

УДК 69.059.7

УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ

Кірієнко О. В.¹, студ.; Ласточкіна В. В.², студ.; Кравчуновська Т. С.³, д. т. н., проф.;
Слабенко В. М.⁴, студ.; Заяць Є. І.⁵, д. т. н., проф.

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

[1 kiriienko.olha@365.pdaba.edu.ua](mailto:kiriienko.olha@365.pdaba.edu.ua); [2 lastochkina.valeriia@365.pdaba.edu.ua](mailto:lastochkina.valeriia@365.pdaba.edu.ua);

[3 kravchunovska.tetiana@pdaba.edu.ua](mailto:kravchunovska.tetiana@pdaba.edu.ua); [4 slabenko.volodymyr@pdaba.edu.ua](mailto:slabenko.volodymyr@pdaba.edu.ua);

[5 yevhen.i.zaiats@pdaba.edu.ua](mailto:yevhen.i.zaiats@pdaba.edu.ua)

Постановка проблеми. Управління нерухомістю – це багатогранний і динамічний процес, який передбачає перетворення земельної ділянки на цінний актив, починаючи від розроблення концепції об'єкту до завершення будівництва, де кожен етап відіграє вирішальну роль у формуванні забудованого середовища.

Девелопмент нерухомості охоплює різні види діяльності, зокрема дослідження ринку, вибір ділянки, фінансування, проєктування, будівництво та маркетинг.

Здійснюючи управління об'єктами нерухомості, доцільно дотримуватись принципів сталого розвитку, зокрема щодо створення сталої інфраструктури, сприяння інклюзії та сталій індустріалізації і стимулюванню інновацій; перетворення міст і населених пунктів на відкриті, безпечні, життєздатні та сталі простори, які передбачають збалансування різних чинників стійкості (економічного, екологічного, енергетичного та соціального).

Разом із цим існують і певні виклики та перепони при застосуванні принципів сталого розвитку в управлінні нерухомістю, а саме: великі початкові інвестиції, недостатня обізнаність, політичні бар'єри.

Проте військова агресія РФ проти України вплинула на функціонування і розвиток усіх галузей економіки нашої держави.

Під час запровадження в Україні воєнного стану багато бізнесів, особливо зі східних, центральних та південних областей, релокують свої потужності для їх збереження і забезпечення безпечніших умов функціонування до західних областей.

Релокація бізнесу допомагає підприємцям продовжувати працювати на користь економіки України, створюючи при цьому нові робочі місця, розвиваючи нові регіони, що надзвичайно важливо в умовах воєнного стану.

Зважаючи на те, що західні області до війни переважно орієнтувалися на рекреаційні види бізнесу, то в сучасних умовах відчувається нестача приміщень комерційного призначення для оренди або продажу.

Мета дослідження: аналіз стану ринку комерційної нерухомості (офісних, торговельних, виробничих, складських будівель і приміщень) та його адаптації до умов воєнного стану.

Результати дослідження. На сьогодні розвиток українського ринку комерційної нерухомості відзначається нерівномірним розвитком ринкових сегментів, недосконалістю законодавчої бази, а також низькою платоспроможністю населення, недостатньою поінформованістю учасників ринку нерухомості (фактичні ціни продажу об'єктів нерухомості часто приховуються).

В Україні ціни на нерухомість та темпи будівництва нових об'єктів різного функціонального призначення суттєво різняться залежно від регіону. Центральні та західні області є інвестиційно привабливішими зараз, порівняно з південними і східними областями, які фактично перебувають у стадії стагнації.

До актуальних проблем функціонування і розвитку ринку нерухомості в сьогоденних умовах можна віднести збільшення частки непогашених кредитів, зменшення попиту на купівлю об'єктів нерухомості, скорочення обсягів будівництва. Все це відбувається на тлі воєнних дій, які здійснює РФ проти України, що спричиняє ще більшу нестабільність.

Ринок комерційної нерухомості постраждав від воєнних дій не менше, ніж ринок житлової нерухомості.

Зважаючи на очікування повоєнного відновлення, комерційна нерухомість в Україні, зокрема торговельна, офісна, промислова і складська нерухомість, має перспективи розвитку. Адже повоєнне відновлення України стимулюватиме зростання попиту як на житлову, так і комерційну нерухомість різного функціонального призначення.

У процесі пошуку варіантів для релокації бізнесу можна розглянути можливості, які пропонуються: платформою цифрової взаємодії для допомоги в релокації бізнесу в безпечні регіони Prozorro.Продажі та Дія.Бізнес; програмами міжнародних донорів (наприклад, USAID); індустріальними парками.

За таких обставин об'єктами, до яких можуть бути релоковані бізнеси, є ревіталізовані будівлі колишніх промислових підприємств.

При цьому резиденти ревіталізованих будівель колишніх промислових підприємств отримують певні переваги:

- вигідне розташування, зазвичай між історичним центром та периферійними житловими районами;
- транспортна доступність;
- розвинена система інженерних комунікацій;
- можливості для економічного та соціального розвитку.

Висновки. Релокація бізнесу означає не лише переміщення виробничих потужностей та/або персоналу до нового місця розташування, але й перегляд підходів до здійснення бізнесу на новому місці в контексті взаємодії із органами місцевого самоврядування, місцевим населенням, освітніми закладами, постачальниками сировини, посередниками тощо.

Список використаних джерел

1. Експертний аналіз ринку комерційної нерухомості в умовах війни. URL: <https://intelevrz.com.ua/ekspertnij-analiz-rinku-kommercijnoi-neruhomosti-v-umovah-vijni/> (дата звернення: 08.04.2024)
2. Сич О. А., Ситник Н. С., Стасишин А. В., Круглякова В. В. Ревіталізація міст – досвід Європейського Союзу для України: навч. посіб. за заг. ред. О. А. Сич. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2023. 312 с.
3. Ринок нерухомості в Україні : інвестиції у нерухомість у 2024 році. URL: <https://mixfin.com/ua/blog/perspektyvni-investytsii-u-nerukhomist-u-2024-rotsi> (дата звернення: 08.04.2024)
4. Тарасовський Ю. Через війну 840 підприємств переїхали в більш безпечні місця. Які регіони обирає бізнес. URL: <https://forbes.ua/news/cherez-viynu-840-pidpriemstv-pereikhali-u-bilsh-bezpechni-mistsya-yaki-regioni-vibirae-biznes-23102023-16831> (дата звернення: 08.04.2024)