

УДК 728.1.012.1 : 332.622

Присяжнюк Д. А.

Львівська національна академія мистецтв

ВПЛИВ ДИЗАЙНУ НА РИНКОВУ ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ: АНАЛІЗ СУЧАСНИХ ТРЕНДІВ ТА ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ

Присяжнюк Д. А. Вплив дизайну на ринкову вартість нерухомості: аналіз сучасних трендів та особливості реалізації проектів. У статті розглянуто актуальні проблеми взаємодії дизайну, девелопменту та ринкової економіки. Визначено місце і роль дизайну у контексті девелопменту житлової нерухомості в Україні. Досліджено шляхи вдосконалення якості консалтингових послуг в системі вітчизняного дизайн-процесу. На основі аналізу творчої практики дизайнерів та архітекторів провідних європейських країн визначено базові концептуальні підходи до вирішення дизайну інтер'єрів, що застосовуються в процесі ефективного девелопменту житлової нерухомості. Таким чином, у роботі вперше систематизовано основні принципи дизайну, що впливають на створення художнього образу індивідуального житла, та проаналізовано їх вплив на ринкову вартість нерухомості. Практичне значення дослідження полягає в можливості використання отриманого матеріалу у діяльності провідних компаній України, задіяних в процесі девелопменту житлової нерухомості.

Ключові слова: дизайн інтер'єрів, сучасні тренди, ринкова економіка, девелопмент, нерухомість, реалізація проектів, бізнес інновації.

Присяжнюк Д. А. Влияние дизайна на рыночную стоимость недвижимости: анализ современных трендов и реализация проектов. В статье рассмотрены актуальные проблемы взаимодействия дизайна, девелопмента и рыночной экономики. Определены место и роль дизайна в контексте девелопмента жилой недвижимости в Украине. Исследованы пути совершенствования качества консалтинговых услуг в системе отечественного дизайн-процесса. На основе анализа творческой практики дизайнеров и архитекторов ведущих европейских стран определены базовые концептуальные подходы к решению дизайна интерьеров, применяемых в процессе эффективного девелопмента жилой недвижимости. Таким образом, в работе впервые систематизированы основные принципы дизайна, влияющие на создание художественного образа индивидуального жилья, и проанализировано их влияние на рыночную стоимость недвижимости. Практическое значение исследования заключается в возможности исполь-

зования полученных материалов в проектировании реальных объектов ключевых компаний Украины.

Ключевые слова: дизайн интерьеров, современные тренды, рыночная стоимость, девелопмент, недвижимость, реализация проектов, бизнес инновации.

Prysyazhnyuk D. The impact of design on the market value of real estate: analysis of current trends and features of project realization management. Background. Studies on design and the impact on residential property value have received considerable attention in research and industry in recent years. Justification of positive financial impact has been deemed necessary to gain greater acceptance and adoption of innovative design practices in the real estate sector.

Readers should realize that market value is not exact science, but an introduced concept from individuals and companies as a business tool. Value is subject to seller and buyer's perception and interpretation of parameters that they decide to take into consideration, while other people usually refer to their very own perceptions and interpretations of what those people think is important.

Many factors must be considered when determining a real estate property's fair market value. Good design has become a requirement in high quality residential property, particularly in forward-thinking cities like Kyiv, Lviv, Odesa, Kharkiv or Dnipropetrovsk. In order for developers to be truly competitive in these markets, they need to offer prospective clients great architecture and interior design.

Objectives. The purpose of this paper is to review the relationship between design and property value in residential real estate and provide some suggestions for valuers in recognising the features of good design in property valuation. The article deals with topical issues of modern design trends, science, project management, and their engagement with real estate and market economy. The place and role of design in the context of residential property development in Ukraine is defined. The study focuses on the ways of improving the quality of consulting services in the domestic design-process. Based on the analysis of creative European design-practice, author of the research determined the basic conceptual design approaches, which can be used in the residential property development. In this regard, design-process can be considered from several viewpoints like art, engineering, science, management, sociology and economy. The study examined the new targets for design resulting from "property development" paradigm. This paper deals with the question of how developers could meet demands of house buyers within the real estate context in Ukraine. The study aimed at exploring clients' preferences towards the residential architecture provided in the market. It followed a theoretical approach together with a field investigation to develop an integrative database that contributes to increasing the value of design quality in residential projects.

An exploratory in-depth field study examined how house buyers perceive key design aspects jointly with architectural characteristics dominating the market. Analyses showed that both qualitative and quantitative responses revealed agreements and contradictions concerning demands and supplies of the design quality in a residential market. Consequently, the study outlined a data base matrix in which clients' preferences could be incorporated in the design process of residential projects. It is therefore expected that the value of design quality when ensured could contribute to appropriate future strategies for a financially successful market.

The results of this article will systematically solve problems voiced through a professional approach to their implementation.

Methods. The methodology used to achieve the goal combines the techniques of art and comparative figurative and stylistic analysis, based on experimental and systematic approaches.

Results. Real estate development, or property development, is a multifaceted business, encompassing activities that range from the renovation and re-lease of existing buildings to the purchase of raw land and the sale of improved land or parcels to others. Developers are the coordinators of the activities, converting ideas on paper into real property. Real estate development is different from construction, although many developers also construct.

Developers usually take the greatest risk in the creation or renovation of real estate — and receive the greatest rewards. Typically, developers purchase a tract of land, determine the marketing of the property, develop the building program and design, obtain the necessary public approval and financing, build the structures, and rent out, manage, and ultimately sell it. Developers work with many different counterparts along each step of this process, including architects, interior designers, city planners, engineers, surveyors, inspectors, contractors, leasing agents and more.

A development team can be put together in one of several ways. At one extreme, a large company might include many services, from architecture to engineering. At the other end of the spectrum, a development company might consist of one principal and a few staff who hire or contract with other companies and professionals for each service as needed.

Assembling a team of professionals to address the environmental, economic, physical and political issues inherent in a complex development project is critical. A developer's success depends on the ability to coordinate the completion of a series of interrelated activities efficiently and at the appropriate time.

Development process requires skills of many professionals: architects, landscape architects, designers, civil engineers and site planners to address project design; market consultants to determine demand and a project's economics; attorneys to handle agreements and government approvals; environmental consultants and soils engineers to analyze a site's physical limitations and environmental impacts; surveyors and title companies to provide legal descriptions of a property; and lenders to provide financing [17: 59]. General and sub contractors create the visual results of development.

In the contemporary global economy, architecture, landscape architecture, urban planning and design must confront the complex mechanisms of finance and economics. Real estate and the built environment engages both by considering design and investment as integrally connected.

We always emphasize the importance of design in real estate development, exploring how form can have an impact on investment and value. This sub-concentration addresses the needs and challenges faced by real estate and design professionals while implementing modernized development business-practices. It focuses on enhanced design principles and the applications of innovative technologies and creative thinking at various scales. It ranges from urban communities, landscape design and individual buildings to understanding the consequential economic and value creation implications thereof.

Today, the impact of design on value has become more relevant in the value of products of use and consumption of our society, which is more demanding of the value of its money and requires more guarantee of quality and services in one's purchase or investment of any object, holding the most weight and relevance in the investment of property [16: 47].

Just as our daily necessities and satisfactions have changed throughout time, due to the evolution in technology and further understanding of where we live, so have architectural and interior design. Apart from adapting to new tastes and the diverse personalities of investors, new habitats have been generated to offer security and comfort, the optimization of spaces and their functionality, with smart technology to conserve energy, and better communication and entertainment accessories. The highest value in architectural and interior design is given by the brand of the development, backing up the functional design and the quality of materials used in the construction, which increasingly matters more due to demand and market value.

The level of design quality supplied by developers of residential projects, and the level of design quality demanded and perceived by clients leads to market failure. Accordingly, the question of high quality residential architecture and design inquired the relation between supplies and demands in residential real estate market.

Conclusions. Good design and world-class architecture have the power to elevate the market value of real estate. With so many people placing an emphasis on the look and feel of their residential property, developers have an opportunity to market the stylistic interior and exterior design of a building in order to attract great clients [17: 72].

This research has thrown up many problems in need for further investigation.

Keywords: interior design, modern trends, real estate, market value, project realization, business innovations.

Постановка проблеми. Актуальність. На сьогоднішній день ринок житлової нерухомості України вважається однією з найпривабливіших інвестиційних сфер. Практично всі сегменти ринку знаходяться у стадії зростання. В даний час ринок нерухомості трансформується, збільшується і починає працювати за загальноприйнятими в світовій практиці правилами, методами і підходами. Інвестори переходять від дрібних будівельних проектів до масштабних, коли об'єми передбачуваних інвестицій вже складають не тисячі, а десятки мільйонів доларів, а терміни проекту збільшуються від декількох місяців до кількох років. У той самий час, ринок нерухомості в центральноевропейських державах (Угорщина, Чехія, Словенія, Республіка Польща) вже увійшли до стадії насичення і, відповідно, демонструють значно меншу прибутковість, ніж український ринок, що дозволяє розраховувати на перспективні результати [7: 46].

У загальному ж, йдеться про девелопмент житлової нерухомості — новий підхід для приватних інвесторів, — пов'язаний з вартісними оцінками у процесі управління витратами і доходами у єдиному процесі проектування, дизайну та експлуатації будинків.

Виходячи з цього, виникає необхідність проаналізувати сучасні тренди та особливості реалізації дизайн-проектів провідних українських компаній, які задіяні в процесі девелопменту житлової нерухомості та впливають на процес оцінювання інвестицій у житлові об'єкти. Дане дослідження проводиться з метою уникнення появи неконтрольованої надлишкової вартості дизайну інтер'єрів й утримання об'єктів, збільшеної вартості оренди приміщень, їх передчасної руйнації та знецінення.

Поява та діяльність девелоперських компаній на ринку нерухомості є досить актуальною та вкрай необхідною. Це, в першу чергу, обумовлено розвитком ринкової економіки в Україні та важливістю позитивного розвитку ринку нерухомості, що дасть можливість вирішити актуальні соціальні та економічні питання. А саме, це забезпечення житлом населення країни, додаткові робочі місця та позитивний розвиток суміжних сфер щодо виробництва будівельних та оздоблювальних матеріалів, продукції легкої промисловості, виконання проектних робіт та ін. Отже, важливим є наближення діяльності девелоперських компаній в Україні до західних стандартів, що дасть можливість вирішення ряду проблем на ринку нерухомості, створивши для них відповідні умови [11: 23].

Зв'язок роботи з важливими науковими або практичними завданнями. Стаття написана відповідно до плану науково-дослідних робіт кафедри менеджменту мистецтва Львівської національної академії мистецтв.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Історіографія різноманітних за ступенем наукової значимості, глибиною і широтою охоплення проблеми теоретичних концепцій дизайну, що супроводжували його практику, досить обширна. Вона включає роботи як зарубіжних, так і вітчизняних авторів. Слід відзначити наукові дослідження В. Р. Аронова, Л. Н. Безмоздіна, В. Л. Глазичева, О. І. Генісаретського, К. М. Кантора, М. А. Коськова, Є. М. Лазарева, Г. Б. Минервіна, Л. І. Новикова, В. Ф. Сидоренко, Ю. С. Сомова, М. В. Федорова.

Феномен дизайну у контексті проектної культури в українській культурології початку XXI ст. став предметом фахових розвідок Ю. М. Білодіда, В. Я. Даниленка, Ю. Г. Легенького, О. М. Хмельовського. Дизайн активно досліджується як прояв синтезу мистецтва, науки і техніки в умовах системної поліфункціональності й багатоваріантності інтерпретації [1], як специфічна складова проектної культури архітектурного простору [5] й естетико-технічний стрижень організації гармонійного предметно-просторового середовища [12].

Процес розвитку ринку нерухомості як складової національної економіки вивчається багатьма провідними вітчизняними та закордонними вченими. Найвідомішими у цьому напрямі є праці Г. Амстронга, Д. Долана, О. Ю. Амосова, Г. В. Висоцької, В. М. Гавви, В. В. Галасюка, А. П. Голикова, В. І. Павлова, О. С. Любуна, О. І. Кіреєва, О. А. Гриценко, А. М. Драпиковського, Н. А. Лебідь,

Г. М. Стерника, Є. І. Тарасевича, О. М. Тищенко. У роботах цих авторів висвітлюються питання закономірностей становлення та функціонування ринку нерухомості [2], проблеми оцінки нерухомого майна [6], моделювання вартості нерухомості [7], діяльності посередницьких організацій [8]. Але незважаючи на підвищений інтерес до девелопменту, багато аспектів щодо успішного розвитку його в Україні є досі недостатньо визначеними.

Актуальною на даний момент є розробка науково-практичних рекомендацій щодо систематизації інформаційних потоків, їх комплексного аналізу й інтерпретації для прийняття управлінських і дизайнерських рішень, для чого необхідне розширення теоретичних і прикладних досліджень у цій галузі. Тому актуальним є методичний аналіз впливу дизайну на ринкову вартість нерухомості та організаційно-економічні заходи в цій галузі.

Мета статті — визначити провідні концептуальні тенденції в дизайні, що впливають на ринкову вартість житлової нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасних економічних умовах функціонування в Україні відбуваються численні зміни та реструктуризація в усіх без виключення галузях економіки. Однією з таких галузей, де зміни найбільш істотні, є ринок нерухомості. Він розпочав свій розвиток з початком переходу від централізованої планової економіки до ринкової.

З недавнього часу в Україні сформувався окремий напрямок діяльності на ринку нерухомості — розвиток нерухомості, або девелопмент. Це особливий процес, організаторами якого є професійні учасники ринку нерухомості — девелопери.

Поняття «девелопмент» може розглядатися у двох взаємопов'язаних аспектах. З позиції першого аспекту девелопмент розглядається як перетворення нерухомості. З позиції другого — під ним розуміється особлива професійна підприємницька діяльність на ринку нерухомості. За своєю сутністю в цілому девелопмент нерухомості представляє собою обмежений за часом, ресурсами та масштабами процес, результатом якого є концептуально новий об'єкт нерухомості [8: 15]. Професійний підхід до організації та реалізації такого процесу забезпечується тільки за рахунок застосування методології управління проектами. Це пов'язано з тим, що змістовно девелопмент нерухомості повністю співпадає із визначенням проектної діяльності, а саме:

- девелопмент завжди спрямований на досягнення конкретного результату: створення об'єкта нерухомості з певними кількісними та якісними характеристиками;
- девелопмент передбачає виконання ряду взаємопов'язаних дій, від розробки ідеї до здачі створеного об'єкта в експлуатацію з урахуванням інтересів багатьох учасників;
- девелопмент завжди передбачає отримання результату протягом певного відрізка часу;
- результат девелопменту завжди неповторний та унікальний.

Девелопмент нерухомості завжди передбачає залучення інвестицій. З цього випливає, що проекти девелопменту нерухомості, маючи більшу вартість, ніж витрати на їх створення та вартість раніше існуючого об'єкта нерухомості, є різновидом інвестиційних проектів, що збільшують обсяг функціонування у суспільстві капіталу [8: 24].

Головними тенденціями на ринку нерухомості України у 2015 році виступили зростання цін через девальвацію гривні, скорочення попиту та реальних угод, а також подальше зниження будівельної активності. За прогнозами експертів, у 2016 році падіння ринку може продовжитись.

Ринок нерухомості України на сучасному етапі піддався впливу як економічної, так і політичної кризи. Причому однозначними ці впливи назвати не можна. З одного боку, під тиском економічного спаду і зниження купівельної спроможності населення попит на житлову нерухомість знижувався. З іншого — на тлі девальвації гривні та проблем у банківській системі українці вкладали свої заощадження в традиційно стабільні сфери, зокрема в житло.

Стрімке зростання цін на нерухомість стало каталізатором розвитку будівельного сектора економіки України. Як повідомляє інформаційне агентство «УНІАН», вартість житла на первинному ринку нерухомості Києва в січні-березні 2015 року зросла на 26–45 % [15]. У першому кварталі 2015 року середні ціни в житлових комплексах економ-класу зросли на 45,6% (до 20,5 тис. грн/кв. м), бізнес-класу — на 35,3% (до 35,3 тис. грн/кв. м), комфорт-класу — на 33,7% (до 26,2 тис. грн/кв. м), преміум-класу — на 26,2% (до 57,2 тис. грн/кв. м) [15].

Невідповідність поточних цін житлової нерухомості з купівельною спроможністю переважної більшості населення обумовлює додаткові фінансові ризики. Підвищення вартості житлового будівництва відбувається на фоні:

- незадоволеного попиту на житло, що в два рази менше за існуючі потреби;
- поступового зростання цін на будівельні матеріали;
- підвищення ВВП і купівельної спроможності населення при дефіциті житла сприяє підвищенню цін на житлову нерухомість;
- міграційних процесів, які підвищують і без того значний попит (насамперед, припливу людей у великі міста);
- високої інвестиційної привабливості вкладання коштів у малоризиковий високоліквідний актив — нерухомість.

Варто зазначити, що середня ціна одиниці площі характеризується символічною формулою [8: 24]:

$$C_k(t, p_i) = G(t) + L_k(p_i),$$

де $C_k(t, p_i)$ — ціна одиниці площі (m^2) окремої квартири у момент часу t ; p_i — локальні параметри житла; $G(t)$ — загальний рівень цін у місті; $L_k(p_i)$ — локальні відмінності кожної квартири, що залежать від набору її характеристик.

Зауважимо, що функції оціночних корекцій $L_k(p_i)$ можуть мати різний характер (або мати різні значення). Проте більшість поправок є мультиплікативними, тобто має місце не додавання фіксованої «надбавки за зручності» до середньої вартості, а множення на коефіцієнт. Тому після математичного перетворення показника $L_k(p_i)$ рівняння має вигляд:

$$C_k(t, p_i) = A_k(p_i) * G(t) + B_k(p_i),$$

де $A_k(p_i)$ та $B_k(p_i)$ описують відповідно мультиплікативні та адаптивні локальні характеристики житла. Вказаний вираз — масштабна система з k -рівнянь, де k — кількість квартир, які аналізуються.

Проекти девелопменту нерухомості як особливий вид інвестиційних проектів, мають ряд певних властивостей, що прямим чином впливають на діяльність девелопера з організації та управління проектом [14: 3]. Найбільш суттєвими з них є такі:

- проекти відносяться до числа капіталоємних, що потребують значних за обсягами інвестицій;
- інвестиції передбачають тривалий термін окупності, а результати інвестування (об'єкти нерухомості) мають відносно низьку по відношенню до інших видів активів ліквідність;
- проекти є складними у містобудівельному, архітектурному, технічному, дизайнерському та економічному відношеннях;
- для проектів характерний високий рівень зовнішніх ефектів: їх реалізація торкається інтересів багатьох учасників, зміна умови течії економічних та соціальних процесів на території, що, в свою чергу, передбачає високий рівень державної та суспільної уваги, а також контролю над розвитком нерухомості;
- суттєвий вплив на інвестиції має місце розміщення об'єкта нерухомості і якість його предметно-просторового середовища;
- реалізація проектів пов'язана із значною невизначеністю та комплексом ризиків через їх інноваційність, а також нерозвиненість ринку нерухомості в Україні.

Світова економіка початку ХХІ століття характеризується кардинальними змінами у визначенні напрямів соціально-економічного прогресу. Сьогодні світова спільнота перебуває на порозі глибинних змін світогляду та філософії життя, оскільки сучасна глобальна фінансово-економічна криза — це не просто криза економічних інституцій, вона є свідченням кризи людини та суспільства загалом, їхніх ціннісних орієнтацій і моральних норм. Соціально-економічний прогрес, цивілізаційний розвиток суспільства в комплексі своїх складових та характеристик обумовлюють необхідність переосмислення сутності прогресу, його цілей, системи цінностей. Загальноцивілізаційні пріоритети та ринковий, конкурентний характер сучасних економічних відносин, зокрема в Україні, з приводу обмежених ресурсів об'єктивно змушують ставити питання про такий їхній економічний розподіл, який дав би змогу якнайефективніше їх використовувати, максимізувати прибуток, отриманий у результаті будь-якого виду економічної діяльності [7: 56].

Розглянувши деякі економічні аспекти процесу девелопменту, спробуємо проаналізувати вплив дизайну на бізнес в цілому, та, зокрема, на ринкову вартість нерухомості. Чому девелоперські компанії повинні приділяти більш пильну увагу дизайн-процесам, і яким чином це впливає на успішну реалізацію проектів?

Дизайн — один із найважливіших чинників конкурентоспроможності країни на міжнародній арені, який відіграє ключову роль в інноваційному розвитку суспільства [4: 111]. Соціологічні дослідження зарубіжних вчених свідчать про те, що в останні роки проявляється великий інтерес до глибинного сенсу дизайну та його впливу на різноманітні сфери нашого буття. У таких умовах виникають запитання про те, як ефективно використовувати можливості дизайну для активізації бізнес-процесів в Україні.

Застосовувати дизайн-менеджмент в нашій країні досить складно, оскільки індустрія дизайну на сучасному етапі достатньо «нова» і перебуває на етапі формування. Однак, з іншого боку, це створює перспективи для реалізації інноваційних стратегій на основі наукових досліджень в області дизайн-менеджменту і його ролі в процесі девелопменту житлової нерухомості. Таким чином, дизайн-менеджмент сприятиме інтенсивному зростанню якості національних продуктів та системи вітчизняного дизайну загалом.

Дизайн у сучасному суспільстві — це, насамперед, одна з умов отримання прибутку, оскільки, задовольняючи найвищі вимоги споживача, підвищує попит на вироблені товари та послуги [4: 110]. Міжнародний досвід показує, що можливості сучасного дизайну як для приватного бізнесу, так і для економіки країни в цілому є невичерпними. Варто зауважити, що значення терміна «дизайн» уже давно вийшло за рамки звичного процесу «декорування» предметів чи інтер'єру. Терміни «дизайн» та «інновації» перебувають сьогодні у тісному взаємозв'язку.

Дизайн — це не лише зовнішня оболонка предмета чи поверхнева концепція певної послуги. У даному випадку йдеться про цілісний ланцюг створення абсолютно нового продукту (*New Product Development*) чи концептуального дизайну (*Conceptual Design*). Таким чином, застосування практичних навичок дизайн-мислення (*Design Thinking*) є важливим елементом в управлінні компанією, незалежно від специфіки її діяльності [6: 241]. Однак аналітичного мислення, що базується на обробці вже існуючої інформації, стає недостатньо. Для інновацій та якісних перетворень необхідний принципowo інший тип мислення, обов'язкова творча складова якого — вміння синтезувати матеріал і створювати нове. Тобто дизайн — це, насамперед, генерація нових технологій, маркетингу і найважливіший стратегічний ресурс будь-якої компанії.

Стає зрозуміло, що дизайн — це потужний інструмент системи менеджменту якості. Оцінку дизайн-проекту повинна надавати людина, яка мислить про дизайн таким чином: «Потрібно розробити продукт (інтер'єр, будівлю), який хочеться купи-

ти». Мета сучасного дизайн-процесу — здійснити успішну реалізацію продукту.

Багатоаспектність дизайну як однієї з форм матеріально-художньої культури, одного з видів предметної художньої творчості у сфері техніки, проектної художньо-технічної діяльності, націленої в ідеалі на підвищення якості життя людей (шляхом гармонізації предметного середовища), визначає складність специфіки дизайну і викладу його основних положень.

Дизайн-процес на сучасному етапі обумовлений системою складно взаємопов'язаних факторів, що відображають вимоги виробництва і споживання виробів, виражають утилітарно-технічну та духовно-ціннісну (соціально-культурну) сторони сутності створюваних речей (їх наборів, комплексів, систем) і середовища в цілому [12: 94]. Тому дизайнерські і архітектурні розробки повинні бути науково обгрунтованими. Принцип наукової обгрунтованості дизайну має на увазі необхідність розуміння загальнометодологічних установок теорії дизайну, врахування положень соціології, психології, ергономіки, економіки, менеджменту, технології, екології, естетики, культурології.

Ефективне використання дизайну лежить в основі створення інноваційних продуктів, процесів і послуг. *Економічна ефективність дизайну* представлена в наступних даних [16: 198]:

- компанії, які використовують дизайн в стратегічних цілях, випускають нові продукти в п'ять разів частіше, в порівнянні з компаніями, які не використовують можливості дизайну;
- аналіз ірландських компаній показав, що 75 % малих і середніх підприємств, які використовують дизайн, налагоджують виробництво нових продуктів і послуг для нових клієнтів. Серед тих підприємств, які не використовують дизайн, інноваційною діяльністю займаються лише 48 %;
- дизайн збільшує прибуток на 17 % за рахунок внеску в інноваційну привабливість продукту, у підвищення продуктивності праці і загального зростання ефективності факторів виробництва;
- системний аналіз економічної ефективності дизайну в США встановив, що кожен долар, витрачений на дизайн, приносить у середньому 2,5 долари прибутку при продажі продукції. Якщо ж компанія продає товар на суму понад мільйон доларів, то середня віддача вкладених у дизайн засобів складає 400 %;
- дизайн є менш капіталомістким і має коротший період окупності, ніж інші фактори інновацій. У середніх і малих підприємств Франції період окупності інвестицій в дизайн для 60 % проектів склав менше ніж два роки. Британська Рада по дизайну встановила, що дизайн-проекти виправдовують інвестиції, в середньому, за 20 місяців.

Висновки. Зростання вимог споживачів до гармонічного поєднання функціоналізму, зручності використання, ергономіки, естетики та інновацій в продуктах дизайну є характерною рисою розвитку світового ринку. Дизайн інтер'єру на сучасному етапі включає в себе елементи мистецтва, технічної

естетики, маркетингу, девелопменту, економіки і технології. Якісний дизайн може істотно підвищити цінність продуктів, привести до зростання продажів, забезпечити розробку нових ринків і зміцнення існуючих. Основне завдання полягає в тому, щоб професійно інтегрувати дизайн в бізнес-процеси у сфері девелопменту в Україні.

Подальші наукові дослідження можуть бути спрямовані на вивчення інших ключових тенденцій в сучасному дизайні та їх впливу на ринкову вартість нерухомості і процес девелопменту в цілому.

Література:

1. Аронов В. Р. Теоретические концепции зарубежного дизайна / В. Р. Аронов. — М.: ВНИИТЭ, 1992. — 122 с.
2. Асаул А. М. Економіка нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. — К.: Кондор, 2004. — 304 с.
3. Божко Э. А. Применение методики факторного анализа для экспресс-оценки недвижимости / Э. А. Божко // Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна. — 2002. — № 575. — С. 283–287.
4. Рижова І. С. Дизайн як фактор підвищення якості життя / І. С. Рижова // Нова парадигма: Альманах наукових праць. — Київ–Запоріжжя, 2004. — Вип. 35. — С. 107–111.
5. Рунге В. Ф. Основы теории и методологии дизайна / В. Ф. Рунге, В. В. Сеньковский. — М.: МЗ-Пресс, 2001. — 252 с.
6. Крутик А. Б. Экономика недвижимости / А. Б. Крутик, М. А. Горенбург, Ю. М. Горенбург. — СПб.: Лань, 2000. — 480 с.
7. Лебідь Н. П. Региональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості / Н. П. Лебідь // Власність в Україні. — 2000. — №1. — С. 42–58.
8. Максимов С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование: уч. пособ. / С. Н. Максимов. — СПб.: Питер, 2003. — 256 с.
9. Мгбере Ч. О. Стратегия максимизации доходности проекта девелопмента / Ч. О. Мгбере // Управління проектами та розвиток виробництва: зб. наук. пр. — Луганськ: вид-во СНУ ім. В. Даля, 2006. — № 4 (20). — С. 76–87.
10. Мухін О. О. Вплив ринку нерухомості на розвиток експертної оцінки майна в Україні / О. О. Мухін // Экономика України. — 2002. — № 4. — С. 43–50.
11. Пантелеев П. О. Інвестиційні оцінки у девелопменті житлової нерухомості [Електронний ресурс] / П. О. Пантелеев // Економічний аналіз: зб. наук. пр. за ред. В. А. Дерія. — Тернопіль: ТНЕУ, 2014. — Том 15. — № 2. — С. 19–26.
12. Пригорницька А. А. Сучасна філософська методологія в підходах до дизайну / А. А. Пригорницька // Наукові записки Харківського військового університету. — Х., 2001. — Вип. XI. — 2001 р. — С. 92–97. — (Соціальна філософія, педагогіка, психологія).
13. Сьомкін В. В. Дизайн як соціально-культурна категорія / В. В. Сьомкін // Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв: зб. наук. пр. — Х.: ХДАДМ, 2015. — № 3. — С. 28–31.
14. Рач В. А. Ціннісно-орієнтовані стратегічні виховні рішення в проектах девелопменту нерухомості [Електронний ресурс] / В. А. Рач, О. М. Гладка // Управління проектами та розвиток виробництва: зб. наук. пр. — Луганськ: вид-во СНУ ім. В. Даля, 2009. — № 3 (31). — С. 161–168. — Режим доступу: <http://www.pmdp.org.ua/images/Journal/31/09rvapdn.pdf>. — Назва з екрана.
15. Unian.net [Електронний ресурс] // [Інтернет-портал]. — Електронні дані. — [Київ: інформаційне агентство ТОВ «УНІАН», 2001–2015]. — Режим доступу: <http://economics.unian.ua/realestate/1104615-kvartiri-ekonom-klasu-v-novobudovah-kieva-podorojchali-na-tretinu.html> (дата звернення 16.12.2015). — Назва з екрана.
16. Nayar J. Green living by design (the practical guide for eco-friendly remodeling and decorating) // Filipacchi Publishing, 2009. — 160 p.
17. Chipchase J., Steinhardt S. Hidden in Plain Sight: How to Create Extraordinary Products for Tomorrow's Customers. — New York: Harper Collins, 2013. — 256 p.

References:

1. Aronov V. R. Teoreticheskie koncepcii zarubezhnogo dizajna [Theoretical concepts of international design]. Moscow: VNI-ITJe, 1992. — 122 p. [in Russian].
2. Asaul A. M., Bryzhan' I. A., Chevhanova V. Ya. Ekonomika nerukhomosti: navch. posib. [Real estate economics: training manual]. Kyiv: Kondor, 2004. — 304 p. [in Ukrainian].
3. Bozhko Je. A. Primenenie metodiki faktornogo analiza dlja ekspress-ocenki nedvizhimosti [The application of factor analysis for rapid evaluation of real estate]. Visnik Harkivs'kogo nacional'nogo universitetu im. V. N. Karazina. — Kharkiv, 2002. — № 575. — P. 283–287. [in Russian].
4. Ryzhova I. S. Dizajn iak faktor pidvyschennia iakosti zhyttia [Importance of design as a factor of life quality]. Nova paradyhma: Al'manakh naukovykh prats'. — Kyiv-Zaporizhzhia, 2004. — Vol. 35. — P. 107–111. [in Ukrainian].
5. Runge V. F., Sen'kovskij V. V. Osnovy teorii i metodologii dizajna [Design theory and methodology]. Moscow: MZ-Press, 2001. — 252 p. [in Russian].
6. Krutik A. B., Gorenburgov M. A., Gorenburgov Ju. M. Ekonomika nedvizhimosti [Real estate economics]. SPb.: Izdatel'stvo Lan', 2000. — 480 p. [in Russian].
7. Lebid' N. P. Rehional'ni osoblyvosti tsinoutvorennia na rynku ob'ektiv nerukhomosti [Regional features of pricing in the real estate market]. Vlasnist' v Ukraini. — 2000. — №1. — P. 42–58. [in Ukrainian].
8. Maksimov S. N. Development. Razvitie nedvizhimosti. Organizacija. Upravlenie. Finansirovanie: uch. posob. [Development. Real estate. Organization. Management. Financing: training manual]. S.-P.: Piter, 2003. — 256 p. [in Russian].
9. Mhberе Ch. O. Strategija maksimizacii dohodnosti proekta developmenta [Strategy of maximizing profitability on development projects]. Upravlinnia proektamy ta rozvytok vyrobnytstva: zb. nauk. pr. — Luhans'k: vyd-vo SNU im. V. Dalia, 2006. — № 4 (20). — P. 76–87. [in Russian].
10. Mukhin O. O. Vplyv rynku nerukhomosti na rozvytok ekspertnoi otsinky majna v Ukraini [The impact of real estate market on expert valuation of residential property in Ukraine]. Ekonomika Ukrainy. — 2002. — № 4. — P. 43–50. [in Ukrainian].
11. Panteleiev P. O. Investytsijni otsinky u developmenti zhytlovoi nerukhomosti [Investment appraisals in housing property development]. Ekonomichnyj analiz [Elektronnyj resurs]: zb. nauk. pr. za red. V. A. Deria — Ternopil' : TNEU, 2014. — Vol. 15. — № 2. — P. 19–26. [in Ukrainian].
12. Pryhornyts'ka A. A. Suchasna filosofs'ka metodolohiia v pidkhodakh do dizajnu [Contemporary philosophical methodology in design]. Naukovi zapysky Kharkivs'koho vijs'kovoho universytetu. Sotsial'na filosofia, pedahohika, psykhologhiia. — Kharkiv, 2001. — Vol. 11. — P. 92–97. [in Ukrainian].
13. S'omkin V. V. Dizajn iak sotsial'no-kul'turna katehoriia [Design as a socio-cultural category]. Visnyk Kharkivs'koi derzhavnoi akademii dizajnu i mystetstv : zb. nauk. pr. — Kharkiv : Kh-DADM, 2015. — № 3. — P. 28–31. [in Ukrainian].
14. Rach V. A., Hladka O. M. Tsinnisno-orientovani stratehichni vikhovi risnennia v proektakh developmentu nerukhomosti [Value-oriented strategies milestone decisions in development projects]. Upravlinnia proektamy ta rozvytok vyrobnytstva [Elektronnyj resurs]: zb. nauk. pr. — Luhans'k: vyd-vo SNU im. V. Dalia, 2009. — №3 (31). — P. 161–168. — Available at: <http://www.pmdp.org.ua/images/Journal/31/09rvapdn.pdf> [in Ukrainian].
15. Unian.net [Electronic resource]: [Internet-portal]. — Elektronni dani. — [Kyiv: informatsijne ahentstvo TOV UNIAN, 2001–2015]. — Available at: <http://economics.unian.ua/realestate/1104615-kvartiri-ekonom-klasu-v-novobudovah-kieva-podorojchali-na-tretinu.html> (accessed 16.12.2015). [in Ukrainian].
16. Nayar J. Green living by design (the practical guide for eco-friendly remodeling and decorating). New York: Filipacchi Publishing, 2009. — 160 p. [in English].
17. Chipchase J., Steinhardt S. Hidden in plain sight: how to create extraordinary products for tomorrow's customers. New York: Harper Collins, 2013. — 256 p. [in English].