

СТРАТЕГІЇ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УРАЇНИ

Ракицька С.О., к.е.н., доцент
(кафедра економіки та підприємництва)

Вітчизняні будівельні компанії функціонують в умовах циклічності ринку житла, що обумовлює необхідність постійного моніторингового сучасного стану і визначення тих трансформаційних перетворень, що мають відбуватися в фінансово-господарській та економічній сферах діяльності підприємства.

В Україні при низькому рівні забезпеченості громадян житлом реальний платоспроможний попит на нерухомість суттєво обмежений. Знецінення національної валюти, високий рівень споживчої інфляції і істотне зростання тарифів на комунальні послуги значною мірою лімітує можливості накопичення з метою придбання власного житла. Водночас протягом 2010-2018 років відстежується тенденція постійного зростання обсягів будівництва житлових будівель при досить високому рівні вакантності на ринку житлової нерухомості.

Недостатній рівень платоспроможного попиту і підвищення пропозиції обумовлюють посилення конкуренції серед забудовників. У таких умовах будівельні підприємства зазвичай обирають стратегію будівництва житла економ-класу, тобто намагаються максимально знизити витрати, економлять на матеріалах, проектних роботах, інженерних комунікаціях і облаштуванні прибудинкових територій, інфраструктурному забезпеченні новозбудованого об'єкту, що призводить до погіршення якості житла даного сегмента.

Проте перспективною є також стратегія диференціації: за умов перевищення пропозиції над попитом і зростання конкуренції важливого значення набувають не кількісні, а якісні показники, такі, як нестандартні архітектурні рішення, видові квартири з великими площами скління, з ремонтом і вбудованими меблями, автономним опаленням, лічильниками енергоресурсів. Також значну роль має енергоефективність будівлі, район забудови, облаштованість об'єктами соціальної інфраструктури.

Таким чином, на сучасному ринку первинної нерухомості відстежується дві протилежні тенденції: орієнтація покупців на економ-сегмент житла спричиняє масову забудову порівняно дешевими об'єктами неналежної якості, а високий рівень конкуренції серед забудовників обумовлює прагнення наділити готову будівельну продукцію диференційованими властивостями, які будуть відрізняти даний об'єкт від пропозицій конкурентів.