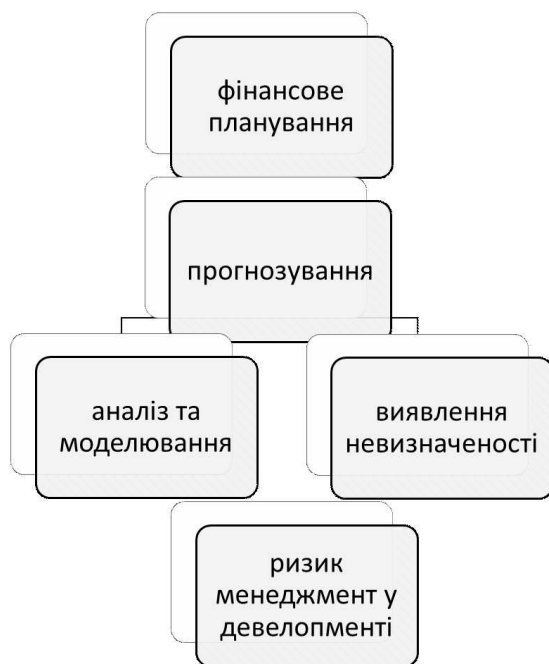


Рис. 1. Взаємозв'язок елементів фінансового планування та прогнозування

Джерело: складено автором.

in Investment Analysis розробляє методи прогнозування доходів та витрат, що застосовуються у девелопменті. Ghysels, Plazzi, Valkanov, Torous, Brooks та Tsolacos досліджують моделі прогнозування цін на нерухомість та доходності, використовуючи економетричні та фінансові індикатори. Park та Msawil пропонують моделі прогнозування cash flow у будівельних та інфраструктурних проектах, включаючи параметричні моделі для складних систем.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Визначити найбільш прийнятні методи фінансового планування та прогнозування для девелоперського бізнесу на підставі узагальнення вітчизняного та закордонного досвіду та врахування його особливостей.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Фінансове планування у девелоперських проектах — це системний процес визначення обсягів, джерел і напрямів використання фінансових ресурсів, необхідних для реалізації проекту на всіх етапах його життєвого циклу, починаючи від ідеї та проектування, завершуючи введенням об'єкта в експлуатацію та продажем готової нерухомості [2]. Його основною метою є забезпечення збалансованості між доходами, витратами та інвестиція-

ми, а також підтримання ліквідності компанії. Планування включає складання бюджетів, фінансових моделей, визначення строків надходжень і платежів, а також розробку графіка фінансування і представляє для девелопера не лише інструмент контролю витрат, а й стратегічного управління, що допомагає оптимізувати використання капіталу, мінімізувати фінансові ризики та підвищити рентабельність самого проекту.

Фінансове прогнозування, водночас, пов'язане з оцінкою майбутніх фінансових результатів діяльності компанії на основі аналізу тенденцій ринку, макроекономічних показників і внутрішніх даних проекту та передбачає моделювання можливих сценаріїв розвитку подій (оптимістичного, реалістичного та песимістичного) для того, щоб передбачити потенційні ризики і коригувати плани [3]. У девелопменті прогнозування стосується передбачення змін у вартості будівництва, цінах на нерухомість, попиті на житло чи комерційні площі, вартості позикового капіталу тощо [4]. Тож фінансове планування і прогнозування у девелоперських проектах є взаємопов'язаними процесами: планування визначає орієнтири, а прогнозування дозволяє адаптувати ці орієнтири до реалій ринку. Разом вони формують основу ефективного управління фінансовими потоками, забезпечують стабільність інвестиційного процесу та сприяють досягненню стратегічних цілей компанії.

Розглянемо елементи фінансового планування та прогнозування та взаємозв'язок між ними, це наочно відображено на рисунку 1.

Зупинимось більш детально на змісті та основних складових планування в девелопменті.

Планування у сфері девелопменту — це складний і багатоступеневий процес, спрямований на визначення потреб у фінансових ресурсах та пошук оптимальних джерел їх покриття для реалізації проекту. На відміну від короткострокових бізнес-планів, фінансове планування в девелопменті охоплює тривалий період від кількох місяців до кількох років і враховує усі фази життєвого циклу об'єкта: підготовку ділянки, проектування, будівництво, маркетинг і продаж і його головним завданням є забезпечення безперервності фінансування, уникнення касових розривів та створення такої фінансової моделі, яка гарантує рентабельність і стійкість проекту [5].

Для комплексного та обґрунтованого фінансового планування девелоперських проектів застосовують різні методи, кожен із яких має

Таблиця 1. Порівняння методів фінансового планування в девелопменті

Метод	Сутність	Переваги	Недоліки	Де найчастіше застосовується в девелопменті
Бюджетування	Формування системи взаємопов'язаних бюджетів (інвестиційний, операційний, грошових потоків) для управління проектом.	Контроль витрат, узгодженість дій, можливість оцінки відхилень.	Залежність від якості вихідних даних, обмежена гнучкість.	Планування витрат проекту, управління графіком фінансування, контроль виконання будівельного бюджету.
Балансовий метод	Побудова планових балансів, де ресурси мають відповідати потребам (активи = пасиви).	Дає цілісне бачення фінансового стану, підходить для довгострокового планування.	Не враховує динаміку грошових потоків, складний для оперативних рішень.	Оцінка ліквідності, структури капіталу, планування залучення фінансування та інвестиційних джерел.
Нормативний метод	Планування на основі встановлених норм, нормативів, стандартів витрат та ресурсів.	Прості розрахунки, передбачуваність, можливість стандартного контролю.	Може не враховувати ринкових коливань та індивідуальних особливостей об'єкта.	Визначення норм витрат матеріалів, трудових ресурсів, кошторисних показників, планування будівельних робіт.
Метод сценаріїв	Розробка декількох варіантів майбутнього (оптимістичний, базовий, песимістичний) з оцінкою їх фінансових наслідків.	Гнучкість, оцінка ризиків, допомагає приймати рішення в умовах невизначеності.	Потребує якісної аналітики, складність у визначенні ймовірностей сценаріїв.	Аналіз ринкових ризиків, прогноз продажів, оцінка впливу зміни вартості будівництва чи кредитної ставки.
Метод фінансового моделювання	Детальне моделювання грошових потоків, доходів, витрат, фінансування та рентабельності проекту в динаміці.	Висока точність, можливість тестувати варіанти, оцінка NPV, IRR, чутливості проекту.	Висока трудомісткість, залежність від якості даних та припущень.	Комплексна оцінка девелоперських проєктів, обґрунтування інвестицій, переговори з інвесторами та банками.

Джерело: складено автором.

власні підходи, переваги та сфери використання, порівняння яких представлено в таблиці 1.

Застосування всіх розглянутих методів у комплексі забезпечує системність і гнучкість фінансового планування, допомагає девелоперам ухвалювати стратегічно обґрунтовані рішення, контролювати ефективність інвестицій та знижувати фінансові ризики в умовах динамічного ринку нерухомості.

Далі перейдемо до методів фінансового прогнозування.

Методи фінансового прогнозування у девелопменті спрямовані на оцінку майбутнього стану фінансів проекту, доходів, витрат і можливих ризиків, які впливають на прибутковість та стійкість компанії. Спираючись на них, девелопери можуть приймати стратегічні рішення на основі аналітичних розрахунків, а не інтуїції, і отримати певну гнучкість у мінливих економічних умовах [6]. Кожен із розглянутих далі методів має свої переваги та застосовується залежно від цілей прогнозу, обсягів даних і рівня ризику проекту.

1. Екстраполяція трендів. Цей метод ґрунтується на аналізі історичних даних і виявленні закономірностей у динаміці показників ринку нерухомості. Суть методу полягає в тому, що тенденції минулого (наприклад, темпи зростання цін на житло, обсягів продажів або вартості будівельних робіт) проектується на майбутнє з урахуванням поточних умов. Цей підхід особливо ефективний на стабільних ринках, де минулі тенденції мають високу прогностичну цінність. Для девелоперів екстраполяція дозво-

ляє оцінити очікувані темпи реалізації об'єктів, можливі зміни собівартості будівництва, а також прогнозувати грошові потоки на горизонті кількох років, однак у разі різких змін макроекономічних умов або політичної нестабільності точність таких прогнозів знижується, тому цей метод доцільно поєднувати з іншими.

2. Економетричне моделювання дозволяє встановити кількісні залежності між фундаментальними макроекономічними показниками (ВВП, рівень інфляції, відсоткові ставки, доходи населення, курс валют) і показниками розвитку девелоперського ринку обсягами інвестицій, цінами на нерухомість, попитом та рентабельністю. За допомогою статистичних моделей (регресійних рівнянь, панельних або часових рядів) можна виявити, як зміна одного фактору, скажімо, підвищення облікової ставки чи інфляції, вплине на вартість фінансування або на купівельну спроможність населення. Цей підхід дає змогу девелоперам будувати більш точні прогнози фінансових результатів, враховуючи вплив зовнішнього середовища, тому є одним із найбільш адекватних методів прогнозування, широко застосовується у міжнародній практиці та дозволяє формувати сценарії на основі реальних економічних взаємозв'язків.

3. Сценарне прогнозування полягає у розробленні кількох можливих варіантів розвитку подій з урахуванням політичних, економічних, регуляторних та соціальних змін. Для кожного сценарію визначаються базові припущення: наприклад, зміна державної податкової політики,

Таблиця 2. Порівняння методів фінансового планування та прогнозування девелоперського бізнесу у вітчизняній та закордонній практиці

Критерій	Вітчизняна практика	Світова практика
Методи фінансового планування	Традиційні методи (бюджетування, планування витрат, баланс власних і позикових коштів). Акцент на вдосконаленні існуючих інструментів (Azarenkova et al., 2017).	Використання комплексних моделей: дисконтовані грошові потоки, hurdle rate, сценарний аналіз (Havard, 2014; Moorhead et al., 2024).
Фінансування проєктів	Переважають банківські кредити та власний капітал. Обмежене застосування державно-приватного партнерства.	Різноманітні моделі: державне фінансування, PPP, венчурні інвестиції, інституційні фонди (Robinson et al., 2021).
Прогнозування ринку нерухомості	Використання макроекономічних показників та експертних оцінок. Недостатня інтеграція економетричних моделей.	Активне застосування економетричних та фінансових моделей для прогнозування цін і доходності (Ghysels et al., 2013; Brooks & Tsolacos, 2001).
Cash flow прогнозування	Локальні моделі, орієнтовані на контроль витрат у будівництві.	Параметричні та адаптивні моделі для складних інфраструктурних проєктів (Park, 2004; Msawil et al., 2021).
Управління ризиками	Обмежене використання системного аналізу ризиків.	Врахування системних ризиків та глобальних ринкових динамік (Meng et al., 2013; Yang, 2022).
Інтеграція дизайну та фінансів	Переважає роздільний підхід: фінансування та дизайн розглядаються окремо.	Нові концепції інтеграції дизайну у фінансове планування (Parmona et al., 2023).
Поведінкові аспекти	Недостатньо досліджені.	Врахування фінансової поведінки інвесторів та психологічних факторів (Yeo et al., 2024).
Історичний розвиток	Еволюція методів планування від централізованих моделей до ринкових.	Досвід трансформації сектору (наприклад, британський девелопмент 1945–1975, Kefford, 2024).

доступність кредитів для населення, введення нових будівельних норм або обмежень, на основі яких формуються фінансові моделі, що дозволяють оцінити наслідки для грошових потоків, прибутковості та ризиків проєкту. Такий підхід допомагає девелоперам не лише планувати майбутнє, а й готуватися до можливих кризових ситуацій, своєчасно розробляючи адаптаційні стратегії та є особливо актуальним в умовах нестабільності українського ринку, де політичні та економічні чинники можуть суттєво впливати на реалізацію будівельних проєктів.

4. Монте-Карло моделювання використовується для кількісної оцінки фінансових ризиків і можливих варіантів прибутковості проєкту за умов невизначеності та полягає у багаторазовому випадковому моделюванні основних параметрів (скажімо, ціни продажу, вартості будівництва, обсягу продажів, відсоткових ставок), що дозволяє отримати розподіл імовірностей майбутніх результатів. У результаті девелопер може оцінити, з якою ймовірністю проєкт досягне запланованого прибутку або, навпаки, виявиться збитковим. Цей метод широко застосовується у фінансовому менеджменті, оскільки дозволяє не просто отримати один прогноз, а побачити повну картину можливих результатів. Для девелоперських компаній це потуж-

ний інструмент управління ризиками, що допомагає приймати більш зважені інвестиційні рішення, оцінювати допустимий рівень боргового навантаження та готувати плани реагування на негативні сценарії.

В цілому, використання сучасних методів фінансового прогнозування дозволяє девелоперським компаніям підвищити точність оцінки майбутніх результатів, ефективно управляти ризиками й адаптувати стратегію до змін зовнішнього середовища, а оптимальним є комбінування кількох підходів для отримання комплексного та реалістичного бачення фінансового майбутнього проєкту [7].

Звернемося до закордонного досвіду фінансового планування та прогнозування у сфері девелопменту. У провідних країнах світу ці процеси базуються на системному аналізі ринку, цифрових технологіях, використанні великих даних (Big Data), а також

на тісній інтеграції фінансового менеджменту з управлінням ризиками та сталим розвитком.

Угрупуємо та подамо у вигляді таблиці спільні ризи та відмінності у фінансовому плануванні та прогнозуванні у девелоперському бізнесі у вітчизняній та закордонній практиці.

Світова практика більш комплексна: включає багатоканальне фінансування, економетричні моделі прогнозування, інтеграцію дизайну та врахування поведінкових факторів.

Вітчизняна практика зосереджена на традиційних інструментах, але поступово адаптує сучасні методи, особливо у сфері ризик-менеджменту та cash flow прогнозування.

У США фінансове планування девелоперських проєктів здійснюється на основі детальних фінансових моделей, які включають прогнози доходів, витрат, податкових зобов'язань і руху грошових потоків. Широко застосовується метод DCF (Discounted Cash Flow) для оцінки теперішньої вартості майбутніх прибутків, а для прогнозування ринкових трендів, визначення вартості активів і аналізу ризиків американські девелопери активно використовують аналітичні платформи (Argus Developer, CoStar, Real Capital Analytics) [8]. Також поширеною є система стрес-тестування проєктів, коли моделюються різні сценарії (зміна відсоткових ставок, інфляції, по-

питу на ринку житла) [9]. Це дозволяє оцінити стійкість проєкту до коливань економічних умов.

У Великій Британії девелоперські компанії застосовують сценарне прогнозування як основу стратегічного фінансового планування, розробляються базові, оптимістичні та песимістичні сценарії розвитку ринку, що враховують фактори державного регулювання, процентну політику Банку Англії, динаміку іпотечного кредитування та зміни в споживчій поведінці. Останніми роками ключовим трендом стало інтегрування ESG-критеріїв (Environmental, Social, Governance) у фінансові плани [10]. Це означає, що проєкти оцінюються не лише за економічною прибутковістю, а й за екологічними та соціальними показниками, що впливають на доступ до інвестицій. У багатьох компаніях фінансові прогнози формуються з урахуванням "зеленого" фінансування, субсидій або податкових пільг за використання енергоефективних технологій.

Німецький девелопмент відзначається високим рівнем структурованості фінансових планів і кожен етап будівництва має чітко визначений бюджет, джерела фінансування та графік платежів, а особливістю є співпраця приватного сектору з державними і муніципальними структурами у форматі Public-Private Partnership, що має на меті спільне фінансування інфраструктурних і житлових проєктів. Прогнозування базується на економетричних моделях, що враховують динаміку ВВП, рівень безробіття, урбанізацію та індекси споживчих цін і для аналізу ризиків використовуються інструменти Монте-Карло і вартісне моделювання ризиків (Value-at-Risk). Крім того, у Німеччині широко застосовується довгострокове фінансове планування (на 10—15 років), що дає змогу стабільно розвивати міську інфраструктуру та забезпечувати прогнозоване повернення інвестицій.

У Швеції, Данії та Фінляндії фінансове прогнозування девелоперських проєктів активно підтримується державними цифровими платформами, які містять дані про земельні ресурси, демографію, попит на житло та будівельні дозволи, що цілком дозволяє створювати інтелектуальні фінансові моделі, які автоматично оновлюють прогнози залежно від зміни макропоказників. Управління проєктами часто базується на принципах "Smart City Development", де фінансове планування інтегроване з цифровим моделюванням міського простору (BIM — Building Information Modeling). Важливою складовою є прозорість фінансових операцій, яка підвищує довіру інвесторів і банків до девелоперів.

У країнах Азії, зокрема в Сінгапурі, Південній Кореї та Японії, фінансове прогнозування по-

єднує високотехнологічні інструменти з активним державним втручанням у ринок нерухомості.

Сінгапур є прикладом країни, де держава координує забудову через урядові агентства, які використовують Big Data-аналітику для прогнозування попиту на житло та оптимізації фінансування. У Південній Кореї активно використовуються AI-системи для оцінки ризиків і прогнозування ринкових трендів, що підвищує точність фінансових моделей [11]. В Японії планування будівництва інтегрується з управлінням ризиками природних катастроф, і фінансові прогнози враховують імовірність землетрусів, що є частиною стандартної фінансової документації девелопера.

Зарубіжний досвід показує, що ефективне фінансове планування у девелопменті ґрунтується на таких важливих принципах [12]:

- використання аналітичних і цифрових технологій для прогнозування;
- моделювання ризиків і сценарний аналіз;
- інтеграція ESG-факторів у фінансові стратегії;
- державно-приватне партнерство як інструмент стабільного фінансування;
- довгостроковий горизонт планування та прозорість фінансових рішень.

Цей досвід може бути корисним для України, де девелопмент поступово переходить до більш системного, технологічного та інвестиційно привабливого рівня, що потребує сучасних підходів до фінансового планування і прогнозування, оскільки свідчить про високу ефективність системного підходу до фінансового планування та прогнозування в нерухомості. Використання комплексних фінансових моделей, автоматизованих інструментів аналізу та інтеграція великих даних дозволяє компаніям точно оцінювати ризики, прогнозувати грошові потоки та приймати стратегічно обґрунтовані рішення. Крім того, у світі активно застосовуються різноманітні підходи до сценарного планування та експертного оцінювання, що забезпечує гнучкість у реагуванні на зміни ринкових умов і мінімізує ймовірність фінансових втрат.

В Україні девелопери поступово адаптують зарубіжні практики до місцевих умов ринку, враховуючи специфіку регуляторного середовища та економічної кон'юнктури. Основними інструментами українських компаній залишаються більш традиційні методи — Excel-моделі, а також специфічні цифрові інструменти, зокрема Farseer, IT-Enterprise, Smart-IT/Dynamics 365, Bimsoft, а також бюджетування не автоматизованими методами та експертне прогнозування, які дозволяють ефективно планувати проєкти навіть за обмежених ресурсів та нестабільної економіки і такий підхід демонструє, як міжнародні

стандарти можна поєднувати з локальними реаліями для досягнення фінансової ефективності і мінімізації ризиків у девелопменті.

Досвід зарубіжних девелоперів свідчить про широке використання сучасних технологій та цифрових інструментів у фінансовому плануванні із застосуванням автоматизованих фінансових моделей, великих даних, аналітичних платформ та алгоритми прогнозування, що дозволяє оперативніше оцінювати ризики, будувати точні сценарії розвитку проекту та швидко реагувати на зміни ринкових умов. Крім того, міжнародні практики активно включають мультидисциплінарний підхід, поєднуючи економетричні розрахунки з експертною оцінкою та аналізом ринку, що забезпечує високий рівень точності прогнозів та ефективності управління проектом.

В Україні ж розвиток девелоперських практик відбувається з урахуванням локальних економічних та регуляторних особливостей, тому тут основними інструментами і залишаються більш традиційні методи: Excel-моделі а також специфічні цифрові інструменти, зокрема Farseer, IT-Enterprise, Smart-IT/Dynamics 365, Bimsoft, для розрахунку грошових потоків, бюджетування для контролю витрат та експертне прогнозування для оцінки попиту і ризиків. Хоча українські компанії поступово інтегрують елементи цифрової аналітики та автоматизації, їх підхід залишається більш консервативним і орієнтованим на практичну доступність інструментів. Це показує, як міжнародні стандарти можна адаптувати до реалій українського ринку, поєднуючи точні розрахунки з експертною оцінкою для досягнення фінансової стабільності проектів.

Excel та спеціалізовані фінансові інструменти зокрема Farseer, IT-Enterprise, Smart-IT/Dynamics 365, Bimsoft є одним із базових засобів фінансового аналізу та планування для девелоперів нерухомості. Вони дозволяють створювати фінансові моделі проекту, виконувати сценарний аналіз, оцінювати ризики, візуалізувати дані тощо. Наступний інструмент — бюджетування це процес детального планування фінансів проекту на різні етапи реалізації. У девелопменті застосовуються капітальне, операційне бюджетування, контроль виконання бюджету, а також забезпечення фінансової дисципліни.

Експертні методи дозволяють девелоперам приймати рішення на основі досвіду та знань ринку, використовуючи оцінку ринкових тенденцій, аналіз ризиків і сценаріїв, порівняльний аналіз, комбінування з цифровими інструментами тощо.

Незважаючи на наявність сучасних інструментів фінансового планування, українські де-

велопери стикаються з низкою специфічних проблем, що ускладнюють реалізацію проектів. Макросередовище залишається нестабільним, коливання валют впливають на вартість будівництва, а обмежений доступ до довгострокового фінансування і недосконалий ринок фондів інвестування в нерухомість створюють додаткові перешкоди для залучення капіталу, в той час як розуміння цих загроз є надважливим для розробки ефективних стратегій управління проектами та забезпечення їх фінансової стійкості [13]. Далі розглянемо зміст основних специфічних проблем, з якими стикаються українські девелопери.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

У процесі дослідження виконано важливе науково-практичне завдання — дістало подальшого розвитку визначення найбільш адекватних методів фінансового планування та прогнозування з урахуванням особливостей девелоперського бізнесу на підставі узагальнення вітчизняного та закордонного досвіду.

Активне впровадження цифрових платформ для управління проектами, нові можливості залучення капіталу через краудфандинг та розширення формату державно-приватного партнерства створюють умови для більш ефективної реалізації проектів, що не лише підвищує прозорість і контроль за процесами, а й сприяє залученню інвестицій та мінімізації ризиків.

Сучасні цифрові інструменти дозволяють девелоперам більш ефективно планувати та контролювати будівельні проекти.

Співпраця між державними структурами та приватними девелоперами відкриває нові можливості для реалізації великих інфраструктурних та житлових проектів та дозволяє залучати додаткові ресурси, розділяти ризики та отримувати державні гарантії або преференції. Такий формат стимулює розвиток ринку, робить проекти більш привабливими для інвесторів і сприяє підвищенню якості та ефективності будівництва.

Ці позитивні зрушення демонструють, що українські девелопери поступово інтегрують сучасні інструменти управління та фінансування, поєднуючи цифровізацію, інноваційні моделі залучення капіталу та партнерство з державою, створюючи умови для підвищення ефективності проектів, зменшення ризиків і поступового наближення українського ринку до міжнародних стандартів.

Айрепарыпа:

1. Havard, T. (2014). *Financial Feasibility Studies for Property Development: Theory and Practice*. Routledge. 256 p. ISBN 978-0-415-65917-8.
2. Robinson, J., Harrison, Ph., Shen, J., Wu, F. (2021) Financing urban development: three business models. *Land Use Policy*, Elsevier, Vol. 154. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.100513>
3. Guerard, J. B. Jr. (2013). *Introduction to Financial Forecasting in Investment Analysis*. Springer. DOI: 10.1007/978-1-4614-5239-3.
4. Ghysels, E., Plazzi, A., Valkanov, R., Torous, W. (2013). Forecasting Real Estate Prices. In: *Handbook of Economic Forecasting*, vol. 2, part A, Elsevier, pp. 509—580. DOI: 10.1016/B978-0-444-53683-9.00009-8.
5. Carmona, M., Gabrieli, T., Bento, J. (2023) Bridging the design/ finance divide: adding 'design strings' to the finance of urban development. *Urban Design International*. 12 May. DOI: 10.1080/13574809.2023.2206549.
6. Analysis of Financing Plan for Real Estate Development Project. Scientific Research Publishing. Open Access, 2019. URL: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=93759>
7. Guerard, J. B. Jr. (2013). *Introduction to Financial Forecasting in Investment Analysis*. Springer. DOI: 10.1007/978-1-4614-5239-3.
8. Yeo, K. H. K., Lim, W. M., & Yii, K. J. (2024). Financial planning behaviour: a systematic literature review and new theory development. *Journal of Financial Services Marketing*, 29 (3), 979—1001. <https://doi.org/10.1057/s41264-023-00249-1>
9. Heecheoul Shim, Jaehwan Kim (2022). Determinants of the Economic and Financial Feasibility of Real Estate Development Projects: A Comparative Analysis between Public and Private Development Projects in South Korea. *Sustainability*, 14 (4), 2135. <https://doi.org/10.3390/su14042135>.
10. Analysis of Financing Plan for Real Estate Development Project. Scientific Research Publishing. Open Access, 2019. URL: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=93759>
11. Park, H.-K. (2004) Cash flow forecasting in construction project. *KSCE Journal of Civil Engineering*, 8 (3): 265—271. DOI: 10.1007/BF02836008.
12. Msawil, M., Elghaish, F., Seneviratne, K., & McIlwaine, S. (2021). Developing a Parametric Cash Flow Forecasting Model for Complex Infrastructure Projects: A Comparative Study. *Sustainability*, 13 (20), 11305. <https://doi.org/10.3390/su132011305>
13. Havard, T. (2014). *Financial Feasibility Studies for Property Development: Theory and Practice*. Routledge. ISBN: 9780415659178.
14. Msawil, M., Elghaish, F., Seneviratne, K., & McIlwaine, S. (2021). Developing a Parametric Cash Flow Forecasting Model for Complex Infrastructure Projects: A Comparative Study. *Sustainability*, 13 (20), 11305. <https://doi.org/10.3390/su132011305>
15. Havard, T. (2014). *Financial Feasibility Studies for Property Development: Theory and Practice*. Routledge. ISBN: 9780415659178.
16. Moorhead, M. Armitage, L., Skitmore, M. (2024). Real Estate Development Feasibility and Hurdle Rate Selection. *Buildings*, 14 (4):1045. DOI: 10.3390/buildings14041045.
17. Whipple, R. T. M. (1988). Evaluating development projects. *Journal of Valuation*, 6 (3), 253—286.
18. Brooks, C., & Tsolacos, S. (2001). Forecasting real estate returns using financial spreads. *Journal of Property Research*, 18(3), 235—248. <https://doi.org/10.1080/09599910110060037>
19. Meng, H., Xie, W.-J., Jiang, Z.-Q., Podobnik, B., & Zhou, W.-X. (2013). Systemic risk and spatiotemporal dynamics of the US housing market. *arXiv*. URL: <https://arxiv.org/abs/1306.2831>
20. Yang, L. (2022). Research on U.S. housing prices and the real estate market. In *Proceedings of the 2022 International Conference on Financial Innovation and Economic Development*, p. 971—976. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.220307.157>
21. Kefford, A. (2024). The global rise of the British property development sector, 1945-1975. *Past & Present*, 264 (1), p. 199—237. <https://doi.org/10.1093/pastj/gtad003>
22. Shim, H., Kim, J. (2022). Determinants of the Economic and Financial Feasibility of Real Estate Development Projects: A Comparative Analysis between Public and Private Development Projects in South Korea. *Sustainability*, 14 (4), 2135. <https://doi.org/10.3390/su14042135>.
23. Plazzi, A., Valkanov, R., Torous, W., Ghysels, E. (2013). Forecasting Real Estate Prices. In: Elliott, G., Granger, C., Timmermann, A. (Eds.), *Handbook of Economic Forecasting*, vol. 2, p. 509—580. Elsevier. DOI: 10.1016/B978-0-444-53683-9.00009-8.
24. Azarenkova, G., Pasko, T., Golovko, O., Kovalchuk, Y. (2017). Financial planning and improving of its methods. *Business Perspectives*, 1(1), 39—47. DOI: 10.21511/afc.01(1).2017.05.

References:

1. Havard, T. (2014), *Financial Feasibility Studies for Property Development: Theory and Practice*, Routledge, London, UK.

2. Robinson, J., Harrison, Ph., Shen, J. and Wu, F. (2021), "Financing urban development: three business models. Land Use Policy", Elsevier, Vol. 154. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.100513>
3. Guerard, J. B. Jr. (2013), Introduction to Financial Forecasting in Investment Analysis, Springer, Berlin, Germany. DOI: 10.1007/978-1-4614-5239-3.
4. Ghysels, E., Plazzi, A., Valkanov, R. and Torous, W. (2013), "Forecasting Real Estate Prices". Handbook of Economic Forecasting, vol. 2, part A, Elsevier, pp. 509-580. DOI: 10.1016/B978-0-444-53683-9.00009-8.
5. Carmona, M., Gabrieli, T. and Bento, J. (2023), "Bridging the design/ finance divide: adding 'design strings' to the finance of urban development". Urban Design International. 12 May. DOI: 10.1080/13574809.2023.2206549.
- 6.. Scientific Research Publishing. Open Access (2019), "Analysis of Financing Plan for Real Estate Development Project", available at: (<https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=93759>Accessed 25 Feb 2026).
7. Guerard, J. B. Jr. (2013), Introduction to Financial Forecasting in Investment Analysis, Springer, Berlin, Germany. DOI: 10.1007/978-1-4614-5239-3.
8. Yeo, K. H. K., Lim, W. M., & Yii, K. J. (2024), "Financial planning behaviour: a systematic literature review and new theory development", Journal of Financial Services Marketing, vol. 29 (3), pp. 979—1001. <https://doi.org/10.1057/s41264-023-00249-1>
9. Heecheoul Shim and Jaehwan Kim (2022), "Determinants of the Economic and Financial Feasibility of Real Estate Development Projects: A Comparative Analysis between Public and Private Development Projects in South Korea", Sustainability, vol. 14 (4), 2135. <https://doi.org/10.3390/su14042135>.
10. Scientific Research Publishing. Open Access (2019), "Analysis of Financing Plan for Real Estate Development Project", available at <https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=93759>: (Accessed 25 Feb 2026).
11. Park, H.-K. (2004), "Cash flow forecasting in construction project", KSCE Journal of Civil Engineering, vol. 8 (3), pp. 265—271. DOI: 10.1007/BF02836008.
12. Msawil, M., Elghaish, F., Seneviratne, K., & McIlwaine, S. (2021), "Developing a Parametric Cash Flow Forecasting Model for Complex Infrastructure Projects: A Comparative Study", Sustainability, vol. 13 (20), 11305. <https://doi.org/10.3390/su132011305>
13. Havard, T. (2014), Financial Feasibility Studies for Property Development: Theory and Practice, Routledge, London, UK.
14. Msawil, M., Elghaish, F., Seneviratne, K., & McIlwaine, S. (2021), "Developing a Parametric Cash Flow Forecasting Model for Complex Infrastructure Projects: A Comparative Study", Sustainability, vol. 13 (20), 11305. <https://doi.org/10.3390/su132011305>
15. Havard, T. (2014), Financial Feasibility Studies for Property Development: Theory and Practice, Routledge, London, UK.
16. Moorhead, M. Armitage, L., Skitmore, M. (2024), "Real Estate Development Feasibility and Hurdle Rate Selection", Buildings, vol. 14 (4):1045. DOI: 10.3390/buildings14041045.
17. Whipple, R. T. M. (1988), "Evaluating development projects", Journal of Valuation, vol. 6 (3), pp. 253—286.
18. Brooks, C., & Tsolacos, S. (2001), "Forecasting real estate returns using financial spreads", Journal of Property Research, vol. 18(3), pp. 235—248. <https://doi.org/10.1080/09599910110060037>
19. Meng, H., Xie, W.-J., Jiang, Z.-Q., Podobnik, B., & Zhou, W.-X. (2013), "Systemic risk and spatiotemporal dynamics of the US housing market", available at: <https://arxiv.org/abs/1306.2831> (Accessed 25 Feb 2026).
20. Yang, L. (2022), "Research on U.S. housing prices and the real estate market", Proceedings of the 2022 International Conference on Financial Innovation and Economic Development, pp. 971—976. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.220307.157>
21. Kefford, A. (2024), "The global rise of the British property development sector, 1945-1975", Past & Present, vol. 264 (1), pp. 199—237. <https://doi.org/10.1093/pastj/gtad003>
22. Shim, H. and Kim, J. (2022), "Determinants of the Economic and Financial Feasibility of Real Estate Development Projects: A Comparative Analysis between Public and Private Development Projects in South Korea", Sustainability, vol. 14 (4), 2135. <https://doi.org/10.3390/su14042135>.
23. Plazzi, A., Valkanov, R., Torous, W. and Ghysels, E. (2013), "Forecasting Real Estate Prices", Handbook of Economic Forecasting, Elsevier, vol. 2, pp. 509-580. DOI: 10.1016/B978-0-444-53683-9.00009-8.
24. Azarenkova, G., Pasko, T., Golovko, O. and Kovalchuk, Y. (2017), "Financial planning and improving of its methods", Business Perspectives, vol. 1 (1), pp. 39—47. DOI: 10.21511/afc.01-1.2017.05.

Отримано редакцією журналу / Received: 09.03.26

Професійно рецензовано / Revised: 13.03.26

Схвалено до друку / Accepted: 17.03.26

