

# ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВА НА РИНКУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОСТІ

Вінницький національний технічний університет

## *Анотація*

*У доповіді досліджено особливості формування стратегії розвитку підприємства на ринку оренди нерухомості. Розглянуто ключові фактори впливу на ринкову позицію компанії у сфері орендних послуг, визначено основні стратегічні підходи до розвитку бізнесу в умовах конкуренції та нестабільності ринку нерухомості. Запропоновано напрями підвищення ефективності стратегічного управління підприємством.*

**Ключові слова:** стратегія розвитку, ринок нерухомості, оренда, конкурентоспроможність, стратегічне управління, девелопмент.

## *Abstract*

*The report examines the features of forming a development strategy for enterprises in the real estate rental market. Key factors influencing the market position of rental companies are considered, and main strategic approaches to business development in a competitive and unstable real estate environment are identified. Directions for improving the efficiency of strategic management are proposed.*

**Keywords:** development strategy, real estate market, rent, competitiveness, strategic management, development.

## **Вступ**

Ринок оренди нерухомості є одним із найбільш динамічних сегментів економіки, який чутливо реагує на зміни макроекономічних умов, рівень доходів населення, інвестиційний клімат та регуляторну політику держави. У сучасних умовах підприємства, що функціонують у сфері орендного бізнесу, змушені постійно адаптуватися до змін ринкового середовища та посилення конкуренції.

Формування ефективної стратегії розвитку підприємства на ринку оренди нерухомості є необхідною умовою забезпечення його довгострокової конкурентоспроможності. Стратегія дозволяє визначити напрями розвитку, оптимізувати портфель об'єктів нерухомості, підвищити рівень заповнюваності об'єктів та забезпечити стабільний грошовий потік [1].

Особливістю ринку оренди є висока залежність від попиту, географічного розташування об'єктів, стану економіки та рівня інвестиційної активності. У таких умовах стратегічне управління стає ключовим інструментом адаптації підприємства до зовнішніх змін.

## **Результати дослідження**

Формування стратегії розвитку підприємства на ринку оренди нерухомості базується на комплексному аналізі зовнішнього та внутрішнього середовища. До основних факторів зовнішнього впливу належать стан ринку нерухомості, рівень конкуренції, платоспроможність орендарів, зміни законодавства та інвестиційна привабливість регіону.

Внутрішні фактори включають структуру портфеля нерухомості, рівень управління об'єктами, ефективність маркетингової політики, фінансову стабільність підприємства та якість сервісного обслуговування орендарів [2].

Одним із ключових етапів формування стратегії є сегментація ринку оренди нерухомості. Підприємства можуть орієнтуватися на різні сегменти: житлову, комерційну, складську або офісну нерухомість. Кожен із сегментів має власні особливості попиту, рівень доходності та ризику.

Важливим напрямом стратегічного розвитку є диверсифікація портфеля нерухомості. Розширення структури об'єктів дозволяє зменшити залежність від коливань окремих сегментів ринку та забезпечити стабільність доходів.

Значну роль у формуванні стратегії відіграє оптимізація управління орендними потоками. Це включає встановлення конкурентоспроможної орендної ставки, впровадження гнучкої цінової політики, а також системи знижок і бонусів для довгострокових орендарів [3].

Окрему увагу слід приділяти маркетинговій стратегії підприємства. Використання цифрових платформ, онлайн-агрегаторів нерухомості та соціальних мереж дозволяє розширити аудиторію потенційних клієнтів і скоротити період простою об'єктів [4].

Важливим інструментом стратегічного управління є впровадження сучасних інформаційних технологій. Використання CRM-систем дозволяє ефективно управляти базою орендарів, контролювати платежі та аналізувати попит на об'єкти нерухомості.

Значну роль у підвищенні ефективності відіграє також управління ризиками. До основних ризиків у сфері оренди нерухомості належать коливання ринкових цін, неплатежі орендарів, зростання витрат на утримання об'єктів та юридичні ризики. Формування системи ризик-менеджменту дозволяє мінімізувати їх негативний вплив [5].

Стратегія розвитку підприємства також повинна враховувати інвестиційну складову. Розширення портфеля нерухомості через нове будівництво або придбання об'єктів дозволяє збільшити ринкову частку та підвищити прибутковість бізнесу.

У сучасних умовах важливим напрямом є також впровадження принципів енергоефективності та сталого розвитку. Використання енергозберігаючих технологій у будівлях знижує експлуатаційні витрати та підвищує привабливість об'єктів для орендарів.

### Висновки

Формування стратегії розвитку підприємства на ринку оренди нерухомості є складним і багаторівневим процесом, що потребує системного підходу до аналізу зовнішнього та внутрішнього середовища. Ефективна стратегія повинна враховувати динаміку ринку нерухомості, рівень конкуренції, платоспроможність орендарів та інвестиційні можливості підприємства. Важливими складовими є сегментація ринку, диверсифікація портфеля об'єктів, оптимізація орендної політики та впровадження сучасних цифрових технологій управління [6].

Реалізація стратегічних підходів дозволяє підприємству підвищити рівень конкурентоспроможності, забезпечити стабільність грошових потоків та зменшити вплив ринкових ризиків. Використання CRM-систем, цифрових платформ просування нерухомості та принципів енергоефективності сприяє підвищенню якості управління об'єктами та зростанню їх інвестиційної привабливості. У довгостроковій перспективі комплексне впровадження стратегічних рішень забезпечує сталий розвиток підприємства та його адаптацію до змінних умов ринку нерухомості.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Шевчук В. Я. Економіка нерухомості : підручник. Київ : КНЕУ, 2020. 412 с.
2. Бойко О. В. Ринок нерухомості України: аналіз і перспективи розвитку. Київ : Ліра-К, 2019. 278 с.
3. Грабовський А. І. Стратегічне управління підприємством : навчальний посібник. Львів : ЛНУ, 2021. 350 с.
4. Ковальчук Т. В. Управління нерухомістю та девелопмент. Київ : Центр учбової літератури, 2018. 296 с.
5. Батракова Т. І. Управління ефективністю діяльності підприємства – запорука його успішного функціонування. Економічний аналіз. 2015. Т. 19, № 2. С. 13–19. URL: <http://surl.li/iptlfq>
6. Гарафонова О.І., Купчевський П.О., Яценко І.В.. Стратегічний базис управління ефективністю діяльності бізнес-організації в умовах воєнного часу. Eco№ mic Synergy. 2022. № 4(6). С.65–81. URL: <https://doi.org/10.53920/ES-2022-4-5>

**Химич Вікторія Вадимівна** – студентка групи ІЛ-226, факультет менеджменту та інформаційної безпеки, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: [vikahimich10@gmail.com](mailto:vikahimich10@gmail.com).

Науковий керівник: **Безсмертна Оксана Владиславівна** - кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри підприємництва, логістики та менеджменту, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця. e-mail: [bezsmertna@vntu.edu.ua](mailto:bezsmertna@vntu.edu.ua)

**Khymych Viktoriia V.** - Department of Management and Information Security, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: [vikahimich10@gmail.com](mailto:vikahimich10@gmail.com).

Supervisor: **Oksana V. Bezsmertna** - PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Entrepreneurship, Logistics and Management, Vinnitsa National Technical University, Vinnitsa, e-mail: [bezsmertna@vntu.edu.ua](mailto:bezsmertna@vntu.edu.ua)