

УДК 332+659

СИСТЕМАТИЗАЦІЯ ФАКТОРІВ ВПЛИВУ НА ПОПИТ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Фісуненко Павло, д. е. н., доцент,
професор кафедри девелопменту нерухомості, обліку та маркетингу
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури,
fisunenko.pavlo@pgasa.dp.ua

Постановка проблеми. Нерухомість у всіх її сегментах (житлова, нежитлова, промислова) відграє визначальну роль у життєдіяльності людей, створюючи необхідні умови для життя, побуту, виробництва, відпочинку і т. д. Ринок нерухомості опосередковує всі дії, що пов'язані з процесом її купівлі-продажу, визначаючи таким чином інвестиційну привабливість, відповідне фінансування та стає, таким чином, підґрунтям економічного зростання і добробуту населення України. Як і для будь-якого товару в ринковій економіці, первинним фактором розвитку ринку нерухомості є попит на цей товар, який визначається низкою факторів. Ще більшої актуальності і ринок нерухомості, і дослідження попиту на ньому отримують через необхідність післявоєнної відбудови житла та промислових об'єктів, яка має відбуватися з максимальним урахуванням безпекових моментів та на новій, інноваційній технічній, технологічній, конструктивній, експлуатаційній основі. Вищезазначене актуалізує проблематику дослідження та систематизації факторів, що впливають на попит на ринку нерухомості в Україні.

Мета дослідження. На основі опрацювання літературних джерел та сучасного стану ринку нерухомості і змін, що відбуваються на ньому в умовах воєнного стану, метою дослідження є систематизації факторів, що впливають на попит на ринку нерухомості в нашій країні.

Результати дослідження. Проведені дослідження літературних джерел та реальної ситуації з урахуванням триваючої агресії російської федерації, дозволили систематизувати фактори, що визначають попит на ринку нерухомості наступним чином:

1. Техніко-технологічні та конструктивні. До них можна віднести фактори, що визначаються місцем або територією розташування об'єкта нерухомості та технології його виробництва, зокрема, на думку [1], до них можна віднести:

- достатність джерел і потужностей енергії та інженерних мереж, необхідних для забезпечення експлуатації об'єкта та майбутнього виробництва (електроенергія, газ, теплова енергія, зв'язок, водопостачання та водовідведення, можливість використання альтернативних джерел енергії);

- наявність кваліфікованого персоналу, що буде забезпечувати експлуатацію чи виробництво на об'єкті нерухомості;

- наявність комунікаційних мереж (автомагістралей, під'їзних шляхів, місць проведення навантажувально-розвантажувальних робіт, паркінгів, пропускної спроможності або можливостей їх прокладання);

- можливостей забезпечення збирання, транспортування та утилізації відходів (сміттєзвалищ, сховищ відходів від експлуатації об'єкта або виробничого процесу);

- забезпечення необхідного рівня енергозбереження, використання інноваційних технологій та конструктивних рішень і матеріалів при будівництві.

2. Фінансово-економічні та безпекові. Узагальнюючи, можна сказати що до них слід віднести загальноекономічну ситуацію (в регіоні, країні, світі), можливість доступу

до фінансових ресурсів (зокрема, кредитування), ціна на нерухомість і доступність житла, експлуатаційні витрати. В сучасних умовах важливого, якщо не визначального, значення набувають безпекові фактори, до яких дослідники [2] відносять несподівані події, такі як війни, теракти, військові перевороти, революції, напруженість в суспільстві тощо. Згідно останнім фактичним даним [3], серед вимог до нерухомості «потенційні покупці після війни виставлятимуть ... наявність у будинку сховища, вбудованого у підвалі або на першому поверсі, наближеність до метро (як місця укриття – авт.) та інші фактори, що стали важливими під час війни. Критерій безпеки вийшов на перший план».

3. Природні – фактори навколишнього середовища, зокрема регіон збуту, природні умови (водойми, рельєф) та можливість природних катаклізмів, штучні умови території (мости, залізниці і метрополітени, естакади, аеропорти, вокзали), щільність населення та демографічна ситуація, екологічний стан території.

4. Нормативно-правові. Впливають на попит шляхом забезпечення відповідності об'єкта нерухомості чинним нормативно-правовим вимогам, генеральному плану забудови населеного пункту, наявності відповідних дозволів контролюючих органів, наявності дозволів для підключення до мереж.

Щодо останньої групи факторів, слід зазначити, що вже зараз відбуваються певні зміни. Так, як повідомляє Міністр розвитку громад та територій Олексій Чернишов, 19 червня 2022 року Верховна Рада України прийняла у першому читанні законопроект № 7398 про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій. «Безпека людей в умовах війни стає однією з основних вимог у будівництві. Саме на це спрямований законопроект № 7398, який передбачає будівництво надійних укриттів в існуючих кварталах та при новій забудові», – наголосив Олексій Чернишов [4].

Висновки. Сучасні умови докорінно змінюють ситуацію на ринку нерухомості в нашій країні. Враховуючи безпекові моменти та необхідність відновлення зруйнованого війною майна, потрібні нові підходи до маркетингових досліджень нерухомості, основним етапом яких є визначення попиту на цей товар. Запропонована систематизація факторів впливу на попит на ринку нерухомості дозволить, на нашу думку, врахувати сучасні виклики та провести якісні маркетингові дослідження як складової девелопменту нерухомості.

Список використаних джерел

1. Струлев О. О. Специфічні характеристики нерухомості як товару промислового ринку. *Економічний вісник НТУУ «КПІ»*. 2010. № 7. С. 198–201.

2. Шаповалова В. О. Аналіз дії фундаментальних факторів на динаміку ринку нерухомого майна України. *Ефективна економіка*. 2014. № 9. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=3328> (дата звернення : 20.06.2022).

3. Ціни на нерухомість в Україні обвалюються : на які квартири буде попит після війни, і як зміниться їхня вартість. *Today* : веб-сайт. URL: <https://biz.today.ua/tsiny-na-neruhomist-v-ukrayini-obvalyatsya-na-yaki-kvartyry-bude-popyt-pislya-vijny-i-yak-zminytsya-yihnya-vartist/> (дата звернення : 20.06.2022).

4. Верховна Рада підтримала будівництво бомбосховищ у кожному новому будинку. *Українська правда* : веб-сайт. URL: <https://www.pravda.com.ua/news/2022/06/19/7353456/> (дата звернення : 21.06.2022).