

*І. А. Педько,  
к. е. н., доцент кафедри економіки підприємства,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури*

## НАУКОВО-МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ФОРМУВАННЯ ПОРТФЕЛЮ ЗАМОВЛЕНЬ ПІДПРИЄМСТВ-ВИРОБНИКІВ БЕТОНУ ТА ВИРОБІВ З БЕТОНУ

*I. Pedko,  
candidate of Economics, associate Professor, Department of marketing, Odessa national Polytechnic University*

SCIENTIFIC AND METHODOLOGICAL APPROACH TO THE FORMATION OF PORTFOLIO OF ORDERS OF THE ENTERPRISES-MANUFACTURERS OF CONCRETE AND CONCRETE PRODUCTS

*У статті наведено науково-методичний підхід до оцінки потенційного попиту на житло та ємності ринку первинної нерухомості в певному регіоні на прикладі міста Одеса. Розроблено науково-методичний підхід до оцінки потенційного попиту на житло та ємності ринку первинної нерухомості на прикладі певного регіону. Запропоновано та розглянуто підхід, який складається з чотирьох етапів: оцінка потенційного попиту на житло в регіоні; аналіз ємності ринку за попередні роки; виявлення чинників впливу на попит; прогнозування ємності ринку. Також у статті представлено рекомендації для подальших досліджень оцінки потенційного попиту на житло, в яких варто пов'язати отримані сценарії розвитку ринку первинної нерухомості з сценаріями розвитку будівельної галузі та галузі виробництва будівельних матеріалів.*

*The article presents scientific and methodical approach to the assessment of the potential demand for housing and the capacity of the primary real estate market in a particular region on the example of Odessa city. Developed a scientific and methodical approach to assessing the potential demand for housing and the capacity of the primary real estate market on the example of a specific region. Proposed and considered approach, which consists of four stages: assessment of the potential demand for housing in the region; analysis of market capacity from previous years; identification of factors influencing the demand; forecasting of market capacity. The article also presents recommendations for further research evaluating the potential demand for housing which should link the scenarios of development of the market of primary real estate on scenarios for development of the construction industry and industry of construction materials.*

*Ключові слова: потенційний попит, нерухомість, підприємства-виробники бетону, ємність ринку.  
Key words: potential demand, the real estate company-producers of concrete, the size of the market.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ

Попит на нерухомість є рушійною силою, яка сприяє завантаженню виробничих потужностей підприємств галузей виробництва будівельних матеріалів та будівництва. Ринок житла в Україні має великий потенціал щодо розвитку. Згідно з даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, середній рівень забезпеченості житлом в країні дорівнює 23,7 кв. метрів на одну людину. Він є нижчим у Європі, де забезпеченість житлом коливається від 35 до 45 м<sup>2</sup> на одну особу [1]. Головним чинником недоступності житла для громадян України є низький рівень заробітної платні. Отримуючи середню заробітну платню в 4 тис. грн., середній українець має відкласти її для купівлі квартири за 30 тис. дол. протягом 15 років.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Найчастіше у економічній літературі представлено три основних підходи з прогнозування ємності ринку (евристичний, економіко-математичний, нормативний), кожний з них реалізується за допомогою певних методів проведення прогнозних розрахунків [2—5].

### ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ

Традиційні підходи до оцінки ємності або потенціалу ринку споживчих товарів для ринку нерухомості не підходять. По-перше, нерухомість не є товаром, який "споживають" щороку, по-друге, нерухомість має прихований попит, тому виявити частку населення регіону, яка ні за яких обставин не придбає житло або є потенційним споживачем, можливо лише в певний період часу (наявність іпотечного кредитування, стабільна політична ситуація, довіра банкам, стабільність курсу гривні).

### ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є розробка науково-методичних підходів до оцінки потенційного попиту на житло та ємності ринку первинної нерухомості в певному регіоні.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Пропонуємо науково-методичний підхід до визначення потенційного попиту на житло та ємності ринку первинного житла, який складається з чотирьох етапів (табл. 1). Демонструється на прикладі міста Одеса.

Таблиця 1. Запропонований науково-методичний підхід визначення потенційного попиту на житло та ємності ринку первинного житла

Назва етапу	Задачі етапу	Зміст етапу	Результати етапу
1) «Оцінка потенційного попиту на житло в регіоні»	Збір статистичної інформації про забезпечення населення регіону житлом та структуру нерухомості	За методами кабінетного дослідження вивчити потенційний попит на житло	Систематизація статистичної інформації про структуру населення та нерухомості в регіоні
2) «Аналіз ємності ринку за попередні роки»	Аналіз ємності ринку первинної нерухомості за попередні роки	За середніми цінами на нерухомість та показниками демографії і буд.галузі надається оцінка ємності ринку	Оцінка ємності ринку за попередні роки
3) «Виявлення чинників впливу на попит»	Оцінка ступеня впливу економічних, демографічних та соціальних факторів на попит	За допомогою кореляційного аналізу виявляється вплив вибраних факторів на показники будів. галузі	Ранжування факторів впливу на розвиток попиту на первинну нерухомість
4) «Прогнозування ємності ринку»	Отримання сценаріїв розвитку попиту на первинну нерухомість	Експертна оцінка сценаріїв розвитку ринку первинної нерухомості	Оптимістичний, реалістичний та песимістичний прогнози розвитку ринку первинної нерухомості

1. "Оцінка потенційного попиту на житло в регіоні". Наведемо статистичну інформацію: площа Одеси: 236,9 км<sup>2</sup>; чисельність населення: 1009904 чол., з них чоловіків — 47%, жінок — 53%; чотири адміністративних райони: Київський, Малиновський, Приморський, Суворовський. Кількість багатоквартирних будинків — 2691; під'їздів — 8997; кількість квартир — 250695. Індивідуальні котеджні будівлі (VIP): Аркадія, Дача Ковалевського, Молода гвардія, Совіньон, Царське село, Червоний хутір. Кількість будинків — 4220.

За структурую населення та нерухомості найбільшим за площею є Малиновський район. Більшість будівель у цьому районі — "хрущовки" — 4—5 поверхові будинки. Багатонаселеним є Київський район, який забудовано типовими 9—16 поверховими будинками і в невеликій кількості 5-ти поверховими. Найменший за площею і найбільшим за населенням є Приморський район. До нього віднесено центральну частину міста з 2—4-х поверховими будівлями старої забудови, а також елітні райони міста з багатоповерховими будівлями: Аркадія, Великий фонтан, Французький бульвар (табл. 2).

Наведено дані лише за багатоповерховими будівлями. Будинки, які мають менше 4-х поверхів в Приморському районі не враховано, тому в найбільшому за населенням районі найменша кількість багатоповерхівок. Суворовський — віддалений від центра міста район з типовою забудовою 9—16-ти поверховими будівлями. Зараз активно забудовується. Також в Одесі побудовано багато котеджних селищ в елітних приморських зонах міста.

Якщо поділити кількість жителів Одеси на кількість квартир у місті, то отримаємо в середньому 4,2 людини на одну квартиру. Якщо аналогічні розрахунки провести за районами міста, то в Київському і Суворовському районі отримаємо 3,6 і 3,7 осіб на одну квартиру відповідно, а в Малиновському — 4,7 осіб. В Приморському районі за відсутністю достовірної інформації розрахунки провести не можна.

2. "Аналіз ємності ринку за попередні роки". Аналізується приблизний обсяг продажу квартир в новобудовах за попередні роки. Використовуються демографічні показники, середня ціна на житло за рік, показники будівельної галузі. Після світової фінансової кризи 2008—2009 рр. в Україні припинилося кредитування за іпотекою (табл. 3).

Таблиця 2. Структура районів м. Одеса за населенням, площею та забудовою

Район	Площа району, км <sup>2</sup>	Кількість населення, що проживає, тис. чол.	Багатоповерхових будинків	Під'їздів	Квартир
Суворовський	75,3	243,6	652	2145	66251
Приморський	24,2	259	513	1522	31064
Малиновський	89,7	249,4	706	2696	53006
Київський	47,7	256,6	820	2636	71612

Джерело: [6].

Економічні умови придбання житла в 2010—2015 рр. схожі. В 2010—2013 рр. середня ціна за рік за 1 м<sup>2</sup> житла в Одесі дорівнювала близько 1200 дол. У 2010—2011 рр. введення в експлуатацію житла мало зростаючу тенденцію. Навіть у 2014 році було введено в експлуатацію житла на 22,5% більше, ніж у 2013 році. Цей "феномен" пояснюється збільшенням попиту на новобудови вкладниками банків з приводу зростання курсу долара та політики Національного банку щодо утримання рівноваги в банківському секторі.

Якщо помножити площу введеного в експлуатацію житла на середню вартість житла в Одесі, то отримаємо ємність ринку за попередні роки. В 2010—2014 рр. ємність ринку новобудов в Одесі складала приблизно 400 млн дол. США на рік.

У 2014—2015 рр. ціна на нерухомість в Одесі почала стрімко знижуватися. За дев'ять місяців 2015 року ємність ринку новобудов склала 64 млн дол. США, якщо прогнозувати отриману тенденцію на кінець року, то у 2015 році ємність ринку складе 85,5 млн дол, що вчетверо менше, ніж у попередні роки і не компенсує курсову різницю. Таким чином, покупців нерухомості стало менше і вони вичікують подальшого зниження цін; за 500 тис. грн. 2—3 роки тому можна було придбати двокімнатну квартиру великої площі, а зараз — маленьку однокімнатну (рис. 1).

3. "Виявлення чинників впливу на попит". Оцінюються економічні, демографічні, соціальні чинники, що впливали на попит нещодавно. Для цього в таблиці 3 є дані про кількість населення Одеси з 2010 по 2015 рр., а також дані про сумарну зовнішню та внутрішню міграцію. Якщо проаналізувати кореляцію між кількістю введеного в експлуатацію житла та даними з міграції населення, то отримаємо досить сильний зв'язок ( $r = 0,76$ ), але абсолютна величина мігрантів замала для забезпечення продажу всього обсягу новобудов. Можливо, що певну кількість новобудов в Одесі придбали мігранти, але це досить обмежений сегмент. За кореляційним аналізом загальна кількість населення не має впливу на кількість введеного в експлуатацію житла ( $r = 0,0$ ), а середні ціни на житло і кількість введеного в експлуатацію житла слабо пов'язані ( $r = 0,6$ ).

Мейзерський М. робить висновок про те, що Одеса, відоме як місто з чудовою архітектурою, на перевірку виявляється одним з найбільш "хрущовських" міст-мільйонників країни. "У панельних 5-поверхівках проживає 22% населення, а на Черемушках — всі 90%. Для порівняння, у Києві "хрущовців" всього 8%, а в Харкові — 14%. 42% одеситів живуть у будинках, застарілих морально і технічно" [9].

Найбільше на попит впливає курс національної валюти: на протязі 2010—2013 при курсі 8 грн./дол. ринок новобудов майже не змінювався за ємністю; в 2015 році при курсі 24 грн./дол. він

"впав" в чотири рази. Придбання власного житла є пріоритетом більшості не забезпечених ним громадян України, тому можна припустити, що прихований попит на придбання житла в новобудовах є високим.

4. "Прогнозування ємності ринку". Отримання сценаріїв розвитку. В попередніх пунктах було виявлено, що найбільш негативно вплинув на попит на житло в новобудовах курс гривні. Тому, за:

— за оптимістичним сценарієм, який виходить зі стабілізації курсу, прогнозується збільшення продажу нерухомості в новобудовах. Тобто, замовлення у підприємств-виробників бетону та виробів з бетону будуть зростати;

— за реалістичним сценарієм: національна валюта буде коливатися, але в невеликому діапазоні; населення буде купувати житло в новобудовах для проживання, а не для інвестування; до кінця 2015 року стан економіки буде погіршуватися, але в 2016-2017 рр. прогнозується зростання ВВП. Тому, до кінця 2015 року покращення в замовленнях на бетон або виробі з нього не відбудеться, але можна сподіватися на це в наступних роках;

— за песимістичним сценарієм: національна валюта буде значно коливатися через економічну та політичну нестабільність в країні; економічний стан у 2016—2017 рр. не покращиться. Тому слід очікувати подальшого спаду як в будівельній галузі, так і в галузі виробництва будівельних матеріалів.

## ВИСНОВКИ

Ринок первинного житла вимагає спеціального науково-методичного підходу до оцінки його ємності. В запропонованому 4-х етапному підході комбінуються експертні оцінки ринку, аналіз факторів впливу на ринок за вторинною інформацією та сценарне прогнозування. В подальших дослідженнях варто пов'язати отримані сценарії розвитку ринку первинної нерухомості з сценаріями розвитку будівельної галузі та галузі виробництва будівельних матеріалів.

### Література:

1. Офіційний сайт Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://minregion.gov.ua>
2. Борисов В.Г., Нехаєнко О.О., Кірічек О.В. Прогнозування ємності та частки ринку товарів та послуг // Науково-технічний збірник Харківської національної академії міського господарства "Комунальне господарство міст". — Київ: "Техніка", 2008. — № 36.
3. Одінцева Т.М. Оцінка та прогноз ємності регіонального ринку споживчих кредитів методом регресійного моделювання / Т.М. Одінцева // Фінансовий простір. — № 1 (5). — 2012. — С. 67—71.
4. Малхотра Нэреш К. Маркетинговое исследование. Практическое руководство. — 3-е издание: Пер. с англ. / Нэреш К. Малхотра. — М.: ИД "Вильямс", 2002. — 960 с.
5. Окландер М.А. Концепція формування системи маркетингових досліджень інновацій машинобудівного підприємства / М.А. Окландер, О.І. Яшкіна // Економіст. — 2013. — № 11 (325). — С. 52—56.
6. Офіційний сайт кур'єрської компанії Post media. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://post-media.ua>
7. Офіційний Сайт Головного управління статистики в Одеській області [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [www.od.ukrstat.gov.ua](http://www.od.ukrstat.gov.ua)

Таблиця 3. Динаміка цін на нерухомість в Одесі у зв'язку з демографічними показниками та показниками будівельної галузі

Роки	Населення м. Одеса, тис.чол.	Міграція (міграція у межах регіону + зовнішня міграція)	Середня ціна м <sup>2</sup> житла	Введено в експлуатацію житла, м <sup>2</sup>	У % до попереднього року
2010	1009,1	2319	1200	342761	119,1
2011	1008,2	1435	1115	435690	123,9
2012	1014,9	8552	1180	415480	85,3
2013	1017,0	4468	1152	353895	85,2
2014	1016,5	2090	925	433509	122,5
Січень-серпень 2015	1009,9	-4467	839	76423	30,5

Джерело: [7, 8].



Рис. 1. Динаміка цін на житло в Одесі з 2011 по 2015 рр.

Джерело: [8].

8. Офіційний Сайт організації "Domik.ua" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://domik.ua/nedvizhymost/dinamika-cen.html>

9. Офіційний сайт агенції reporter.com.ua [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.reporter.com.ua/articles/3e>

### References:

1. Ministry of Regional Development, Construction, and Communal Living of Ukraine (2015), available at: <http://minregion.gov.ua> (Accessed 20 Nov 2015).
2. Borysov, V.H. Nekhaienko, O.O. and Kirichek, O.V. (2008), "Prediction of capacity and market share of goods and services", Naukovo-tekhnichnyy zbirnyk Kharkivs'koi natsionalnoi akademii mis'koho hospodarstva "Komunal'ne hospodarstvo mist", vol. 36.
3. Odintsova, T.M. (2012), "Assessment and forecast capacity of the regional market of consumer credits by a method regression modeling", Finansovyy prostir, vol. 1, no. 5, pp. 67—71.
4. Malhotra, N.K. (2002), Marketingovoe issledovanie [Marketing research], ID "Vil'jams", Moscow, Russia.
5. Oklander, M.A. (2013), "The concept of forming a system of marketing research innovation machine-building enterprise", Ekonomist, vol. 11, no. 325, pp. 52—56.
6. Post media (2015), available at: <http://postmedia.ua> (Accessed 20 Nov 2015).
7. Main Statistic Department in Odessa region (2015), available at: [www.od.ukrstat.gov.ua](http://www.od.ukrstat.gov.ua) (Accessed 20 Nov 2015).
8. Domik.ua (2015), available at: <http://domik.ua/nedvizhymost/dinamika-cen.html> (Accessed 20 Nov 2015).
9. IA Reporter (2015), available at: <http://www.reporter.com.ua/articles/3e> (Accessed 20 Nov 2015).

Стаття надійшла до редакції 04.11.2015 р.