

А.В. Росинський

аспірант

ORCID: 0000-0003-4119-7463

Київський національний університет будівництва і архітектури,

м. Київ, Україна

ЕКОНОМІЧНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ КОМПАНІЇ В УМОВАХ ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ

Питання розвитку економічного потенціалу девелоперської компанії всебічно ускладнене постійними змінами економічного середовища і потребує оперативного реагування девелопера на нові виклики з врахуванням потреб всіх стейкхолдерів девелопменту, зокрема, інвесторів. Саме інвестори девелопменту першими реагують на зміни в політичному, економічному і соціальному житті країни, відповідно формуючи попит на ринку нерухомості, ситуацію на якому у 2022 році можна умовно розділити на три періоди.

Перший період розпочався з січня 2022 року і характеризується зниженням попиту на ринку нерухомості і девальвацією гривні у зв'язку з загрозою військових дій, з одночасним збільшенням пропозиції з боку інвесторів, зокрема іноземних, які захотіли продати об'єкти нерухомості на території України.

Воєнний стан, введений з 24 лютого 2022 року відповідно до Указу Президента України [1], став початком *другого періоду*, який характеризується умовами паніки і невпевненості всіх стейкхолдерів девелопменту, призупиненням роботи валютного ринку України, фіксуванням обмінного курсу гривні [2] і регіональними особливостями ринків нерухомості. Так ринок нерухомості східних, північних і південних регіонів фактично заморозився, а центральних – перебував у фазі очікування. У той же час попит на ринку нерухомості західних регіонів зазнав стрімкого зростання, що в умовах обмеженої пропозиції підвищило ціни. Особливостями цього попиту є його селективність у відповідності до потреб інвесторів, які були зацікавлені саме у кінцевому продукті, а не у прибутках від інвестицій.

Третій період розпочався у квітні 2022 року і характеризується процесами реорганізації всіх сфер життя і бізнесу до умов дії воєнного стану. Саме цей період актуалізував ціни на будівельні матеріали, паливо, енергоносії, машини, механізми і вартість робочої сили, з урахуванням їхньої обмеженості, реорганізацією логістичних процесів, а також зростанням готівкового обмінного курсу у порівнянні з фіксованим безготівковим. Водночас географічна локалізація

військових дій внесла корективи у вигляді зменшення попиту на ринку нерухомості західних областей, що знизило ціни на нерухомість регіону, а також призвела до поступової активізації процесів на ринках нерухомості центральних та північних регіонів.

Задля збереження свого економічного потенціалу девелоперським компаніям довелося першочергово вирішувати проблеми забезпечення своєї економічної безпеки. Зокрема, впровадження оперативних заходів потребували: *політико-правова складова* (для аналізу загроз і планування заходів щодо їх усунення або мінімізації), *фінансова складова* (для регулювання фінансових зобов'язань між стейкхолдерами девелоперського проекту), *фізична (силова) складова* (для забезпечення безпеки співробітників, майна і капіталу компанії), *інформаційна складова* (для забезпечення обміну інформацією між стейкхолдерами девелоперського проекту) і *кадрова складова* (для можливості підтримання і відновлення діяльності компанії).

Наразі девелопери стикаються з новими реаліями і потребами інвесторів нерухомості, які очікують від девелоперських проектів оновлених рішень з безпекової точки зору і, одночасно, мають гостру потребу у готовій будівельній продукції внаслідок понесених втрат від військових дій. Законодавчі ініціативи, що передбачають додаткові вимоги до конструктивних схем і наявність бомбосховищ у готовій продукції будівельного виробництва, є доречними і актуальними, але водночас збільшують собівартість будівельних робіт, а за цим і ціну нерухомості для інвестора та кінцевого споживача.

В результаті девелоперські компанії потрапили в ситуацію, у якій вони зацікавлені у відновленні будівельних робіт і продовженні розвитку девелоперських проектів. Проте налагодження нових логістичних процесів, реформування організації будівельного виробництва під наявні реалії, підвищення цін на будівельні матеріали і їх обмеженість вимагають додаткових капіталовкладень, тобто спричиняють збільшення собівартості девелоперських проектів. Зважаючи, що на ринку первинної нерухомості пропозиція перевищує попит, і підняття цін призведе до зниження конкурентоспроможності конкретного девелоперського проекту, логічним і водночас соціально значущим було б рішення девелопера компенсувати збільшення собівартості за рахунок зменшення прибутковості девелоперського проекту, якби таке рішення не призвело б до збитковості девелоперського проекту. В умовах невпевненості і перманентних змін макросередовища задля покриття ризиків єдиним варіантом відновлення будівельних робіт і продовження розвитку девелоперських проектів є підвищення цін на об'єкти нерухомості, що наочно показує

динаміка зміни цін на ринку первинної нерухомості [4] серед девелоперських проєктів, у яких девелопери змогли відновити продажі і будівельні роботи. [3]

У теперішніх реаліях девелоперські проєкти мали б бути зосереджені на задовільненні потреби у нерухомості людей, які її втратили, проте попит на ринку нерухомості стрімко не збільшується, адже, незважаючи на велику потребу у продукції, кінцеві її споживачі не мають фінансових можливостей для її задовільнення [3], що, в свою чергу, не мотивує девелоперів до розвитку нових проєктів, задля збільшення пропозиції на ринку нерухомості, змушуючи їх концентруватися виключно на існуючих девелоперських проєктах. Виправити цю проблему може реальне запровадження державних іпотечних чи кредитних програм, які б могли забезпечити підвищення попиту на ринку первинної нерухомості, і стимулювали підвищення пропозиції девелоперами нерухомості, що дало б поштовх для відновлення і розвитку не тільки економічного потенціалу кожної девелоперської компанії, але і в цілому будівельної галузі й економіки України.

Список використаних джерел:

1. Про введення воєнного стану в Україні: Указ Президента України від 24.02.2022 р. № 64/2022: станом на 23 травня 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення: 05.06.2022).

2. Про роботу банківської системи в період запровадження воєнного стану: Постанова Правління Національного банку України від 24.02.2022 р. № 18: станом на 21 травня 2022 р. URL: https://bank.gov.ua/ua/legislation/Resolution_24022022_18 (дата звернення: 05.06.2022).

3. Ринок житла: будівництво відновили на 40%, продажі наразі мінімальні. *Укрінформ - актуальні новини України та світу*. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3485582-rinok-zitla-budivnictvo-vidnovili-na-40-prodazi-narazi-minimalni.html> (дата звернення: 05.06.2022).

4. Статистика ринку нерухомості. *ЛУН Місто*. URL: <https://misto.lun.ua/price> (дата звернення: 05.06.2022).

5. Сорокіна Л.В., Гойко А.Ф. Аналітична характеристика розвитку ринку житла м. Києва. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2016. № 34. С. 83–97.

6. Сорокіна Л.В., Гойко А.Ф., Скакун В.А. До проблеми вдосконалення методів прогнозування вартісних показників житлового будівництва. *Будівельне виробництво*, 2015, №59, с. 7-17.