

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Будівельно-технологічний факультет

Кафедра товарознавства та комерційної діяльності в будівництві

Атестаційна випускна робота на тему:

**ТОВАРОЗНАВЧА ХАРАКТЕРИСТИКА КОТЕДЖНОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА
ШЛЯХИ ЇЇ ПРОСУВАННЯ НА РИНКУ**

Виконав студент групи: зТКДм-22 Азаренко А.В.

Спеціальність: 076 “ Підприємництво та торгівля”

Освітня програма: Товарознавство та комерційна діяльність

Керівник: к.е.н., доцент Романенко О.В.

Київ 2023 р

Актуальність дослідження	Актуальність дослідження. Ринок котеджної нерухомості є важливою складовою загального ринку нерухомості, особливо в контексті зростаючого попиту на приватне житло і зміни трендів у житловій політиці. Сучасні споживачі прагнуть до більшої індивідуальності та комфорту в житлі, що ставить нові вимоги до якості, дизайну та функціональності котеджних будинків. Вивчення ефективних шляхів просування котеджної нерухомості є важливим для розробки успішних маркетингових стратегій, що впливає на успіх продажів та рентабельність будівельних компаній.
Об'єкт дослідження	Котеджна нерухомість, яка розробляється компанією ТОВ «УПРАВЛІННЯ ПРОЕКТАМИ ПЛЮС».
Предмет дослідження	Товарознавча характеристика та маркетингові стратегії просування котеджної нерухомості компанією ТОВ «УПРАВЛІННЯ ПРОЕКТАМИ ПЛЮС».
Мета дослідження	Аналіз товарознавчих аспектів котеджної нерухомості, що розробляється або продається компанією ТОВ «УПРАВЛІННЯ ПРОЕКТАМИ ПЛЮС», та розробка рекомендацій щодо ефективних шляхів її просування на ринку.

ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ:

- Описати концепції та визначення житлової нерухомості, із особливим фокусом на котеджі.
- Проаналізувати ключові споживні якості котеджної нерухомості.
- Вивчити фактори, які впливають на вибір та оцінку земельних ділянок під котеджне будівництво.
- Визначити та аналізувати методи оцінки вартості котеджної нерухомості.
- Провести порівняльний аналіз вартості котеджної нерухомості на місцевому ринку.
- Розробити методика для визначення ринкової вартості котеджів.
- Проаналізувати динаміку попиту та пропозиції на ринку котеджної нерухомості.
- Вивчити тенденції зміни цін на котеджну нерухомість протягом 2018-2023 років.
- Сформулювати прогнози щодо розвитку ринку котеджної нерухомості на 2024 рік.





Класифікація житлової нерухомості

Категорія	Особливості	Переваги
Квартири	Багатоквартирні будинки, може бути з балконом чи лоджією	Доступність, вибір розміру та планування
Окремі будинки	Індивідуальні житлові будинки, зазвичай з садом чи двориком	Приватність, більше житлового простору
Таунхауси	Будинки, що мають спільну стіну з сусідніми, але з окремим входом	Спільнота, менше обслуговування ніж в окремому будинку
Дуплекси	Будинки, поділені на дві окремі житлові частини з окремими входами	Вибір жити в одній частині та здавати іншу
Котеджі	Заміські будинки, часто в мальовничих місцях, з ділянкою	Спокій, близькість до природи

Критерії поділу котеджів на класи

Клас	Розташування	Площа	Оздоблення	Зручності
Економ	За містом, стандартні локації	Стандартна площа	Базове, практичне	Основні зручності
Комфорт	Природні зони, близько до міста	Просторіші планування	Якісне, сучасне	Додаткові зручності, наприклад, сауна або басейн
Бізнес	Елітні райони, чудові краєвиди	Великі площі, можливо з додатковими будівлями	Висока якість, ексклюзивні матеріали	Розширені зручності, включаючи безпеку
Преміум	Ексклюзивні місця, виняткові краєвиди	Дуже великі площі, часто з додатковими спорудами	Вища якість, дизайнерські рішення	Преміальні зручності, включаючи спа- зону
Люкс	Унікальні місця, часто із історичним значенням	Екстра великі площі, унікальні проекти	Розкішне, з елементами ексклюзивного дизайну	Ексклюзивні зручності, часто з персональними послугами

Порівняльна характеристика споживних властивостей котеджів із різних будівельних матеріалів

Характеристика	Цегла 	Керамічні блоки 	Газобетон 	Деревина 	SIP-панелі 
Теплоізоляція	Добра	Добра	Добра	Залежить від товщини та виду дерева	Добра
Міцність	Висока	Середня	Середня	Залежить від виду дерева та обробки	Висока
Маса	Важка	Легка	Легка	Легка	Легка
Вартість	Висока	Середня	Середня	Залежить від виду та обробки деревини	Низька
Монтаж	Трудомісткий	Легкий	Легкий	Залежить від виду дерева та конструкції	Легкий
Екологічність	Добра	Добра	Добра	Висока	Добра
Термін служби	Високий	Середній	Середній	Залежить від умов та обробки	Середній

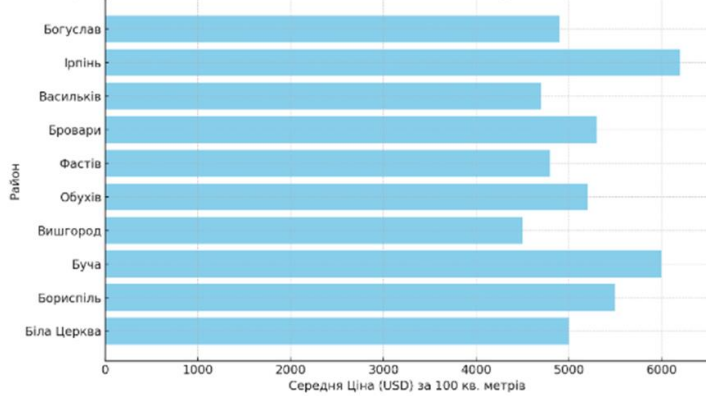
Споживні властивості котеджної нерухомості

Властивості	Опис	Вплив на вартість
Розташування	Міська околиця, передмістя, або сільська місцевість	Вища вартість за краще розташування
Площа	Загальна площа, площа ділянки	Більша площа збільшує вартість
Кількість кімнат	Зазвичай від 3 до 6 кімнат	Більша кількість кімнат збільшує вартість
Безпека	Охорона, огорожа, системи безпеки	Висока безпека збільшує вартість
Екологічність	Наявність зелених насаджень, еко-матеріали	Екологічність може збільшити вартість
Інфраструктура	Близькість до шкіл, магазинів, медичних установ	Краща інфраструктура збільшує вартість

Ціни на будівництво котеджів (плоска покрівля, 1 поверх) у межах Київської обл.

	Коробка	Коробка + фасад	Коробка під ключ
Будинки з цегли 	від 350 \$/м2	від 445 \$/м2	від 510 \$/м2
Будинки з керамоблоків 	від 315 \$/м2	від 410 \$/м2	від 480 \$/м2
Будинки із газобетону 	від 310 \$/м2	от 408 \$/м2	от 465 \$/м2
	Економ	Стандарт	Преміум
Будинки з SIP-панелей 	від 235 \$/м2	від 295 \$/м2	від 340 \$/м2

Середня Ціна на Землю в Районах Київської області у 2022 році (за 100 кв. метрів)



Діаграма середньої вартості землі по районах Київської області в 2022 р, \$/сотка

Середня вартість землі по районах
Київської області в 2022 р, \$/сотка

Район	Середня Ціна за 1 сотку (USD)
Біла Церква	5,000
Бориспіль	5,500
Буча	6,000
Вишгород	4,500
Обухів	5,200
Фастів	4,800
Бровари	5,300
Васильків	4,700
Ірпінь	6,200
Богуслав	4,900

Ціни у котеджних містечках, що будуються в 2023 році

Найменування котеджного містечка	Ціна (із землею), дол. США/м ²
Обухівський напрям	
«Французьке містечко», АТ «Київ гума»	1,800
«Сосновий бор», містечко «Молодіжний»	2,500
«Сосновий бор», житловий комплекс «Тріумф»	3,000
«Сосновий бор», житловий комплекс «Ренесанс», «Конвалія»	2,000-2,200
«Сосновий бор», житловий комплекс «Мальва»	2,000-2,500
«Романово»	2,000
«Дніпровська хвиля»	2,200
«Три ріки»	1,100-1,301
«Зелений гай»	1,100
Бориспільський напрям	
«Заповідний-1»	2,100
«Золоче»	1,550
«Вишневе містечко»	1,320
Житомирський напрям	
«Михайлівський сад»	900
СТ «Паритет-Сервіс»	1,000
«Петрушки»	995
«Ясноозерне»	1,050-1,150
«Северинова»	1,010-1,220
«Калинове містечко»	625
«Озерне»	1,500
«Лісне»	2,300-2,400
Вишгородський напрям	
«Містечко с. Нові Петрівці»	1,100
«Уютний»	1,070
«Вишгородська Брама»	910-1,000
Броварський напрям	
«Срібні проміні»	1,000
«Нова Богданівна»	650
Одеський напрям	
«Місто Сонця»	1,410
«Містечко с. Здорівка»	630
«Лазурний берег»	720

Порівняльний аналіз вартості котеджів в Україні за 2022 рік

Регіон	Середня ціна (150-200м2) (USD)	Діапазон цін (USD)	Популярні особливості
Київ	250,000	200,000 - 300,000	Близькість до центру міста, Сучасний дизайн
Львів	150,000	120,000 - 180,000	Історичні райони, Живописні краєвиди
Одеса	200,000	160,000 - 240,000	Близькість до моря, Розкішні зручності
Харків	120,000	100,000 - 140,000	Промислові райони, Просторі ділянки
Дніпро	110,000	90,000 - 130,000	Набережна, Тихі райони
Закарпаття	130,000	100,000 - 160,000	Гірські краєвиди, Екологічно чистий дизайн
Чернігів	90,000	70,000 - 110,000	Історичні місця, Доступні варіанти
Івано-Франківськ	100,000	80,000 - 120,000	Культурні пам'ятки, Тихі райони
Полтава	80,000	60,000 - 100,000	Сільськогосподарські райони, Великі простори
Херсон	85,000	65,000 - 105,000	Близькість до річки, Спокійне оточення

ТЕНДЕНЦІЇ НА РИНКУ КОТЕДЖНОЇ НЕРУХОМОСТІ У 2022-2023 РОКАХ:

- Зниження середніх цін у більшості котеджних містечок у I кварталі 2023 року.
- Позитивна цінова динаміка в II кварталі 2023 року завдяки сезонному зростанню активності покупців.
- Поява нових котеджних містечок економ класу.
- Зсув пропозиції на ринку до продажу готових домоволодінь.
- Запуск дисконтних програм та маркетингових заходів для залучення покупців.
- Відновлення будівництва та розвиток раніше припинених котеджних містечок.
- Будівництво інфраструктурних об'єктів для комфорту жителів містечка та приваблення нових клієнтів.

Прогнози розвитку ринку на 2024 рік

- Ціни на нерухомість продовжуватимуть зростати, але темпи зростання будуть залежати від ситуації на фронті.
- Попит на котеджі зростатиме, зокрема, через переміщення населення за межі міст-мільйонників.
- Зниження облікової ставки НБУ може позитивно вплинути на обсяги іпотеки.
- Вартість будматеріалів залишатиметься високою.
- Впровадження проєктів та ініціатив, таких як "єВідновлення", може сприяти розвитку котеджної нерухомості.

ВИСНОВОК:

У 2024 році ринок котеджної нерухомості в Києві та області буде продовжувати розвиватися, але темпи розвитку будуть залежати від ситуації на фронті та інших факторів.

Огляд маркетингових та збутових стратегій компанії

Цілі ТОВ «УПРАВЛІННЯ ПРОЕКТАМИ ПЛЮС»

та шляхи їх досягнення

№	Цілі	Заходи досягнення цілей
1	Задоволення потреб споживачів.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стимулювання попиту споживачів. 2. Вивчення мотивації покупок та закономірностей поведінки споживачів. 3. Досягнення запланованих обсягів продажу.
2	Формування асортименту та якості.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вивчення та прогнозування ринкової кон'юнктури; 2. Удосконалення товарної пропозиції; 3. Вивчення потреб споживача відносно асортименту та якості; 4. Виявлення поточних та перспективних потреб населення; 5. Сегментація ринку; 6. Типологія потреб.
3	Досягнення запланованих обсягів продажу.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ефективність управління персоналом. 2. Ефективність стимулювання попиту, реклами, обґрунтування замовлень.
4	Ефективність каналів реалізації.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Встановлення оптимальних господарчих зв'язків; 2. Комплексне застосування інструментів діджитал – маркетингу для просування послуг компанії.

Таблиця «SWOT - аналіз ТОВ «Управління проектами плюс»

Можливості	Загрози
1. Розширення товарного портфелю шляхом укладання договорів з відомими забудовниками;	1. Попит на послуги компанії носить нестабільний характер
2. Залучення інвестицій у будівництво та формування довгострокових активів;	2. На ринку присутні гравці, які «грають поза правилами», що створює негативний вплив на імідж всіх компаній-конкурентів;
3. Розробка та впровадження репутаційної стратегії для підвищення іміджу компанії;	3. Кон'юнктура ринку суттєво залежить від законодавства, яке має характер нестабільності та непередбачуваності;
4. Активізація використання каналів діджитал-маркетингу та реалізація комплексної SMM-стратегії;	4. Високий рівень юридичних та фінансових ризиків, шахрайства в галузі.
Сильні сторони	Слабкі сторони
1. Об'єднання всіх етапів реалізації проекту від ініціації до експлуатації;	1. Резерви каналів діджитал – маркетингу підприємства використовуються не в повному обсязі;
2. Вибір підрядників та постачальників відбувається на відкритому ринку – конкуренція і вища якість за меншу ціну – окремий підрозділ відділу постачання;	2. Відсутня комплексна стратегія просування послуг у Інтернет-середовищі;
3. Акцент на якісне управління проектом реалізації, інженерне забезпечення та енергоефективність .	3. Позиціонування компанії відрізняється розмитістю та широким охоптом, що унеможливорює фокусування на потребах споживачів.

Етапи розробки комплексної стратегії просування компанії в соціальних мережах

ЕТАП	ОПИС
1. Визначення фокусу на кількох стратегічних галузях господарювання	Вибір сегментів ринку, на яких компанія хоче зосередитися, і розробка відповідних стратегій просування для кожного сегменту.
2. Формування спільного тону спілкування (TOV)	Створення єдиного стилю спілкування з аудиторією, який буде впізнаваний на всіх платформах і слугуватиме своєрідною "візитівкою" компанії.
3. Визначення ключових характеристик цільової аудиторії	Аналіз цільової аудиторії, визначення її потреб і інтересів, розробка контенту, який буде актуальним і цікавим для цієї аудиторії.
4. Моніторинг ставлення аудиторії до компанії	Систематичний відстеження реакції аудиторії на контент компанії, вимірювання лояльності до бренду та використання різних інструментів маркетингу для створення позитивного іміджу серед споживачів.
5. Розробка послідовного медіа-плану	Створення плану, який визначає, на яких платформах і в який час компанія буде присутня в соціальних мережах.
6. Створення механізмів протидії негативним відгукам	Розробка процедури реагування на негативні відгуки в соціальних мережах, а також постійний моніторинг думок на різних платформах, де є інформація про компанію.

ЗАХОДИ З ОХОРОНИ ПРАЦІ ПРИ БУДІВНИЦТВІ КОТЕДЖІВ

Ідентифікація потенційних ризиків: Важливо систематично визначати можливі ризики та небезпеки, які можуть виникнути під час будівельних процесів. Це дозволяє забезпечити адекватні заходи безпеки для зменшення ймовірності нещасних випадків.

Організація робочого місця: Ефективна організація робочого місця грає ключову роль у запобіганні травм та нещасних випадків. Це включає в себе правильне розміщення матеріалів, безпечне зберігання інструментів та устаткування, а також забезпечення доступу до необхідних засобів захисту.

Використання засобів індивідуального захисту (ЗІЗ): Ретельне використання засобів індивідуального захисту є обов'язковим для всіх працівників на будівельному майданчику. Це включає в себе захист від пилу, шуму, високих температур та інших можливих небезпек.

Проведення навчань та інструктажів: Регулярні тренінги та інструктажі з питань безпеки дозволяють підтримувати високий рівень усвідомленості серед працівників щодо правил та процедур безпеки праці.

Контроль за виконанням правил: Забезпечення постійного контролю за виконанням правил та норм безпеки гарантує, що всі члени бригади дотримуються стандартів, що зменшує ризик виникнення нещасних випадків.

Співпраця з органами безпеки: Важливо співпрацювати з відповідними органами безпеки та дотримуватися всіх нормативних вимог, щоб забезпечити високий стандарт безпеки праці.

Апробація результатів дослідження

Швидкий розвиток будівельних технологій і поява нових і ефективних матеріалів, призвело до того, що сьогодні одночасно застосовується безліч різних напрямків і стилів. Причому це однаковою мірою стосується як архітектури будівель, так і використовуваних інженерних систем. Будівництво будинків в сучасному стилі передбачає зведення будівлі, яке поєднує уявлення максимального комфорту мешканцям з оригінальним зовнішнім виглядом. Не менш важливими вимогами при цьому виступають розумна вартість будівництва і низький рівень експлуатаційних витрат.

У сучасному будівництві заміських котеджів можна також побачити новітні технології, до яких відносяться:

- будівельна технологія RBS;
 - монолітне будівництво “ЛЕГОСТРОЙ”;
 - каркасні технології і будинки з конструкцією “сендвіч”;
 - будівництво будинків за канадською технологією;
 - технологія TICE;
 - технологія Ізодом;
 - технологія «HEBEL».
- будівельна технологія RBS.



ОСНОВНІ ВИСНОВКИ:

- Котеджна нерухомість - це популярний тип житла, який має ряд переваг перед квартирами.
- Ціни на котеджну нерухомість в Києві та області зростають.
- У 2024 році прогнозується продовження тенденції зростання попиту на котеджну нерухомість.
- Ринок буде адаптуватися до змінених умов, пропонуючи більше варіантів житла з меншою площею.
- Однак, з урахуванням передбачуваного зростання цін на нерухомість, доступність житла може стати серйозним викликом.





ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!!!