

## Мікрорівневий аналіз інвестиційної привабливості первинної житлової нерухомості: кейс-стаді ЖК «Рів'єра»

Олександр Юр'єв, здобувач першого (бакалаврського) рівня вищої освіти <sup>1</sup> (ORCID: 0009-0007-5434-8108), Андрій Росинський, доктор філософії, доцент кафедри економіки будівництва <sup>1</sup> (ORCID: 0000-0003-4119-7463)

<sup>1</sup> Київський національний університет будівництва і архітектури, проспект Повітряних Сил, 31, м. Київ, Україна

### АНОТАЦІЯ

У роботі досліджується інвестиційна привабливість первинної житлової нерухомості методом кейс-стаді житлового комплексу «Рів'єра», розташованого у м. Києві. Проведено ретроспективний огляд реалізації девелопменту комплексу. На основі інформації щодо виокремлених безпосередніх конкурентів на локальному ринку нерухомості, виконано мікрорівневий компаративний аналіз факторів впливу на інвестиційну привабливість нерухомості комплексу, за результатами якого визначено інвестиційні тенденції об'єкту дослідження у довго- та короткостроковій перспективах.

*Ключові слова:* девелопмент нерухомості, рентабельність, інвестиції в нерухомість, ринок нерухомості, конкурентоспроможність, ціноутворення в будівництві, собівартість, маркетингові стратегії.

### 1. ВСТУП

Інвестиції в нерухомість стабільно залишаються одним із найбільш привабливих способів захисту капіталу та отримання доходу. Серед ключових факторів привабливості можна виділити перманентне зростання вартості нерухомості, високу стабільність ринку та можливість отримувати пасивний дохід від оренди. Найбільше інвестори звертають увагу на ринок первинної нерухомості, де існує можливість отримати вигідні цінові пропозиції від забудовників на початкових етапах будівництва з подальшою перспективою вигідного продажу або довгострокового володіння для отримання пасивного доходу.

Зростання попиту на первинну нерухомість на тлі урбанізації та розвитку міст не лише стимулює збільшення пропозицій на ринку, але й підвищує рівень конкуренції між його гравцями, девелоперськими компаніями, яким в умовах посиленої конкуренції необхідно особливо уважно стежити за кон'юнктурою ринку та поточними вподобаннями і потребами інвесторів. Врахування означених чинників при ціноутворенні та побудові маркетингових стратегій дозволить девелоперським компаніям не тільки зберегти конкурентоспроможність на ринку первинної нерухомості, але й забезпечити бажаний рівень прибутковості проєктів девелопменту. [1]

Завданням даної роботи є аналіз інвестиційної привабливості первинної житлової нерухомості на мікрорівні за допомогою методу кейс-стаді. Кейсом у даному дослідженні обрано житловий комплекс «Рів'єра» девелоперської компанії «Статус Груп», який згідно з класифікацією Геррінга та Сірайта [2] є «типовим кейсом» для ринку первинної житлової нерухомості м. Києва.

### 2. РЕТРОСПЕКТИВНИЙ ОГЛЯД РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПРОЄКТУ

Житловий комплекс «Рів'єра» розташований у Дарницькому районі міста у безпосередній близькості до станції «Славутич» Сирецько-Печерської лінії Київського метрополітену та розпочав свій розвиток у 2013 році, коли

девелопер «Статус Груп» ухвалив рішення реалізувати проєкт із застосуванням монолітно-каркасної технології. Однак, з метою оптимізації витрат в подальшому було вирішено використовувати збірні панелі перекриття, що дозволило знизити собівартість будівництва та, як наслідок, ціну нерухомості. Це стало важливим рішенням з огляду на економічну нестабільність, викликану кризою 2014 року, адже за умов девальвації гривні та зниження купівельної спроможності населення, інвестори почали шукати безпечні активи, серед яких нерухомість займала чільне місце.

У 2015 році економіка почала відновлюватися, що спричинило зростання активності на ринку нерухомості. Попит на житло поживався, і девелопер продовжив будівництво першого будинку ЖК «Рів'єра». Прагнення захистити капітал від економічних потрясінь стимулювало швидкий продаж квартир.

З огляду на позитивні ринкові тенденції, девелопер ухвалив рішення про розширення проєкту, і будівництво наступних будинків продовжилось за монолітно-каркасною технологією. Активне будівництво тривало до лютого 2022 року, коли воєнні дії призупинили зведення об'єктів нерухомості. Проте вже у 2023 році, після певної стабілізації економіки, будівельні роботи відновилися, і станом на 2024 рік будівництво комплексу майже завершено.

### 3. АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЖК «РІВ'ЄРА»

Для повноти мікрорівневого аналізу інвестиційної привабливості ЖК «Рів'єра» доцільно виокремити безпосередніх конкурентів цього девелоперського проєкту на локальному ринку первинної житлової нерухомості, зокрема ЖК «Зарічний» та ЖК «Славутич».

Усі три комплекси територіально знаходяться в безпосередній близькості один до одного, а отже не мають значимих відмінностей у зовнішній інфраструктурі. Саме тому при проведенні аналізу доцільно зосередитися на внутрішніх характеристиках, які впливають на інвестиційну привабливість кожного об'єкта.

Виокремлені фактори впливу на інвестиційну привабливість досліджуваних житлових комплексів наведено у табл. 1.

Таблиця 1: Основні фактори впливу на інвестиційну привабливість житлових комплексів (систематизовано авторами на основі [3])

№	Фактор впливу	ЖК "Рів'єра"	ЖК "Зарічний"	ЖК "Славутич"
1	Клас	Комфорт	Комфорт	Комфорт
2	Технологія будівництва	Монолітно-каркасна / зі збірного залізобетону	Монолітно-каркасна	Монолітно-каркасна
3	Поверховість	10	25	12 - 33
4	Паркінг	Наземний	Підземний	Підземний
5	Охорона	Шлагбауми, відеоспостереження, охоронці		Відеоспостереження, охоронці
6	Тип території	Частково закрита	Повністю закрита	Повністю відкрита
7	Внутр. інфра-структура	Дитячий садок, початкова школа, спортзал, дитячі майданчики	Дитячі майданчики, велодоріжки, закриті футбольні та баскетбольні поля	Дитячі майданчики, внутрішній торговельний центр
8	Природні краєвиди	Затока, насадження	Дніпро, насадження	

Усі досліджувані житлові комплекси належать до класу «Комфорт» і використовують сучасні технології будівництва. ЖК «Рів'єра» вирізняється застосуванням збірних елементів, що знижує собівартість та ціну квадратного метра (в середньому \$1346 за 1 м<sup>2</sup>), у порівнянні з ЖК «Славутич», де ціна може сягати \$1911 за 1 м<sup>2</sup>. Також у ЖК «Рів'єра» всі будинки 10-типоверхові, що підвищує комфорт проживання для тих, хто прагне уникати надмірної урбанізації. Натомість у двох інших комплексах будинки мають більшу поверховість (до 33 поверхів), що вимагає більших інженерних витрат і збільшує ціну нерухомості.

Іншим фактором, що впливає на інвестиційну привабливість нерухомості, є наявність паркінгу. ЖК «Рів'єра» пропонує наземний паркінг, що є більш економним рішенням, тоді як у ЖК «Зарічний» і ЖК «Славутич» передбачено підземні паркінги, які підвищують собівартість будівництва цих об'єктів. Незважаючи на це, наявність підземного паркінгу вважається конкурентною перевагою, оскільки є більш зручним для жителів висотних будинків. З точки зору безпеки, усі три комплекси пропонують охорону та відеоспостереження, проте ЖК «Зарічний» має повністю закриту територію, що підвищує рівень приватності, але й збільшує рівень цін.

#### 4. ІНВЕСТИЦІЙНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

За результатами компаративного аналізу цін на нерухомість різної площі у досліджуваних комплексах, побудовано відповідні графіки, зображені на рисунку 1, які унаочнюють цінову перевагу ЖК «Рів'єра» у локальному конкурентному середовищі.

Інвестиційна привабливість ЖК «Рів'єра» значною мірою обумовлена її доступною ціною у порівнянні з безпосередніми конкурентами. Менша поверховість дозволяє знизити собівартість будівництва, а застосування збірних конструкцій скорочує строки реалізації проекту, що знижує ризики для інвесторів.

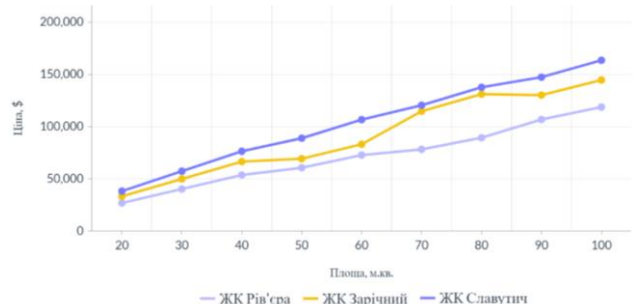


Рисунок 1. Графіки залежності між цінами та площами квартир у порівнюваних житлових комплексах (розроблено авторами на основі [3])

Важливим та досі не вирішеним на момент цього дослідження питанням, яке негативно впливає на інвестиційну привабливість ЖК «Рів'єра», залишається нерозвинена навколишня інфраструктура. Проте його вирішення, за словами девелоперської компанії «Статус Груп», потребує лише часу, адже відбудеться після завершення будівництва іншого девелоперського проекту компанії – ЖК «Аура Сіті». Очікується, що в майбутньому це підвищить ціну на нерухомість в цьому районі, а отже інвестиції в ЖК «Рів'єра» є перспективними з точки зору зростання капіталізації активу.

#### 5. ВИСНОВКИ

ЖК «Рів'єра» демонструє високу інвестиційну привабливість завдяки конкурентним цінам та розвиненій внутрішній інфраструктурі, яка включає дитячий садок і спортивні майданчики. У порівнянні зі своїми безпосередніми конкурентами, ЖК «Рів'єра» пропонує найбільш доступну ціну квадратного метра, що робить її привабливою для інвесторів, орієнтованих на зростання вартості активу в майбутньому.

#### Список літератури

[1] Real Estate Price Management Through Fuzzified Time Impact Factors Using MATLAB: Development Companies' Approach / A. Rosynskiy et al. 2024 IEEE 4th International Conference on Smart Information Systems and Technologies (SIST), Astana, Kazakhstan. P. 606–611. URL: <https://doi.org/10.1109/sist61555.2024.10629393>.

[2] Seawright J., Gerring J. Case Selection Techniques in Case Study Research. *Political Research Quarterly*. 2008. Vol. 61, no. 2. P. 294–308. URL: <https://doi.org/10.1177/1065912907313077>.

[3] Усі новобудови України, квартири в ЖК від забудовників. *ЛУН*: вебсайт. URL: <https://lun.ua/>.