

УДК:658

JEL Classification: L850

*Балабаш Ольга*

## **СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

У статті наведено аналіз ринку нерухомості, як найважливішої сфери підприємницької діяльності України; визначено основні тенденції та перспективи його розвитку; наведено динаміку введення квартир в експлуатацію та зміни цини на об'єкти нерухомості. Встановлено найкрупніші компанії забудовники Одеси та Одеської області за кількістю об'єктів; наведено найбільш популярні новобудов Одеси за статистикою переглядів сторінок. Обґрунтовано особливі напрями економічного вивчення процесів, що протікають на ринку нерухомості. Ринок девелопменту в Україні активно займається просуванням власних брендів і, відповідно, закріпленням позицій компанії у свідомості споживачів. Зокрема, це стосується і сегменту житлової нерухомості, тому у статті розглянуто основні засоби зовнішніх комунікацій, що дозволяють бізнесу спростити пошук потенційних споживачів, які з великою ймовірністю зацікавлені в послугах, що пропонуються, організувати просування з найбільшим економічним ефектом. Розглянуто питання щодо організаційного забезпечення процесу управління зовнішніми комунікаціями на підприємствах на сучасному етапі розвитку української економіки. Обґрунтовано доцільність формування стратегічних напрямів розвитку підприємств на ринку нерухомості на основі сучасних бізнес-моделей, побудованих на засадах клієнтоорієнтованості. Розглянуто бізнес-модель PropTech, що здатна поєднати в собі інструменти, які

допомагають професіоналам у сфері нерухомості покращити свої сервіси та підвищити продуктивність, з метою трансформації та замінити функції компаній у сфері просування на ринку нерухомості.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, тенденції ринку нерухомості, стратегічні напрями розвитку, ціна на житло, прогнози розвитку ринку нерухомості, бізнес-модель.

*Балабаши Ольга*

## **СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье представлен анализ рынка недвижимости, как важнейшей сферы предпринимательской деятельности Украины; определены основные тенденции и перспективы его развития; приведена динамика ввода квартир в эксплуатацию и изменения цен на объекты недвижимости. Установлено крупные компании застройщики Одессы и Одесской области по количеству объектов; приведены наиболее популярные новостройки Одессы по статистике просмотров страниц. Обосновано особые направления экономического изучения процессов, протекающих на рынке недвижимости. Рынок девелопмента в Украине активно занимается продвижением собственных брендов и, соответственно, закреплением позиций компании в сознании потребителя. Особенно, это касается и сегмента жилой недвижимости. В статье рассмотрены основные средства внешних коммуникаций, позволяющие бизнеса упростить поиск потенциальных потребителей, которые с большой вероятностью заинтересованы в услугах, предлагаемых организовать продвижение с наибольшим экономическим эффектом. Рассмотрены вопросы организационного обеспечения процесса стратегического управления внешними коммуникациями предприятия на современном этапе развития украинской экономики. Обоснована целесообразность формирования стратегических направлений развития предприятий на рынке недвижимости на основе современных бизнес-моделей, построенных на основе клиентоориентированности. Рассмотрена бизнес-модель PropTech, которая способна соединить в себе инструменты, которые помогают профессионалам в сфере недвижимости улучшить свои сервисы и

повысить производительность, с целью трансформации и заменить функции компаний в сфере продвижения на рынке недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, тенденции рынка недвижимости, стратегические направления развития, цена на жилье, прогнозы развития рынка недвижимости, бизнес-модель.

*Balabash Olga*

## **STRATEGIC DIRECTIONS FOR DEVELOPMENT OF ENTERPRISES ON THE REAL ESTATE MARKET**

The article analyzes the real estate market in Ukraine, identifies the main trends and prospects for its development; the largest companies of Odessa and Odesa oblast developers were set up for the number of objects; The most popular new buildings in Odessa based on pageview statistics are given. The main means of external communications are considered, allowing business to simplify the search for potential consumers, organize the promotion with the greatest economic effect. The expediency of formation of strategic directions of development of the enterprises in the real estate market is grounded on the basis of modern business models built on the basis of client orientation. PropTech business model is considered. It can combine tools that help companies improve their services and boost their productivity. It helps to transform and replace the functions of companies in the field of advancement in the real estate market.

**Keywords:** real estate market, real estate market trends, strategic directions of development, housing prices, real estate development forecasts, business model.

**Постановка проблеми.** Ринок нерухомості характеризується тісними економічними зв'язками різними елементами ринкової системи. Так на ньому забезпечується рух та перерозподіл факторів виробництва або інвестиційних товарів, окремі його елементи виступають складовими ринку споживчих товарів (житлова нерухомість). Розвиток ринку нерухомості набуває особливого значення, оскільки тенденції на ньому відображають загальний стан економіки країни в цілому.

З огляду на це виникає необхідність глибокого вивчення тенденцій його розвитку, факторів, що на них впливають та розробки стратегічні напрями розвитку підприємств, що на ньому функціонують.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Тенденції та економічні проблеми функціонування ринку нерухомості були висвітлені у працях широкого кола науковців, серед яких слід виділити І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, С. Кручка, О. Мірошниченка, В. Ониценка, В. Павлова, В. Рейкіна, Г. Стерник, М. Федотова, Дж.К. Еккерт, Н. Ордуей, Г.Харісон та ін.

Незважаючи на достатньо високий рівень теоретичних та прикладних наукових досліджень щодо динаміки змін та перспектив розвитку підприємств, що на ньому функціонують, їх результати значно різняться між собою в результаті непрозорості та низького інформаційного забезпечення. В результаті, проблемні питання функціонування підприємств на ринку нерухомості та визначення стратегічних напрямів їх розвитку залишаються недостатньо вивченими та потребують додаткової уваги.

**Метою статті** є здійснення аналізу ринку нерухомості, відображення тенденцій його розвитку та встановлення стратегічних напрямів розвитку підприємств на ньому.

Первинний ринок житла останніми роками б'є рекорди за кількістю побудованих квартир. Після 2009 року обсяги будівництва житла в Україні щорічно збільшуються, навіть після кризи 2014 року.

У 2015 році було побудовано максимальну кількість - 120 тис. квартир. Кількість введених в експлуатацію квартир в період 2000-2016 рр. представлено на рис. 1. У 2016 році темпи будівництва трохи сповільнилися. Тоді в експлуатацію було введено на 5,8% менше житла, ніж у 2015 році.

у 2017 році (за прогнозами) ринок житлової нерухомості знову покаже зростання. Тільки в Києві, на який припадає основна частка житлового будівництва в Україні, в першому кварталі побудовано вдвічі більше квартир, ніж у першому кварталі 2016 року [1,2,3].

Будівельний бум 2014-2015 рр. став результатом нестабільної економічної ситуації, коли люди масово вкладали знецінену гривню в нерухомість [1].

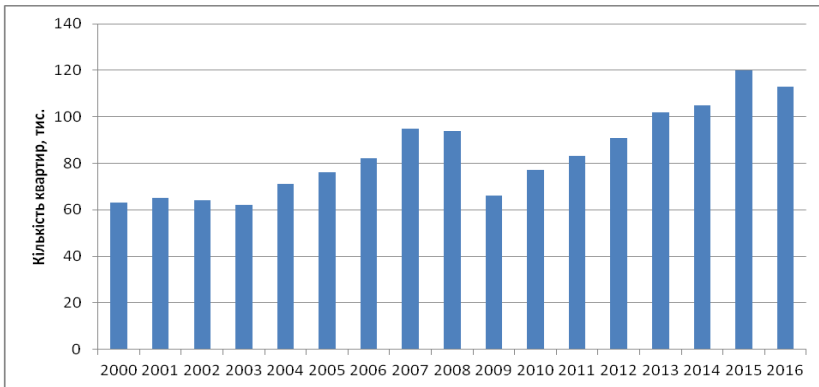


Рис.1. Кількість введених в експлуатацію квартир в період 2000-2016 рр., тис. квартир

У Конфедерації будівельників України зростання обсягів будівництва пояснюють бажанням забудовників ввести будинки в експлуатацію до 10 червня 2017 року, до набуття чинності нових законодавчих норм, за якими потрібно було пройти повну дозвільну процедуру, що збільшило б терміни будівництва [1,2].

Поряд із збільшенням пропозиції, попит на ринку нерухомості не поспішає рости. Про низький попит свідчать і низькі обсяги іпотечного кредитування. У 2016 році банки видали кредитів на придбання, будівництво і реконструкцію нерухомості на 736 млн грн. Для порівняння: у 2012 році — 2,5 млрд грн.

В консалтинговій компанії City Development Solutions заявили, що кількість виставлених на продаж квартир від забудовників перевищує попит у десять разів.

Поряд з цим, керівництво будівельних компаній стверджує, що надлишку квартир на ринку нема, оскільки попит зростає пропорційно збільшенню площ. До моменту здавання будинку в експлуатацію часто залишаються одиниці непроданих квартир.

У Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства також говорять, що ринок вже досяг дна і планомірно йде вгору. За словами першого

заступника міністра Льва Парцхаладзе, на ринку спостерігається дефіцит житла. "У Європі на одного жителя припадає в середньому 45-50 кв м, в Україні — лише 23 кв м. На старе житло припадає 50-60% усього житлового фонду" [2].

На основі цього, можна стверджувати, що на ринку нерухомості України існує «відкладений попит», який почне реалізовуватися з поживленням економіки та ростом іпотечного кредитування.

Мінімальна вартість квартир в деяких містах України на 1 січня 2018 р. представлено на рис. 2.

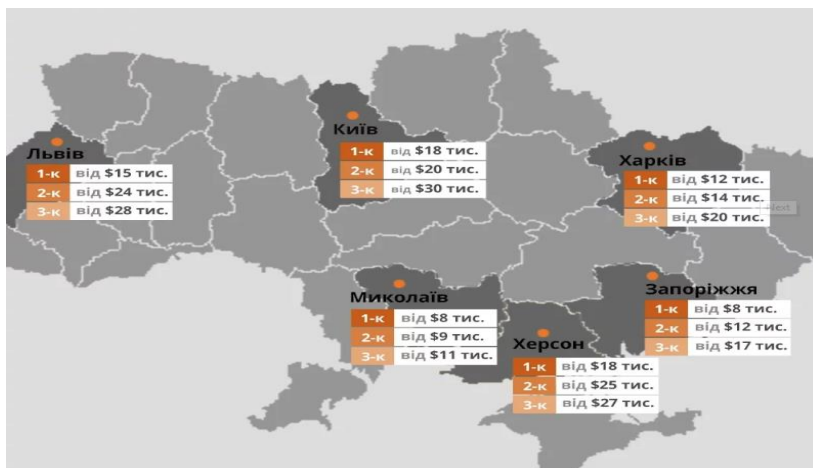


Рис. 2. Мінімальна вартість квартир в деяких містах України на 1 січня 2018 р. [3]

Конкуренція висока, і в боротьбі за покупця будівельні компанії знижують ціни.

З початку 2017 року середня вартість квадратного метра впала на 300 грн до 21,5 тис грн. Максимальною за 2017 рік була ціна 22,5 тис грн.

Як правило, продажі починаються на ранній стадії будівництва, коли вартість метра мінімальна. Через це при великому обсязі введення об'єктів середня ціна розмивається.

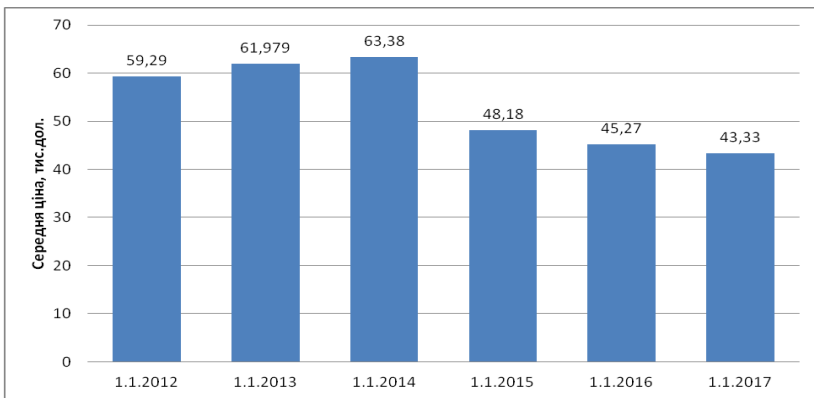
Зокрема, для залучення покупців будівельні компанії пропонують пільгові умови кредитування в партнерстві з

банками та знижки до 20% в разі повної оплати вартості. У 2016 році знижки становили 5-10% [2,3].

У 2018 р. здешевлення квартир від забудовників буде незначним, це стосується тільки доларових цін, говориться у звіті Нацбанку [1,2].

На ціну нерухомості, також впливає подорожчання енергоносіїв і матеріалів. На 2018 рік «Мінрегіон» прорахував собівартість будівництва в межах 13 400 грн. за кв. м. Відповідно, середня вартість кв.м. буде становити 15-17 тис грн.

Динаміка зміни цін на житло в м. Одесі у період з 2012 по 2017 рр. представлено на рис. 3.



\* (за 2-х кімнатну квартиру)

Рис. 3. Середні ціни на житло в м. Одеса у період з 2012 по 2017 рр., тис. дол. [4]

На ринку нерухомості м. Одеси та Одеської області представлено більше 30-ти компаній забудовників. Лідером по кількості новобудов на ринку нерухомості Одеси є компанія «Kadott Group», вона займає 19,6 % ринку. На другому місці – «Будова» (12,0 %), на третьому – «Saga Development» (8,8 %). ПП «Мікромегас» знаходиться у ТОП – 10 забудовників Одеси і займає відповідно 4,4% ринку. За останній час підприємством побудовано 4 об'єкти, 3 об'єкти є актуальними, тобто на етапі будівництва, це – ЖК «Волна», ЖК «Курортний» та ЖК «Янтарний». Також у ПП «Мікромегас» є об'єкти за межами Одеської області. Так, на етапі будівництва - ЖК «Гармонія» в м.

Умань. В ТОП-10 по кількості об'єктів нерухомості увійшли компанії, представлені в табл. 1.

Таблиця 1

Найкрупніші компанії забудовники Одеси та Одеської області за кількістю об'єктів нерухомості, станом на 1 січня 2018 р.

№ з/п	Назва компанії	Нозва відомих об'єктів	Всього об'єктів	Актуальні новобудови	% об'єктів у загальній кількості
1	Kadorr Group	Перша – сорок друга перлини; ТОЦ «Кадорр»	46	20	19,6
2	Будова	ЖК «Альтаір»	19	11	12,0
3	Saga Development	ЖК «Kandinsky» (Французкий бульвар)	14	13	8,8
4	Стікон	Комплекс апартаментів «Олімпійський» (пр. Шевченко)	12	5	7,5
5	Гефест	ЖК «Родос»	9	6	5,7
6	UDP	ЖК «Maristella»	7	7	4,4
7	Мікромегас	ЖК «Курортний» (Аркадія) ЖК «Армійський»	7	3	4,4
8	Одесстрой	ЖК «Вільямса»	5	3	3,1
9	Інтобуд	ЖК «Лузанівський парк»	4	4	2,5
10	Рів'єра девелопмент	ЖК «Авторський» БЦ «Чорноморська Рів'єра»	4	4	2,5
11	Інші	-	159	-	29,5

Інформаційним агентством «Zabudovnyk.ua» було проведено дослідження, по виявленню найбільш популярних новобудов Одеси. Рейтинг відображає 10 найбільш популярних новобудов міста за рік. Популярність комплексу визначається як сума кількості переглядів та кількості переходів на сайт комплексу. Для деяких комплексів кількість переходів може перевищувати кількість переглядів. Це пояснюється наявністю прямого переходу на сайт комплексу.

На сьогоднішній день сайт є одним із потужних інструментів комунікації на ринку нерухомості. На ньому



представлена інформація про забудовника про всі об'єкти нерухомості.

Частки ринку компаній-збудовників представлено на рис. 4

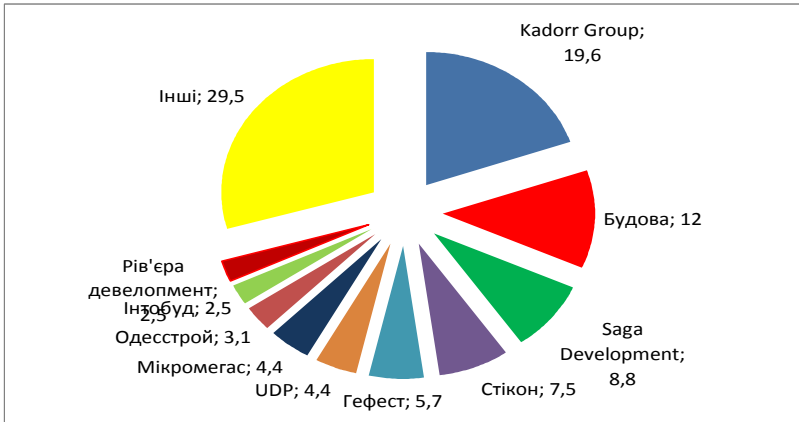


Рис. 4. Частки ринку компаній-збудовників на ринку нерухомості Одеси станом на 1 січня 2018 р., %

В процесі комунікації, дуже важливе розуміння своєї цільової аудиторії, що дозволяє бізнесу спростити пошук потенційних споживачів, які з великою ймовірністю зацікавлені в товарах і послугах, які пропонуються, організувати просування з найбільшим економічним ефектом.

У зв'язку з цим, розвиток системи зовнішніх комунікацій компаній збудовників має велике значення для ефективності їх діяльності оскільки багато компаній будують за кошти інвесторів. Щоб закінчити один будинок, вони починають новий. Щоб не виникало розриву між попитом і пропозицією, і, що грошей було достатньо для стабільного функціонування компанії та реалізації нових проектів, потрібно інтенсифікувати процес залучення інвесторів за допомогою засобів комунікацій.

Умови жорсткої конкуренції на ринку та загально-економічні чинники змушують девелоперів, інвесторів та операторів на ринку нерухомості утворювати складні комерційні моделі, побудовані на засадах клієнт орієнтованості. На сьогодні, прикладом такої моделі стала PropTech. Модель

PropTech дозволяє поєднати в собі інструменти, які допомагають професіоналам у сфері нерухомості покращити свої сервіси та підвищити продуктивність. В певній мірі вона дозволяє трансформувати, а подекуди, і замінити функції компаній у сфері просування на ринку нерухомості. Модель PropTech – це це можуть бути як партнерські альянси в межах проєктів нерухомості, так і інвестиції у фірми PropTech [6,7,8].

### **Висновки.**

Незважаючи на нестабільну економічну ситуацію в країні, ряд негативних чинників, а саме: низькі обсяги іпотечного кредитування, удорожчання енергоносіїв і матеріалів, ринок нерухомості продовжує стабільно зростати та розвиватися.

На ринку нерухомості України існує «відкладений попит», який почне реалізовуватися з поживленням економіки. В таких умовах стратегічними напрямками розвитку підприємств мають стати сучасні бізнес-моделі, побудовані на засадах клієнтоорієнтованості.

### *Література*

1. Ринок житла: чи буде обвал [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/publications/2017/12/20/632350/>
2. Анастасія Іщенко. Ринок нерухомості в Україні: чого чекати від тенденцій 2018 року [Електронний ресурс] / Іщенко Анастасія — Режим доступу: <https://news.finance.ua/ua/news/-/418715/rynok-neruhomosti-v-ukrayini-chogo-chekaty-vid-tendentsij-2018-roku>
3. Тенденції ринку нерухомості: українцям порадили не відкладати з купівлею житла [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://ukranews.com/ua/news/542555-tendencii-rynku-nerukhomosti-ukraincyam-poradyly-ne-vidkladaty-z-kupivleyu-zhytla>
4. Статистика ринка нерухомості в Одесі [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://novostroyki.lun.ua>
5. Рейтинг новобудов Одеси за 2017 р. <https://zabudovnyk.com.ua/uk/complexes/popular/odesa/2017>

6. Балабаш О. С. Індикатори моніторингу операційної стійкості підприємства / О. С. Балабаш, І. О. Кузнецова // Економіка: реалії часу. – 2014. - №2(12). – С. 83-88.

7. Перспективи ринку нерухомості 2018: чи подорожчає квадратний метр? [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://dyvys.info/2018/02/12/perspektyvy-rynku-neruhomosti-2018-chy-podorozhchaye-kvadratnyj-metr/>

8. Kuznetsova I. Sustainable enterprise development: essence and components [Електронний ресурс] / Inna Kuznetsova, Olga Balabash // Соціально-економічні проблеми і держава. — 2015. — Вип. 1 (12). — С. 48-57. — Режим доступу до журн.: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15kiosts.pdf>

1. Ry`nok zhy`tla: chy` bude obval [Elektronny`j resurs] — Rezhy`m dostupu: <https://www.epravda.com.ua/publications/2017/12/20/632350/>

2. Anastasiya Ishhenko. Ry`nok nerukhomosti v Ukrayini: chogo chekaty` vid tendencij 2018 roku [Elektronny`j resurs] / Ishhenko Anastasiya — Rezhy`m dostupu: <https://news.finance.ua/ua/news/-/418715/rynok-neruhomosti-v-ukrayini-chogo-chekaty-vid-tendentsij-2018-roku>

3. Tendenciyi ry`nku nerukhomosti: ukrayincyam porady`ly` ne vidkladaty` z kupivleyu zhy`tla [Elektronny`j resurs] — Rezhy`m dostupu: <https://ukranews.com/ua/news/542555-tendencii-rynku-nerukhomosti-ukrainy-am-poradyly-ne-vidkladaty-z-kupivleyu-zhytla>

4. Staty`sty`ka rynka nedvy`zhy`mosty` v Odesse [Elektronny`j resurs] — Rezhy`m dostupu: <https://novostroyki.lun.ua>

5. Rejty`ng novobudov Odesy` za 2017 r. <https://zabudovnyk.com.ua/uk/complexes/popular/odesa/2017>

6. Balabash O. S. Indy`katory` monitory`ngu operacijnoyi stijkosti pidpry`yemstva / O. S. Balabash, I. O. Kuzneczova // Ekonomika: realiyi chasu. – 2014. - #2(12). – S. 83-88.

7. Perspekty`vy` ry`nku nerukhomosti 2018: chy` podorozhchaye kvadratny`j metr? [Elektronny`j resurs] — Rezhy`m dostupu: <https://dyvys.info/2018/02/12/perspektyvy-rynku-neruhomosti-2018-chy-podorozhchaye-kvadratnyj-metr/>

8. Kuznetsova I. Sustainable enterprise development: essence and components [Elektronny`j resurs] / Inna Kuznetsova, Olga

Balabash // Social`no-ekonomichni problemy` i derzhava. — 2015. — Vy`p. 1 (12). — S. 48-57. — Rezhy`m dostupu do zhurn.: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15kiosts.pdf>

28.06.2018

УДК 657.421.1

JEL Classification: F190

*Беленко Ганна, Дроздова Олена, Варічева Руслана*

## **ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ОБЛІКУ РОЗРАХУНКОВИХ ОПЕРАЦІЙ В ІНТЕРНЕТ ТОРГІВЛІ**

На сьогоднішній день інтернет являється глобальним всесвітнім комунікатором, через який проходить безліч різноманітної інтерактивної інформації. Його простір дає необмежені можливості для розвитку ринкової кон'юнктури з мільйонами потенційних партнерів та покупців. Ще декілька десятиліть тому думка про доступну кожному можливість вести міжнародну торгівельну діяльність уявлялась неможливою. А сьогодні - це один із найголовніших факторів для успішного процвітання компанії та забезпечення її конкурентоспроможності. Створенням інтерактивних сторінок з віртуальною вітриною займаються як малі, так і крупні організації з багатотисячним щорічним обігом. Розміщена на них інформація знаходиться в режимі цілодобового доступу без перерв чи вихідних. Як результат цього – продукція стала доступнішою, обсяги продажу підвищилися, а разом з цим у пропорційному відношенні збільшилися державні надходження, що без сумніву є – позитивною тенденцією для країни. Але, не дивлячись на всебічне впровадження інтернету в повсякденне життя, в плані ведення ринкових стосунків і досі залишається багато проблем. Серед них одними з найголовніших виступають - проблеми пристосування регламентованої документації суспільного характеру до потреб інтернет ринку, впровадження міжнародного досвіду та набутих досягнень західних країн зі