

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра економіки, права та управління бізнесом

РЕФЕРАТ
кваліфікаційної роботи
на здобуття освітнього ступеня магістр
зі спеціальності 076 «Підприємництво та торгівля»
за освітньою програмою професійного спрямування
«Економіка, планування та управління бізнесом»
на тему: «ІННОВАЦІЇ ТА ТЕХНОЛОГІЇ УПРАВЛІННЯ БІЗНЕСОМ
У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ»

Виконавець:

Студентка ЦЗФН

Луньова Катерина Сергіївна _____

Науковий керівник:

д.е.н., професор

Ковальов Анатолій Іванович _____

Одеса – 2024

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Сучасний світ переживає етап стрімкого розвитку інновацій та нових технологій, що змінюють підходи до ведення бізнесу у різних сферах, зокрема й у галузі нерухомості. Ефективне управління нерухомістю, будучи важливою складовою економічної системи, потребує впровадження сучасних інструментів, які підвищують ефективність, надають переваги у конкурентній боротьбі та знижують ризики. Інновації та технології в управлінні бізнесом у сфері нерухомості дозволяють автоматизувати процеси, аналізувати великі обсяги даних, прогнозувати ринкові тенденції, а також оперативно реагувати на зміни. У цьому контексті актуальність впровадження інновацій набуває особливої ваги в Україні, яка в умовах жорстоких військових дій стикається з численною кількістю викликів у економічному та соціальному плані.

Війна, що триває в Україні, значно впливає на стан ринку нерухомості: руйнування інфраструктури, нестабільність цін на житло та офісні приміщення, міграційні процеси, збільшення потреби в житлових об'єктах для внутрішньо переміщених осіб – усе це формує нові виклики для галузі. У цьому складному середовищі підприємствам, які працюють у сфері нерухомості, необхідно впроваджувати нові підходи до управління та використовувати технологічні інструменти для стабілізації ринку, оптимізації ресурсів та підвищення надійності своїх активів.

Розкриттю питання забезпечення ефективного функціонування управління бізнесом у сфері нерухомості та вирішення проблем, які виникли під час воєнних дій у подальшому відновленню цього сектору розглядаються у працях А. Аверкіної [1], А. Андрейченко [36; 50], О. Воронченко [3], Н. Добрової [46], Н. Захарченко [12; 50], В. Карпова [14], О. Ключка, А. Лісовської К [15], М. Мороз [23] та інших. Проте питання відновлення та впровадження інноваційних технологій у сфері нерухомості ще не достатньо вивчено. Це зумовило вибір кваліфікаційної роботи дослідження.

Мета кваліфікаційної роботи – теоретичні, методичні та прикладні аспекти забезпечення ефективного управління бізнесом у сфері нерухомості.

Для досягнення мети було поставлено наступні **завдання**:

- 1) визначити сутність нерухомості та ринку нерухомого майна;
- 2) розглянути суб'єкти ринку нерухомості;
- 3) визначити значення ринку нерухомості;
- 4) надати характеристику глобального ринку нерухомості, тенденції та основні технологічні напрями його розвитку;
- 5) здійснити аналітичну оцінку стану ринку нерухомості в Україні в період 2020 – 2024 рр;
- 6) проаналізувати стан ринку нерухомості в місті Одеса з початку повномасштабного вторгнення;
- 7) обґрунтувати зарубіжний досвід впровадження новітніх технологій на ринку нерухомості;
- 8) запропонувати інноваційні технології вирішення основних проблем ринку нерухомості в Україні;

9) визначити шляхи відновлення житлового сектору України у післявоєнний час.

Об'єкт дослідження – процес вивчення можливостей запровадження інновацій та технологій управління бізнесом у сфері нерухомості.

Предмет дослідження – є сукупність теоретичних та прикладних аспектів запровадження інновацій та технологій управління бізнесом у сфері нерухомості.

Методи дослідження. Для вирішення поставлених у кваліфікаційної роботі завдань використовувалися такі методи: загальнонаукові: аналогія, системний аналіз, формалізація; логічної абстракції: аналіз і синтез, індукція та дедукція; економіко-статистичного аналізу: табличний, графічний, групування, класифікації та інші.

Структура та обсяг роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку літератури. Загальний обсяг роботи становить 95 сторінок тексту. Основний текст – 89 сторінки, міститься 2 таблиці, 23 рисунки.

Інформаційна база дослідження. Закони України та нормативно-правові акти, наукові публікації та монографії українських і зарубіжних дослідників, матеріали наукових конференцій, а також статистичні дані Державної служби статистики України.

Публікації та апробація результатів дослідження. За результатами проведеного дослідження опубліковано статтю: Луньова К. С. Інноваційне управління бізнесом у сфері нерухомості в умовах воєнних дій. *Науковий студентський вісник*. ОНЕУ, 2024. № 41 (1). С. 12-15.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі *«Теоретичні аспекти бізнесу у сфері нерухомості»* визначено сутність нерухомості та ринку нерухомого майна, суб'єкти ринку нерухомості та значення ринку нерухомості.

У другому розділі *«Аналіз поточного стану сфери нерухомості»* представлено характеристику глобального ринку нерухомості, тенденції та основні технологічні напрями його розвитку, надана аналітична оцінка стану ринку нерухомості в Україні в період 2020 – 2024 рр. та проаналізовано стан ринку нерухомості в місті Одеса з початку повномасштабного вторгнення.

У третьому розділі *«Шляхи розвитку вітчизняного ринку нерухомості з використанням сучасних технологій»* вивчено зарубіжний досвід впровадження новітніх технологій на ринку нерухомості, визначено інноваційні технології вирішення основних проблем ринку нерухомості в Україні та розкриті шляхи відновлення житлового сектору України у післявоєнний час.

ВИСНОВКИ

1. Нерухомість охоплює об'єкти, які є фізично прив'язаними до певного місця і не можуть бути переміщені без значної шкоди їх сутності. До неї відносяться житлові будинки, комерційні споруди, виробничі об'єкти, земельні ділянки та інші типи нерухомого майна. Ринок нерухомості являє собою сукупність економічних відносин, що виникають під час здійснення операцій з об'єктами нерухомості, таких як купівля-продаж, оренда, управління та

інвестування. Цей ринок функціонує як взаємодія попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості, а його стабільність є важливим показником економічного розвитку країни. Він відображає стан економіки, інвестиційну привабливість, а також рівень добробуту суспільства.

2. Суб'єкти ринку нерухомості складають широку групу учасників, які взаємодіють у процесі здійснення операцій з нерухомим майном. Серед основних суб'єктів варто виділити продавців і покупців, які є ключовими учасниками ринку та формують його попит і пропозицію. Девелопери, що займаються будівництвом і розвитком нерухомості, забезпечують створення нових об'єктів та підтримують активність ринку. Інвестори, які вкладають кошти у нерухомість, відіграють важливу роль у фінансуванні проєктів і підтриманні економічної активності. Крім того, фінансові установи, такі як банки та страхові компанії, сприяють здійсненню операцій з нерухомістю через надання кредитів та фінансових гарантій. Важливими суб'єктами є також агенти з нерухомості та консалтингові компанії, які надають послуги з оцінки, аналізу та посередництва на ринку. Державні органи відіграють регулюючу роль, контролюючи дотримання законодавства та створюючи правові умови для функціонування ринку.

3. Ринок нерухомості є важливим компонентом економіки, що впливає на стабільність та розвиток інших галузей. Він має мультиплікативний ефект на економіку, оскільки стимулює розвиток суміжних секторів, таких як будівництво, виробництво будівельних матеріалів, фінансові послуги та інші. У післявоєнний період ринок нерухомості відіграє ключову роль у відновленні країни, сприяючи відбудові житлових і комерційних об'єктів, що забезпечує робочі місця та стимулює економічне зростання. Завдяки його функціонуванню створюються сприятливі умови для інвесторів, що сприяє притоку капіталу та розвитку інфраструктури. Також ринок нерухомості впливає на соціальну сферу, забезпечуючи населення житлом і сприяючи формуванню стійких громад.

4. Основні технологічні напрями розвитку глобального ринку нерухомості включають інновації, що трансформують усі аспекти індустрії — від проектування та будівництва до управління та продажу об'єктів, а саме: цифровізація процесів, інтернет речей (IoT), віртуальна та доповнена реальність (VR/AR), Big Data та аналітика та CRM-системи, автоматизація та роботизація, будівельні роботи та автоматизація управління, штучний інтелект (AI), прогнозування цін та пошук нерухомості, зелена енергія та екологічні технології запровадження програмного забезпечення для управління нерухомістю (PropTech) та інші інновації. Ці технології сприяють підвищенню прозорості, ефективності та зручності на ринку нерухомості, створюючи нові можливості для розвитку індустрії.

5. Ринок нерухомості України в 2020–2021 роках демонстрував стійкість до зовнішніх викликів. Після кризи 2020 року, викликаній пандемією, у 2021 році відбулося відновлення, яке супроводжувалося зростанням обсягів будівництва та цін на нерухомість. У 2021 році в Україні було введено в експлуатацію значну кількість новобудов. У Києві та Київській області кількість зданих квартир зросла на 41% порівняно з 2020 роком. У Києві за 2021 рік було здано 35 тисяч квартир, у

Київській області – 20 тисяч. Активне будівництво також велося в регіонах, таких як Одеса, Харків, Львів і Дніпро. У перші місяці 2022 року питання придбання нерухомості відійшло на другий план, а відтак, покупка нерухомості залишалася надто ризикованою. У 2023 році ситуація дещо покращилась – інтерес до купівлі квартир в Україні сягає 70-80% від довоєнного рівня. За перше півріччя 2024 року було введено в експлуатацію майже 5 мільйонів квадратних метрів житлової нерухомості, на відміну від 2023 року загальне значення аналогічного показника сягало 65% від довоєнного рівня. Отже, ринок нерухомості в Україні перебуває під впливом економічних та політичних викликів, що особливо загострилися через військові дії.

6. З початку повномасштабного вторгнення ринок нерухомості в Одесі, як і в багатьох інших містах України, зазнав серйозних потрясінь. Воєнні дії та загроза обстрілів суттєво вплинули на попит і пропозицію житлової та комерційної нерухомості – ціни на нерухомість в Одесі впали майже на 30%. Спостерігалось зниження активності покупців та інвесторів через нестабільність і загрозу безпеці. Водночас ринок оренди пережив значні коливання, оскільки частина населення переїжджала у відносно безпечніші регіони або тимчасово змінювала місце проживання. Загалом же, інвестиції у житлову нерухомість в Одесі сьогодні є доволі ризиковою справою. Так, через війну успішних інвесторів стало на 90% менше, ніж було до початку 2022 року. Частина з них вивели свої інвестиції з України та Одеси, але залишились і ті, хто готовий вкладати у сферу діяльності. Наявна і категорія людей, які володіють 5-10 квартирами для здачі в оренду туристам, переселенцям чи новим жителям міста. У перспективі відновлення ринку Одеси залежатиме від стабілізації безпекової ситуації, підтримки з боку держави та міжнародних партнерів, а також впровадження інноваційних підходів до реконструкції та розвитку міської інфраструктури.

7. Вивчення та застосування зарубіжного досвіду у впровадженні новітніх технологій є важливим кроком для України на шляху до модернізації ринку нерухомості. У країнах з розвиненими ринками, таких як США, Німеччина та Скандинавські країни, застосування технологій штучного інтелекту, великих даних та блокчейну суттєво підвищує ефективність ринкових процесів. Наприклад, автоматизовані платформи забезпечують швидку оцінку вартості об'єктів, а системи на основі блокчейну роблять операції прозорими та безпечними. Використання цих технологій також сприяє більш ефективному управлінню енергією через інтеграцію «зелених» технологій і сталих практик. Адаптація подібного досвіду дозволить Україні не тільки поліпшити функціонування ринку нерухомості, але й зміцнити позиції країни в міжнародному економічному середовищі.

8. Інноваційні технології стають важливим інструментом для вирішення ключових проблем ринку нерухомості в Україні, зокрема в контексті війни та постпандемічних викликів. Застосування технологій, таких як блокчейн для реєстрації прав власності, сприяє підвищенню прозорості ринку та зниженню рівня шахрайства. Штучний інтелект і машинне навчання дозволяють проводити детальний аналіз ринку, прогнозувати зміни попиту та пропозиції, а також оптимізувати процес управління нерухомістю. Крім того, технології «розумного будинку» та системи енергоефективності забезпечують зниження експлуатаційних

витрат і підвищення комфорту користувачів. У післявоєнний час такі рішення можуть сприяти відновленню та модернізації житлового сектору, адаптуючи його до сучасних стандартів сталого розвитку.

9. Відновлення житлового сектору в Україні після війни є пріоритетним завданням, яке має базуватися на принципах стійкості, інноваційності та ефективного управління ресурсами. Першочерговими напрямками є реконструкція зруйнованих об'єктів, розробка нових будівельних проектів, що відповідають сучасним технологічним та екологічним стандартам, а також створення безпечних умов для проживання. Важливо, щоб нові житлові комплекси враховували вимоги енергоефективності, застосування відновлюваних джерел енергії та «розумних» систем управління будівлями. Відновлення повинно супроводжуватись залученням інвестицій та міжнародної допомоги, а також активною участю держави у регулюванні та координації відбудовчих процесів. Окрім того, необхідно забезпечити підтримку населення через програми доступного житла, що сприятиме соціальній стабільності та підвищенню якості життя громадян. В умовах збройного конфлікту, коли необхідність у відновленні інфраструктури та забезпеченні доступного житла стає пріоритетом, інновації в сфері нерухомості набувають особливого значення. Вони не лише сприяють економічному зростанню, але й допомагають у відновленні соціальної стабільності, покращуючи якість життя населення. Таким чином, активне впровадження інновацій у нерухомості є критично важливим для України, оскільки це сприяє адаптації до нових економічних реалій та забезпечує сталий розвиток у повоєнний період.

АННОТАЦІЯ

Луньова К. С. «Інновації та технології управління бізнесом у сфері нерухомості»

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістр зі спеціальності 076 «Підприємництво та торгівля» за освітньою програмою «Економіка, планування та управління бізнесом». Одеський національний економічний університет. Одеса, 2024.

Кваліфікаційна робота складається з трьох розділів. Об'єкт дослідження – процес запровадження інновацій та технологій управління бізнесом у сфері нерухомості.

У роботі розглядаються теоретичні аспекти бізнесу у сфері нерухомості, визначено сутність нерухомості та ринку нерухомого майна, суб'єкти ринку нерухомості та значення ринку нерухомості.

Представлено характеристику глобального ринку нерухомості, тенденції та основні технологічні напрями його розвитку, надана аналітична оцінка стану ринку нерухомості в Україні в період 2020–2024 рр. та проаналізовано стан ринку нерухомості в місті Одеса з початку повномасштабного вторгнення.

Обґрунтовано шляхи розвитку вітчизняного ринку нерухомості з використанням сучасних технологій, визначено інноваційні технології вирішення основних проблем ринку нерухомості в Україні, вивчено зарубіжний досвід впровадження новітніх технологій на ринку нерухомості та розкриті шляхи відновлення житлового сектору України у післявоєнний час.

Ключові слова: ринок нерухомості, Україна, інновації, новітні технології, відновлення, житловий сектор, Євроінтеграція.

ANNOTATION

Lunova K. «Innovations and technologies of business management in the sphere of real estate»

Thesis for Master degree in specialty 076 «Entrepreneurship and Trade» under the master's program «Economics, planning, and business management». Odesa National Economic University. Odesa, 2024.

The qualification work consists of three chapters. The object of the process of implementing innovations and business management technologies in the real estate sector.

The study provides an overview of the global real estate market, its trends, and key technological directions of development. An analytical assessment of the real estate market in Ukraine for the period 2020–2024 is presented, along with an analysis of the real estate market in Odesa since the beginning of the full-scale invasion.

The research substantiates the pathways for the development of the domestic real estate market through the use of modern technologies. Innovative solutions for addressing major problems in Ukraine's real estate market are identified. Foreign experience in implementing advanced technologies in the real estate sector is studied, and strategies for rebuilding Ukraine's residential sector in the post-war period are outlined.

Keywords: real estate market, Ukraine, innovations, advanced technologies, recovery, residential sector, European integration.