

## **ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ У СФЕРІ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ У ВОЄННИЙ ПЕРІОД**

**Ж. Фоміна<sup>1</sup>, Н. Шиян<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>магістрант кафедри менеджменту, НТУ «ХПІ», Харків, Україна

<sup>2</sup>професор кафедри менеджменту, докт. екон. наук, НТУ «ХПІ», Харків, НТУ, Україна  
[zhanna.fomina@emmb.khpi.edu.ua](mailto:zhanna.fomina@emmb.khpi.edu.ua)

Внаслідок воєнних дій із боку російської федерації ринок нерухомості в Україні зазнав суттєвих змін, підвищилися і ризики у процесі його функціонування. Суттєво підвищилися ризики безпеки і знищення майна, особливо в місцях, наближених до лінії бойового зіткнення; зруйнованою є інфраструктура, що обмежує доступ до ряду населених пунктів, спостерігається міграція населення із східних регіонів та місць бойових дій у західні регіони України та за кордон; підвищується попит на житло та комерційні приміщення у більш безпечних місцях, що у свою чергу підвищує ціну на таку нерухомість [1]. Ці та інші ризики у формуванні і розвитку ринку нерухомості в Україні ставлять сукупність проблем, вирішення яких є необхідним для пошуку шляхів виходу із кризової ситуації із урахуванням складності сучасного стану його розвитку та необхідності відновлення у найближчі роки.

Високий рівень адаптивності сфери підприємництва допомагає окреслити необхідний напрям та практичні кроки у пошуку шляхів виходу із кризової ситуації на ринку нерухомості України. Їх основу становлять диверсифікація активів, постійний моніторинг змін у законодавстві, гнучкість у взаємовідносинах із орендарями та ін. У той же час, звернення уваги саме до точок зору практиків даної сфери є важливим з нашої точки зору чинником, урахування якого є необхідним при пошуку шляхів управління ризиками у сфері комерційної нерухомості.

Метою даного дослідження є ідентифікація ризиків та пошук практичних шляхів управління ними у сфері комерційної нерухомості в Україні у воєнний період.

Результати аналізу стану розвитку ринку комерційної нерухомості на початок 2022 свідчать, що до лютого 2022 р. спостерігалось стабільне зростання попиту і цін на комерційну нерухомість, особливо на комерційні площі класу А (сучасні офісні будівлі, які побудовані із використанням сучасних технологій) у м. Київ та інших великих містах. Однак із початком воєнних дій виникла проблема зниження попиту на таку нерухомість, особливо у східних регіонах України, виникла проблема зростання рівня вакантності у торговельних центрах, причиною чого стало зменшення присутності ряду міжнародних компаній в містах України, зокрема в сегменті роздрібної торгівлі (H&M, IKEA) та зміна офісів українських компаній на менші і дешевші із укладенням короткострокових договорів (рис. 1). За інформацією аналітиків кількість вакантних площ в об'єктах торговельної нерухомості збільшилася на 15–20 % і це за умов зниження орендної ставки на 45 % [3].

За даними аналітиків, протягом 2022-2024 рр. відбувається поява нових трендів у сфері торгової нерухомості:

– внаслідок воєнних дій і високих ризиків щодо безпеки і знищення майна, девелопери відкладають введення в експлуатацію нових і призупиняють реалізацію тих об'єктів комерційної нерухомості, які проєктуються;

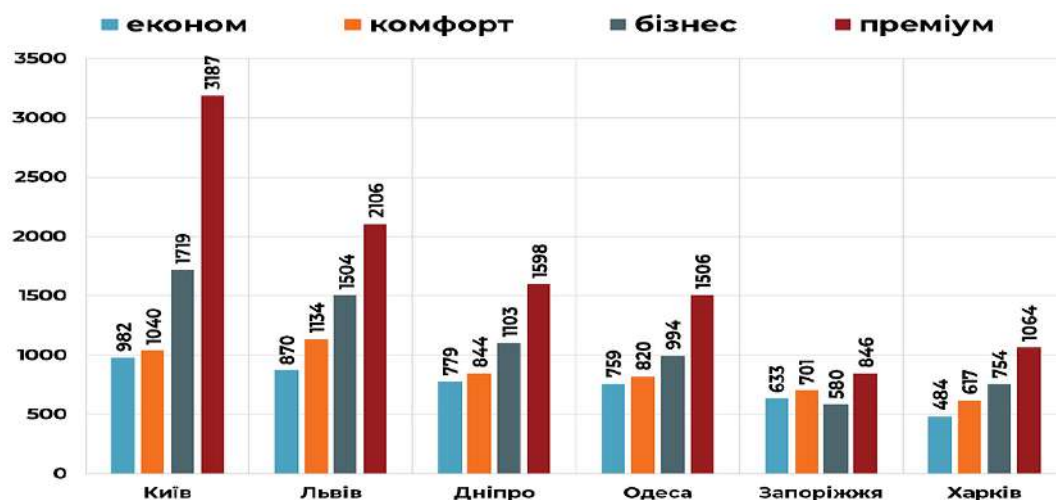


Рис. 1 – Ціна \$/кв. м у розрізі класів нерухомості у великих містах (09.2024) [2].

– спостерігається формування нового портрета споживача, особливо у східних регіонах України, коли відбувається невідповідність представлених брендів доходам населення, внаслідок чого закриття частини із них призводить до зниження кількості відвідувачів у великих торгових центрах, що має негативний вплив на величину доходів торгових центрів зокрема на виникнення проблем у сегменті сімейних розваг, кінотератрах та ін. [4].

– спостерігається зміна структури попиту на комерційну нерухомість, який зростає в західних регіонах України і суттєво знизився в східних регіонах України, впливаючи на ціноутворення [4].

Дані тренди у розвитку ринку комерційної нерухомості в Україні та існуючі проблеми і ризики його розвитку дозволяють сформулювати ряд пропозицій по вирішенню окремих із них.

Внаслідок того, що розвиток сфери комерційної нерухомості, особливо у сфері торгівлі та надання послуг формує основу для підвищення активності розвитку підприємництва в Україні, потрібною є розробка і реалізація партнерських програм між підприємцями, забудовниками і банками з питань активності їх розвитку.

Потрібним є звернення уваги на формування інвестиційного клімату у сфері нерухомості, зокрема комерційної нерухомості, що бачиться у підвищенні зацікавленості приватного інвестора щодо інвестування в цю сферу як на початку будівництва об'єкта, так і на етапі існуючих готових приміщень із існуючими арендами.

### Список літератури:

1. Ринок нерухомості України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <https://minfin.com.ua/ua/realty/>
2. Україна: нерухомість [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ukraine-economic-outlook.com/uk/post/weekly-207-16-09-2024-1#viewer-5qc1h>.
3. Офіси, торгові центри, склади. Як змінюються тренди в комерційній нерухомості [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/09/21/691694/>
4. Інвестиції в комерційну нерухомість з доходністю 10-15 % річних: куди вигідно вкладати гроші у 2024-му [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <https://alterragroup.com.ua/investicii-v-kommerciynu-nerukhomist.html>