

УДК 528.4:339.138

DOI:10.5281/zenodo.11854484

О.М. Прядко, канд. екон. наук, доц. (ДБТУ, Харків)

А.О. Тимофєєва, здоб. ОС «бакалавр» (ДБТУ, Харків)

О.А. Ликов, здоб. ОС «бакалавр» (ДБТУ, Харків)

СУЧАСНИЙ СТАН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Маркетинг є найважливішим напрямом у діяльності будь-якого сучасного підприємства. Його застосування сприяє досягненню відповідності між очікуваннями споживачів та можливостями підприємства. Маркетингова діяльність включає велику кількість здійснюваних функцій, таких як: проведення маркетингових досліджень, сегментацію ринку, вивчення споживачів, визначення позиції продуктів на ринку та інше. Тільки ретельно спланована та цілеспрямована маркетингова діяльність може призвести організацію до позитивних фінансових результатів [1].

Оцінка ефективності маркетингових заходів має важливе значення, особливо у стадії прийняття рішення проведення конкретного заходу. Тут виникає питання про методики визначення ефективності маркетингових заходів підприємства малого та середнього бізнесу. Для того, щоб залишатися конкурентоспроможним на ринку та привабливим для споживача, підприємство має підтримувати імідж, інвестувати у створення маркетингових комунікацій для зміцнення тісних відносин із постійними партнерами, а також коригувати плани та орієнтуватися на довгострокові перспективи [2].

Важливим напрямом удосконалення економіки в сучасних умовах є дослідження ринку та розвиток маркетингових стратегій підприємств. Раціонально налагоджені маркетингові дослідження забезпечують організацію необхідною комерційною інформацією, сприяють підвищенню конкурентоспроможності та зміцненню позицій на ринку. Серед елементів ринкової економіки особливе місце займає нерухомість, яка виступає як засоби виробництва (земля, адміністративні, виробничі, складські, торгові та інші будівлі та приміщення, а також інші споруди) та предмета споживання (земельні ділянки, житлові будинки, дачі, квартири, гаражі). Нерухомість виступає основою особистого існування для громадян і є базою для господарської діяльності та розвитку підприємств та організацій усіх форм власності.

Після повномасштабного вторгнення практично всі забудовники припинили роботу на будмайданчиках. Деякі забудовники

протрималися кілька тижнів, а інші ще не відновили будівельні роботи. Це означає, що загальна площа замовлених квартир у 2022 році сягнула 7,1 млн кв.м (18,3 тис. приватних будинків і 74,3 тис. квартир) зменшилася на 38% порівняно з 2021 роком. Зменшення нової пропозиції відбулося практично по всій Україні, за винятком окремих областей. Найбільший спад у будівництві зафіксований у східних та південних регіонах – на одиниці, де зведення житла скоротилося на 70-90% у річному обчисленні [3].

Ризики фізичної безпеки – не єдиний фактор, що впливає на зниження темпів будівництва в Україні. Значне підвищення курсу валют та висока інфляція значно знизили купівельну спроможність населення. Та й вартість будівництва теж зросла. Тому більшість проєктів розвитку, особливо на ранніх стадіях, не мали достатніх коштів від покупців/інвесторів для продовження будівництва. Крім того, після знищення деяких промислових підприємств ринок зіткнувся з дефіцитом будівельних матеріалів та їх матеріально-технічного забезпечення. Як зазначили більшість розробників, цю проблему наразі вирішено.

Девелоперам вдалося адаптуватися до нових реалій і побудувати нові логістичні ланцюжки як з українськими, так і з іноземними постачальниками. З жовтня по грудень 2022 року будівельні компанії зіткнулися з новими викликами. Щоб забезпечити безперебійне будівництво, потрібно було підлаштовуватися під графіки відключень електроенергії або купувати потужні генератори. Деякі забудовники вважали розумним зупинити будівництво, що також сприяло зменшенню обсягів.

Купівельна активність на ринку житла впала на третину. Війна змусила людей більш розумно підходити до покупок, особливо великих покупок, таких як покупка квартири. У перші місяці війни у сфері житлової нерухомості угод не відбувалося. Це також пов'язано з тим, що учасники ринку не мали доступу до національного реєстру прав на нерухоме майно. З травня 2022 року каси почали поступово відкриватися, і попит почав відновлюватися, хоча й повільно. Однак, враховуючи невизначеність, фізичні та економічні ризики, більшість потенційних покупців/інвесторів, незалежно від регіону, дотримуються вичікувальної позиції.

З жовтня 2022 року в Україні працює національна програма доступного кредитування «Оселя». Наразі лише соціальні групи, такі як військовослужбовці, поліцейські, лікарі та освітяни, мають право скористатися цією схемою, яка дозволяє їм отримувати пільгові кредити на житло за ставкою 3% на рік на термін до 20 років. Ринок нерухомості

України є одним із секторів економіки, ціни на якому історично формувались в іноземній валюті. Тому українські інвестори досить часто вкладаються в нерухомість, вважаючи її безризиковою.

Маємо надію, що девелопери продовжуватимуть зосереджувати всі свої ресурси на проектах на завершальних стадіях будівництва у 2024 році. Якщо існуючі проекти будівництва й надалі відкладатимуться, а нові відкладатимуться, то в середньостроковій перспективі на ринку виникне дефіцит житлової площі. Що стосується попиту, то не очікується значних позитивних змін у короткостроковій перспективі через зниження купівельної спроможності та загальну невизначеність ринку. Коли війна повністю закінчиться і економіка стабілізується, купівельна активність поступово відновиться.

Водночас відставання попиту може вплинути на ринок житла. Внутрішньо переміщені особи, які залишаються на поточному місці проживання, також, швидше за все, розглядають можливість придбання власного житла. У довгостроковій перспективі відновлення попиту залежатиме від темпів післявоєнної макроекономічної стабілізації.

Сьогоднішній ринок нерухомості в Україні вкрай важко піддається будь-яким прогнозам. Вплив військових дій може дуже швидко змінювати ситуацію, особливо в секторі нерухомого майна. Фактично, подальший розвиток сегменту прямо залежить від декількох факторів: подальший розвиток подій всередині держави, повернення окупованих територій, темпи надходження міжнародної допомоги та інші. В довгострокових перспективах попит на ринку залежить від темпів стабілізації макроекономіки, особливостей післявоєнного відновлення, державних програм підтримки та відбудови. Крім того, важливим фактором залишається залучення іноземних інвесторів в нові інфраструктурні та житлові проекти на території України.

Інформаційні джерела

1. Савицька Н.Л., Мелушова І.Ю. Управління результативністю маркетингу: навчально-методичний посібник. У 2-х ч. Ч. 1. Харків: ХДУХТ, 2018. 116.
2. Прядко О.М., Олініченко К.С. Використання сучасних маркетингових інструментів для спонукання споживчих мотивацій. Бізнес Інформ. 2021. № 10. С. 368-374.
3. Тенденції ринку нерухомості України / URL: <https://blog.youcontrol.market/tiendientsiyi-rinku-nierukhomosti-ukrayini/>