

УДК 330.101.542:[339.137.2:332.72
DOI: 10.31732/2663-2209-2025-77-54-65

МІКРОЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДІАГНОСТИКИ КОНКУРЕНТНОГО СЕРЕДОВИЩА НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Галина Пекна¹, Мирослава Гофман²

¹К. е. н., доцент, доцент кафедри економіки та фінансів, Університет «КРОК» м. Київ, Україна, e-mail: halynapb@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4902-6052>

²К. е. н., доцент, доцент кафедри економіки та фінансів, Університет «КРОК» м. Київ, Україна, e-mail: miroslavag@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3977-7584>

MICROECONOMIC INDICATORS FOR DIAGNOSING THE COMPETITIVE ENVIRONMENT IN THE REAL ESTATE MARKET

Halyna Pekna¹, Myroslava Hofmann²

¹Ph.D. in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Economics and Finances Department, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail: halynapb@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4902-6052>

²Ph.D. in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Economics and Finances Department, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail: miroslavag@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3977-7584>

Анотація. Проведено аналіз досліджень діагностики конкурентного середовища підприємства, визначено низку наукових підходів. Розглянуто важливість проведення діагностики середовища на ринку нерухомості. Розраховано показники діагностики для окремого підприємства, визначено коло його конкурентів і проведено діагностичне дослідження та аналіз підприємства на ринку нерухомості.

Діагностика ринкового середовища передбачає покроковий аналіз кожного окремого ринку за складовими конкурентного середовища і здійснюється на основі показників концентрації, ринкової влади та бар'єрів входу в ринок / виходу з ринку. До показників діагностики конкурентного ринку належать: коефіцієнт ринкової концентрації (індекс концентрації); індекс Херфіндаля-Хірінмана; індекс Розенблюта; чотирьох частковий показник концентрації; показник ентропії; коефіцієнт Джині; коефіцієнт відносної концентрації. В результаті розрахунків цих показників виявляються ті підприємства, які представляють собою особливу небезпеку як конкуренти і відносно яких слід розробити спеціальні стратегії. Ці показники дають достатньо серйозну інформацію про інтенсивність конкуренції, але для врахування особливостей конкретних ринків, досвід і методи ведення конкурентної боротьби можна використовувати модель п'яти сил конкуренції Портера, PEST-аналіз та інші. Діагностику ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості проведено за допомогою показників, що характеризують ступінь концентрації ринку:

1. Чотирьохчастковий показник концентрації показав, що частка найбільших чотирьох агентств нерухомості, які надають послуги на ринку нерухомості, становить 38,6 %, і слід зазначити, що АН «Партнер-Київ» не входить до їх складу.

2. Індекс Герфіндаля-Гіршмана виявив, що ринок є помірно концентрованим.

3. Значення індексу Розенблюта доводить ринок нерухомості м.Києва не є монополізованим і на ньому існує велика кількість учасників.

4. За коефіцієнтом відносної концентрації встановлено, що ринок нерухомості неконцентрований.

Проведена комплексна діагностика ринкового середовища функціонування підприємств на ринку нерухомого майна м.Києва демонструє, що аналізований ринок є висококонкурентним, що зумовлено великою кількістю агентств нерухомості, що працюють на ринку, а також високим ступенем схожості наданих послуг. У результаті діагностики ринкового середовища виявлено підприємства на ринку нерухомості, які являють собою особливу небезпеку як конкуренти. лідерами серед агентств нерухомості є «THE Capital», «FLATPRIME», «THE YARD», «АН VALION», АН «Благовіст», АН «Партнер-Київ». Вони мають високі рейтинги на всіх рекламних майданчиках та надає найбільш повний спектр послуг на ринку нерухомості.

Формул: 0, рис.: 3, табл.: 7, бібл.: 11.

Ключові слова: ринок нерухомості, ринкове середовище, конкурентне середовище, мікроекономічні показники, показник концентрації, індекс, учасники ринку будівництва житла; забудовники, ринок нерухомості.

Abstract: An analysis of research on the diagnosis of the competitive environment of the enterprise was carried out, and a number of scientific approaches were determined. Considered the importance of environmental diagnostics in the real estate market. The diagnostic indicators for a separate enterprise were calculated, the range of its competitors was determined, and a diagnostic study and analysis of the enterprise in the real estate market was carried out.

Diagnostics of the market environment involves a step-by-step analysis of each individual market according to the components of the competitive environment and is carried out on the basis of indicators of concentration, market power and barriers to entering the market / exiting the market. Indicators of competitive market diagnostics include: market concentration coefficient (concentration index); the Herfindahl-Hirshman index; Rosenbluth index; four partial

concentration indicator; entropy index; Gini coefficient; relative concentration coefficient. As a result of the calculations of these indicators, those enterprises that represent a special danger as competitors and for which special strategies should be developed are revealed. These indicators provide fairly serious information about the intensity of competition, but to take into account the specifics of specific markets, experience and methods of competitive struggle, you can use Porter's model of five forces of competition, PEST - analysis and others.

Diagnostics of the market environment for AS "Partner-Kyiv" in the real estate market was carried out with the help of indicators characterizing the degree of market concentration:

1. The four-part concentration indicator showed that the share of the largest four real estate agencies that provide services in the real estate market is 38.6%, and it should be noted that JSC "Partner-Kyiv" is not part of them.

2. The Herfindahl-Hirschman index revealed that the market is moderately concentrated.

3. The value of the Rosenbluth index proves that the Kyiv real estate market is not monopolized and there is a large number of participants.

4. According to the coefficient of relative concentration, it was established that the real estate market is not concentrated.

A comprehensive diagnosis of the market environment of the functioning of enterprises in the Kyiv real estate market demonstrates that the analyzed market is highly competitive, which is due to a large number of real estate agencies operating in the market, as well as a high degree of similarity of the services provided. As a result of the diagnosis of the market environment, enterprises in the real estate market were identified, which represent a special danger as competitors. The leaders among real estate agencies are "THE Capital", "FLATPRIME", "THE YARD", "AN VALION", AN "Blagovist", AN "Partner-Kyiv". They have high ratings on all advertising platforms and provide the most complete range of services on the real estate market.

Keywords: real estate market, market environment, competitive environment, microeconomic indicators, concentration indicator, index, participants in the housing construction market; developers, real estate market.

Formulas: 0, fig.: 3, tabl.: 7, bibliography: 11.

Постановка проблеми. Діагностика ринкового середовища на ринку нерухомості передбачає дослідження компонентів конкурентного середовища, з яким підприємство безпосередньо контактує в процесі господарської діяльності. У результаті діагностики ринкового середовища виявляються ті підприємства на ринку нерухомості, які являють собою особливу небезпеку як конкуренти відносно яких розробляються спеціальні стратегії і форми економічної поведінки. Саме тому, комплексна діагностика ринкового середовища функціонування підприємств на ринку нерухомого майна є актуальною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню теоретичних та практичних питань проведення аналізу ринкового середовища для досягнення рівня конкурентоспроможності підприємств присвячено багато робіт вітчизняних та зарубіжних учених. Дослідженню ринкового середовища підприємства присвячено роботи видатних учених, а саме: Klymenko S., Omelyanenko T. & Varabas D. (2008). У роботах Ivanov Yu., Tyshshchenko N., Drobnytko O. & Abramova O. (2004) та O. Tyshchenko (2009) докладно розглянуто

методи інтегральної оцінки підприємств. Достатньо уваги також присвячено аналізу економіки в умовах невизначеності та класифікації інструментів аналізу невизначеності Ananieva O. & Hofmann M. (2022). I. Ansoff (1979) приділяє увагу конкурентному позиціонуванню підприємства в ринковому середовищі. Докладно розглянуто та проаналізовано фактори впливу на ціноутворення у роботі (Hofmann M., Pekna H. & Solonets V. 2024). Тенденції ринку нерухомості України розкрито Myhailenko O. & Lobas A. (2022), Halytska E. (2021), Ovcharenko D. (2021). Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості проведена Pavlov K. (2018).

Не вирішені раніше частини загальної проблеми. Полягає в можливості впровадження сформульованих в статті рекомендацій щодо підвищення конкурентоспроможності ТОВ АН «Партнер-Київ» у практику функціонування на ринку нерухомості.

Формулювання цілей статті. Мета статті полягає в проведенні комплексної діагностики ринкового середовища функціонування підприємств на ринку нерухомого майна (на прикладі ТОВ «АН «Партнер-Київ»).

Методичну основу статті складають методи системного підходу, порівняння, синтезу та аналізу, а саме: теоретичний – для висвітлення сутності та значення понять «ринкове середовище» та «діагностика ринкового середовища»; табличний і графічний – для представлення статистичних даних і аналітичних розрахунків; коефіцієнтний – для дослідження концентрації ринку нерухомості; узагальнення – для обґрунтування висновків дослідження.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринкове середовище – це результат і умови взаємодії великої кількості суб'єктів ринку, що визначає відповідний рівень економічного суперництва і можливість впливу окремих економічних агентів на загальну ринкову ситуацію. Важливим є те, що ринкове середовище утворюється не лише і не стільки власне суб'єктами ринку, взаємодія яких викликає суперництво, але в першу чергу – відносинами між ними. Отже, ринкове середовище являє собою безліч сил і суб'єктів, що безпосередньо або опосередковано впливають на функціонування підприємства і діють за його межами.

Діагностика ринкового середовища – це спосіб оцінювання рівня конкурентоспроможності підприємства з урахуванням дії зовнішніх і внутрішніх чинників, що базується на динаміці результуючих показників діяльності. Саме діагностика ринкового середовища виступає передумовою розробки дієвої конкурентної стратегії підприємства, визначення найбільш ефективних напрямків стратегічного розвитку.

Умови підприємницької діяльності на ринку нерухомості визначаються характеристиками ринку, його станом, ступенем розвиненості, циклом розвитку. Внутрішній ринок нерухомості відзначається значними відмінностями від ринків нерухомості більшості країн з розвинутою ринковою економікою і має ряд характерних особливостей, пов'язаних

з низкою особливостей становлення ринкових відносин.

Характеристики формування ринку нерухомості включають:

-Відсутність гарантій з боку держави стосовно захисту майнових прав та підтримки іпотечного кредитування.

-Складність і відсутність прозорості в механізмі регулювання ринкових відносин між суб'єктами ринку.

-Наявність слабкої та несистематизованої інформації про операції на ринку нерухомості та учасників ринку.

-Участь держави в ринкових відносинах як власника нерухомості.

-Нерозвиненість легального ринку землі.

-Біржова торгівля житлом.

Рухливість цінової динаміки ринку нерухомості, яка є результатом макроекономічної нестабільності, процесів приватизації та перерозподілу власності. (Hofmann M., Pekna H. & Solonets V. 2024). Саме тому для успішної підприємницької діяльності на ринку нерухомого майна необхідно постійно проводити діагностику ринкового середовища.

Діагностика ринкового середовища передбачає покроковий аналіз кожного окремого ринку за складовими конкурентного середовища і здійснюється на основі показників концентрації, ринкової влади та бар'єрів входу в ринок / виходу з ринку. До показників концентрації ринку належать (Bazylevych V. 2003):

- 1) коефіцієнт ринкової концентрації (індекс концентрації);
- 2) індекс Герфіндаля-Гіршмана;
- 3) індекс Розенблюту;
- 4) чотирьох частковий показник концентрації;
- 5) показник ентропії;
- 6) коефіцієнт Джині;
- 7) коефіцієнт відносної концентрації.

Проведемо діагностику ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості. Для цього визначимо обсяг реалізованих послуг АН «Партнер-Київ» та підприємств-конкурентів, які представляють агентства нерухомості в м.

Києві. Дані щодо обсягу продукції беремо з даних фінансової звітності підприємств за 2023 р. (табл. 1).

Таблиця 1

**Обсяг реалізованих послуг агентствами нерухомості
м. Києва, за 2023 р., тис. грн.**

Ринкове середовище (підприємства-конкуренти)		Обсяги реалізації, тис.грн	Частка ринку, %
№1.	«THE Capital»	2658712.44	13.11
№2.	«100 Kapital Real»	24379.40	0.12
№3.	«FLATPRIME»	2134154.16	10.52
№4.	«АН VALION»	1361697.50	6.72
№5.	«Благовіст»	1296582.90	6.39
№6.	АН «Партнер-Київ»	776252.44	3.83
№7.	«КиївДомСервис»	23235.00	0.11
№8.	«THE YARD»	1686529.86	8.32
№9.	“Park Lane»	15862.04	0.08
№10.	АН «Твоя квартира»	12374.86	0.06
№11.	АН "Киевский риелтор"	21632.86	0.11
№376	Всього	20277755.85	100

Джерело: складено авторами

На основі наведених у таблиці 1 визначимо рівень інтенсивності конкуренції на ринку нерухомості за допомогою показників, що характеризують ступінь концентрації ринку:

1. Чотирьохчастковий показник концентрації (характеризує загальну частку чотирьох підприємств із максимальним обсягом наданих послуг на ринку нерухомості);

2. Індекс Герфіндаля-Гіршмана (оцінюється рівномірність розподілу ринкових часток підприємств на ринку).

3. Індекс Розенблюта (Холла-Тайдмана) (показує ступінь монополізації ринку).

4. Коефіцієнт відносної концентрації.

Так, чотирьохчастковий показник концентрації (CR – Concentration Ratio), що реалізують максимальні обсяги на

загальному обсязі реалізації наданих послуг на ринку нерухомості розраховується за формулою (1):

$$CR = (ОРП1 + ОРП1 + ОРП1 + ОРП1) / \Sigma ОРПi, \quad (1)$$

де, ОРП_i – обсяг реалізації послуг *i*-го агентства нерухомості, тис.грн.;

ОРП₁ – загальний обсяг реалізації послуг на ринку нерухомості.

Для розрахунку чотирьохчасткового показника концентрації було проранжовано дані з таблиці 1 та визначено перші чотири позиції за показником обсягу надання послуг (табл. 2). Тобто, як бачимо, частка найбільших чотирьох агентств нерухомості, які надають послуги на ринку нерухомості, становить 38,6 %, і слід зазначити, що АН «Партнер-Київ» не входить до їх складу.

Таблиця 2

**Розрахунок чотирьохчасткового показника
концентрації ринку нерухомості**

Агентство нерухомості		Обсяги реалізації, грн.	Агентство нерухомості		Обсяги реалізації, грн.
ОРП1	«THE Capital»	2658712.44	ОРП1	«THE Capital»	2658712.44

Продовження Таблиці 2

ОРП2	«FLATPRIME»	2134154.16	ОРП2	«100 Kapital Real»	24379.4
ОРП3	«THE YARD»	1686529.86	ОРП3	«FLATPRIME»	2134154.16
ОРП4	«АН VALION»	1361697.5	ОРП4	«АН VALION»	1361697.5
Σ		7841093.96	ОРП5	«Благовіст»	1296582.9
Чотирихвильний показник			ОРП6	АН «Партнер-Київ»	776252.44
			ОРП7	«КиївДомСервис»	23235
			ОРП8	«THE YARD»	1686529.86
			ОРП9	“Park Lane»	15862.04
			ОРП10	АН «Твоя квартира»	12374.86
			Σ ОРП376		20277755.85
			Розрахунок		
CR = (ОРП1+ ОРП1+ ОРП1+ ОРП1)/Σ ОРПі =7841093.96/20277755.85 = 0,386(38,6%)					

Джерело: складено авторами

Далі проведемо діагностику ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості за індексом Герфіндаля-Гіршмана є сучасним ринковим умовам. Цей індекс розраховується за такою формулою (2):

$$H = \sum_{i=1}^N s_i^2 \quad (2)$$

де s_i – ринкова доля компанії i , а N – кількість усіх компаній.

Цей індекс може мати значення від 0 до 10.000 (або від 0 до 1,000). Він являє собою суму квадратів ринкової частки усіх компаній певної галузі, причому більше значення індексу означатиме більш концентрований ринок (отже менше конкуренції та більше ризиків для клієнтів).

Індекс Герфіндаля-Гіршмана опирається на дані про частку ринку, яку агентство нерухомості займає на ринку. Розрахунок цього показника представлено в таблиці 3.

Таблиця 3

Діагностика ринкового середовища на ринку нерухомості за індексом Герфіндаля-Гіршмана, станом 2023 р.

	Агентства нерухомості	Обсяги реалізації, грн	Частка ринку, %	Квадрат частки ринку
1.	«THE Capital»	2658712.44	13.11	171.91
2.	«100 Kapital Real»	24379.40	0.12	0.01
3.	«FLATPRIME»	2134154.16	10.52	110.77
4.	«АН VALION»	1361697.50	6.72	45.09
5.	«Благовіст»	1296582.90	6.39	40.88
6.	АН «Партнер-Київ»	776252.44	3.83	14.65
7.	«КиївДомСервис»	23235.00	0.11	0.01
8..	«THE YARD»	1686529.86	8.32	69.17
9.	“Park Lane»	15862.04	0.08	0.01
10.	АН «Твоя квартира»	12374.86	0.06	0.00
11.	АН "Киевский риелтор"	21632.86	0.11	0.01
n		0.00	0.00

Прошовження Таблиці 3

54	«Риелти-Т»	9906.06	0.05	0.00
55	«Avangard Киев»	23268.44	0.11	0.01
56	Риелторская компания "Real List"	13948.72	0.07	0.00
n		0.00	0.00
376	Всього	20277755.85	100	452,56
Розрахунок індексу Гарфіндела-Гіршмана				
Індекс Гарфіндела-Гіршмана				0,452

Джерело: складено авторами

З таблиці 3 бачимо, дане значення індексу Герфіндаля- Гіршмана $0,18 < IG$ – ринок є помірно концентрованим.

Побудуємо діаграму найбільшій часток обсягу реалізації наданих послуг на ринку нерухомості м. Києва, за 2023 рік. (рис.1)

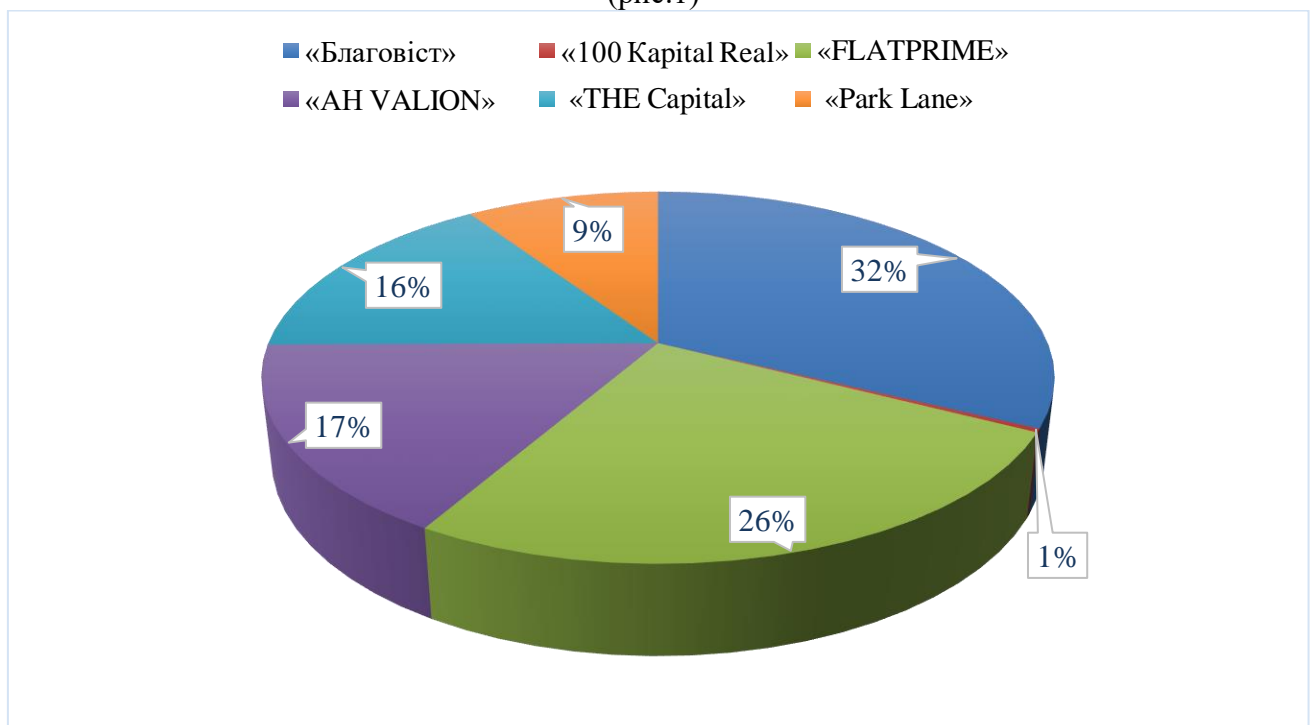


Рис.1. Діаграма часток обсягу реалізації наданих послуг на ринку нерухомості м. Києва, за 2023 р.

Джерело: складено авторами

Так, лідерами серед агентств нерухомості є «THE Capital», «FLATPRIME», «THE YARD», «АН VALION», АН «Благовіст», АН «Партнер-Київ».

Проведемо діагностику за індексом Розенблюта (Холла-Тайдмана), але спочатку знаходимо, тобто порядковий номер підприємства, отриманий на основі ранжирування часток обсягу надання послуг від максимуму до мінімуму (табл. 4). Індекс Розенблюта (Холла-Тайдмана) (I_r) розраховується за формулою (3):

$$I_r = 1/2 * \sum (i * D_i) - 1, \quad (3)$$

де D_i – частка i -го агентств нерухомості в загальному обсязі наданих послуг на ринку нерухомості;

i – порядковий номер агентства нерухомості, отриманий на основі ранжирування часток обсягу надання послуг від максимуму до мінімуму.

Чим меншим є значення індексу, тим менш монополізованим виглядає ринок нерухомості. Максимальне значення індексу дорівнює 1, і це означає, що одне

агентство нерухомості здобуло монопольну позицію на ринку нерухомості.

Таблиця 4

Діагностика ринкового середовища на ринку нерухомості за індексом Розенблюта (Холла-Тайдмана), станом 2023 р.

	Агентства нерухомості	Обсяги реалізації, грн	Частка ринку, %	Порядковий номер на основі ранживання (Ді)	Добуток частки на Ді
1	2	3	4	5	6
1.	«THE Capital»	2658712.44	13.11	Д1	13.11
2.	«FLATPRIME»	2134154.16	10.52	Д2	21.05
3.	«THE YARD»	1686529.86	8.32	Д3	24.95
4.	«АН VALION»	1361697.5	6.72	Д4	26.86
5.	«Благовіст»	1296582.9	6.39	Д5	31.97
6.	АН «Партнер-Київ»	776252.44	3.83	Д6	22.97
7.	«100 Kapital Real»	24379.4	0.12	Д7	0.84
8..	«Avangard Киев»	23268.44	0.11	Д8	0.92
9.	«КиевДомСервис»	23235	0.11	Д9	1.03
10.	АН "Киевский риелтор"	21632.86	0.11	Д10	1.07
11.	"Park Lane»	15862.04	0.08	Д11	0.86
12	Риелторская компания "Real List"	13948.72	0.07	Д12	0.83
13	АН «Твоя квартира»	12374.86	0.06	Д13	0.79
n				
36	Всього	20277755.85	100		147,93
Розрахунок індекса Розенблюта					
Індекс Розенблют		$I_r = 1/2 * \sum (i * D_i) - 1 = 1/2 * 147,93 - 1$			0,0033 (0,33%)

Джерело: складено авторами

Як бачимо, ступінь монополізації ринку нерухомості м. Києва становить 0,3%. Тобто, значення індекса Розенблюта доводить ринок нерухомості м. Києва не є монополізованим і на ньому існує велика кількість учасників.

Проведемо діагностику ринкового середовища на ринку нерухомості за коефіцієнтом відносної концентрації. Коефіцієнт відносної концентрації ґрунтується на зіставленні кількості

найбільших підприємств та їх частки в обсязі реалізації продукції (4):

$$K = (20 + 3\beta) / \alpha, \quad (4)$$

де β – частка найбільших агенств нерухомості у загальній кількості учасників ринку нерухомості, %;

α – частка продажу даних агенств нерухомості у загальному обсязі продажу, %.

Якщо $K > 1$ – ринок неконцентрований; $K < 1$ – ринок висококонцентрований.

Для розрахунку коефіцієнт відносної концентрації необхідно знайти частку найбільших агентств нерухомості у загальній кількості учасників ринку у відсотках, причому гранична величина обсягу наданих послуг становить 776 тис. грн. Як бачимо, таку величину

перевищують «THE Capital», «FLATPRIME», «THE YARD», «АН VALION», АН «Благовіст», АН «Партнер-Київ» (табл. 5).

Таблиця 5

Діагностика ринкового середовища на ринку нерухомості м. Києва за коефіцієнтом відносної концентрації, станом 2023 р.

	Агентства нерухомості	Обсяги реалізації, грн	Частка ринку, %
1.	«THE Capital»	2658712.44	13.11
2.	«FLATPRIME»	2134154.16	10.52
3.	«THE YARD»	1686529.86	8.32
4.	«АН VALION»	1361697.5	6.72
5.	«Благовіст»	1296582.9	6.39
6.	АН «Партнер-Київ»	776252.44	3.83
7.	«100 Kapital Real»	24379.4	0.12
8..	«Avangard Киев»	23268.44	0.11
9.	«КиевДомСервис»	23235	0.11
10.	АН "Киевский риелтор"	21632.86	0.11
11.	"Park Lane»	15862.04	0.08
12	Риелторская компания "Real List"	13948.72	0.07
13	АН «Твоя квартира»	12374.86	0.06
n		
376	Всього	20277755.85	100
Розрахунок індексу Розенблота			
Коефіцієнт відносної концентрації	$\beta = 6/13 * 100\% = 46,1\%$ $\alpha_1 = 13,11\%, \alpha_2 = 10,52\%, \alpha_3 = 8,32\%, \alpha_4 = 6,7\%, \alpha_5 = 6,39\%, \alpha_6 = 3,83\%$ $K = (20 + 3\beta) / \alpha =$ $(20 + 6 * 46,1) / (13,11 + 10,52 + 8,32 + 6,7 + 6,39 + 3,86) = 6,06$ 6,06 > 1 – ринок неконцентрований		

Джерело: складено авторами

Ринку нерухомості м. Києва за коефіцієнтом відносної концентрації, станом 2023 р доводить, що ринок нерухомості неконцентрований.

Складаємо таблицю отриманих даних діагностики ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості (табл. 6)

Таблиця 6

Значення показників діагностики ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості

Методи діагностики	Значення показників	Коментар
Чотирьохчастковий показник концентрації	38,6%	АН «Партнер-Київ» входить до складу найбільших чотирьох агентств нерухомості
Індекс Герфіндаля-Гіршмана	0,45	ринок є помірно концентрованим
Індекс Розенблота (Холла-Тайдмана)	0,33%	ринок нерухомості м.Києва не є монополізованим і на ньому існує велика кількість учасників
Коефіцієнт відносної концентрації	6,06	> 1 – ринок неконцентрований

Джерело: складено авторами

На основі табличних даних будемо діаграму значень показників діагностики

ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості (рис. 2).

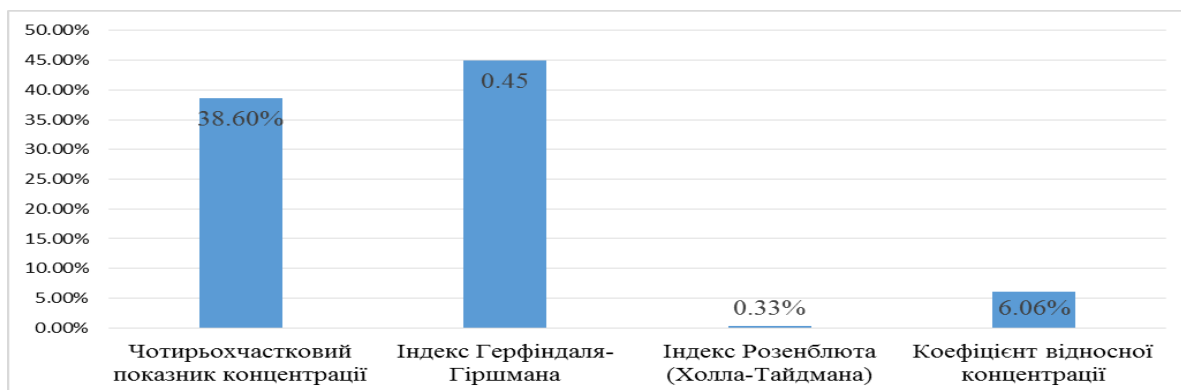


Рис.2. Діаграма значень показників діагностики ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості

Джерело: складено на основі розрахунків

Діагностику ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості проведено за допомогою показників, що характеризують ступінь концентрації ринку:

1. Чотирьохчастковий показник концентрації показав, що частка найбільших чотирьох агентств нерухомості, які надають послуги на ринку нерухомості, становить 38,6 %, і слід зазначити, що АН «Партнер-Київ» не входить до їх складу

2. Індекс Герфіндаля-Гіршмана виявив, що ринок є помірно концентрованим.

3. Значення індексу Розенблюта доводить ринок нерухомості м. Києва не є монополізованим і на ньому існує велика кількість учасників.

4. За коефіцієнтом відносної концентрації встановлено, що ринок нерухомості неконцентрований.

Отже, проаналізувавши отримані значення показників діагностики ринкового середовища для АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості, можна дійти висновку, що ринок не є монополізованим і на ньому існує велика кількість учасників, що, своєю чергою, забезпечує належний стан конкуренції та високий ступінь конкурентної боротьби між ними.

Оцінимо рівень конкурентоспроможності підприємства АН «Партнер-Київ». Для цього скористаємося методом багатокутника або радар-метод, для якого необхідно розрахувати площі багатокутників для кожного підприємства-конкурента. Цей багатокутник конкурентоспроможності агентств нерухомості є графічне поєднання оцінок становища агентства на ринку і конкурентів за найважливішими напрямками діяльності. Накладаючи один багатокутник на інший, можна порівняти сильні та слабкі сторони агентств нерухомості щодо один одного.

Основними конкурентами для АН «Партнер-Київ» є такі агенції як: «THE Capital», «FLATPRIME», «THE YARD», «АН VALION», АН «Благовіст», «100 Kapital Real». Ці агентства нерухомості перебувають у одному сегменті ринку нерухомості м. Києва.

Критерії порівняння (факторами конкурентоспроможності) обираємо наступні: якість послуг, рівень цін, розташування, додаткові послуги, рекламну діяльність. Всім факторам конкурентоспроможності надамо бальну оцінку від 1 до 5 балів. Отже, складемо матрицю для рейтингів для АН «Партнер-Київ» та підприємств-конкурентів за відповідними критеріями (таблиця 7).

Таблиця 7

Матриця для рейтингів підприємств за відповідними критеріями

Конкурентні переваги	АН «Партнер- Київ»	Підприємства-конкуренти					
		THE Capital»	«THE YARD	«АН VALION»	«Благовіст»	«100 Kapital Real»	FLATPRIME
Цінова політика*	4	5	4	5	4	4	5
Якість послуг	3	4	5	5	3	3	4
Розташування	5	5	5	5	4	4	3
Додаткові послуги	4	4	4	5	3	5	4
Рекламна діяльність	3	4	5	4	4	5	5
Всього балів	19	22	23	24	18	21	21

* - більший бал рейтингу віддається компанії, чиї товари є дешевшими.

Джерело: складено авторами

За результатами оцінки сильних і слабких сторін кожного конкурента збудуємо багатокутник

конкурентоспроможності АН «Партнер-Київ» (рис.3).



Рис. 3. Діаграма конкурентних переваг АН «Партнер-Київ»

Джерело: складено авторами

Отже, що за методом багатокутника АН «Партнер-Київ» має досить міцні позиції на ринку, за рахунок сформованого позитивного іміджу у клієнтів, вдалого розташування, забезпечуючи якість та доступність своїх послуг. Крім цього, спостерігається низький показник рекламної активності, що може негативно позначитися на його діяльності. Також, необхідно використовувати сучасні способи активної взаємодії з реальними та потенційними клієнтами. З конкурентів агентств нерухомості, що аналізується, найбільшу конкурентну перевагу має «АН

VALION», тим самим, є найбільш сильним конкурентом.

В контексті цього, пропонується проект підвищення конкурентоспроможності АН «Партнер-Київ» на ринку нерухомості м. Києва. Проект включає наступні заходи:

1. Впровадити інноваційну технологію для підвищення якості послуг агентства. Дана технологія дасть можливість АН «Партнер-Київ» візуалізувати об'єкт нерухомості, що продається, а покупцю вивчати пропозицію в зручному для нього місці. Фінансові

витрати на впровадження становлять 293850 грн.

2. Посилення маркетингової діяльності з урахуванням тенденцій ринку, інтересів споживачів у двох напрямках: онлайн канали просування агентства (SEO-просування, Реклама в Інтернеті, Соціальні мережі); офлайн канали просування агентства (Реклама в ЗМІ; виставкова діяльність, презентації, семінари, партнерські продажі). Реалізація проекту планується протягом трьох років. Сумарні витрати на проект підвищення конкурентоспроможності АН «Партнер-Київ» склали 1214,1 тис.грн. При впровадженні запропонованих заходів АН «Партнер-Київ» має всі шанси на те, щоб збільшити свою конкурентоспроможність серед інших агенств-конкурентів на ринку нерухомості. Реалізація проекту планується протягом трьох років.

В результаті розрахунків цих показників виявляються ті підприємства, які представляють собою особливу небезпеку як конкуренти і відносно яких слід розробити спеціальні стратегії. Ці показники дають достатньо серйозну інформацію про інтенсивність конкуренції, але для врахування особливостей конкретних ринків, досвід і методи ведення конкурентної боротьби можна використовувати модель п'яти сил конкуренції Портера, PEST-аналіз та інші. Запропоновану модель можна використати в наступних дослідженнях.

Висновки. Ринок нерухомого майна в Україні характеризується інституційною асиметрією та структурною неповнотою, недосконалістю фінансово-кредитної системи, падінням реальних доходів.

Агентство нерухомості – потенційно перспективний і щодо незначними витратами вид бізнесу, надає затребувані послуги. Проте в цьому секторі спостерігається високий рівень конкуренції, про що свідчить динаміка зростання підприємств цього напрямку.

ТОВ «Агентство нерухомості «Партнер-Київ» – це суб'єкт ріелторської діяльності, що діє на ринку нерухомості в м. Києві, є прибутковим, положення

підприємства досить стійке та ефективне. Його прибуткова діяльність великою мірою залежать від розширення обсяг клієнтської бази. Станом на 2023 р. 66% активів компанії фінансуються за рахунок постійного капіталу і довгострокових зобов'язань.

Ринок нерухомого майна в Україні характеризується інституційною асиметрією та структурною неповнотою, недосконалістю фінансово-кредитної системи, падінням реальних доходів.

Агентство нерухомості – потенційно перспективний і щодо незначними витратами вид бізнесу, надає затребувані послуги. Проте в цьому секторі спостерігається високий рівень конкуренції, про що свідчить динаміка зростання підприємств цього напрямку.

ТОВ «Агентство нерухомості «Партнер-Київ» – це суб'єкт ріелторської діяльності, що діє на ринку нерухомості в м. Києві, є прибутковим, положення підприємства досить стійке та ефективне. Його прибуткова діяльність великою мірою залежать від розширення обсяг клієнтської бази. Станом на 2023 р. 66% активів компанії фінансуються за рахунок постійного капіталу і довгострокових зобов'язань.

Проведена комплексна діагностика ринкового середовища функціонування підприємств на ринку нерухомого майна м. Києва демонструє, що аналізований ринок є висококонкурентним, що зумовлено великою кількістю агентств нерухомості, що працюють на ринку, а також високим ступенем схожості наданих послуг. У результаті діагностики ринкового середовища виявлено підприємства на ринку нерухомості, які являють собою особливу небезпеку як конкуренти. лідерами серед агентств нерухомості є «THE Capital», «FLATPRIME», «THE YARD», «АН VALION», АН «Благовіст», АН «Партнер-Київ». Вони мають високі рейтинги на всіх рекламних майданчиках та надає найбільш повний спектр послуг на ринку нерухомості.

Ситуація погіршилася на підставі фінансово-економічної кризи. Це зв'язано з

військовим станом на території України. Через наявність великих ризиків деякі компанії завершили свою роботу. Внаслідок збільшення показників виникає необхідність повторного аналізу ринку

нерухомості. Кількість забудовників в кожному місті і області дуже відрізняється, тому для оцінки загальної ситуації ринку необхідно дослідити кожний регіон окремо.

Література:

1. Клименко М., Омеляненко Т., Барабась Д. (2008). Управління конкурентоспроможністю підприємства. Київ: КНЕУ. 520.
2. Іванов Ю. Б., Тищенко А. Н., Дробитько Н. А., Абрамова О. С. (2004). Конкурентоспроможність підприємства: оцінка, діагностика, стратегія Харків: Видавництво НЕУ. 256.
3. Тищенко А. Н., Тараруєв Ю. А. (2009). Оцінка конкурентоспроможності підприємств будівельного кластеру. *Бізнес Інформ*, 3, 32–36.
4. Ananieva O., Hofmann M. (2022). *The peculiarities of the research tools in the analysis of enterprise economics in a state of uncertainty. Economics of uncertainty: content, assessment, regulation: a collective monograph*. Kyiv: KROK University, 129 – 145. DOI: [10.36690/EUCER-129-145](https://doi.org/10.36690/EUCER-129-145)
5. Ansoff I. (1979 Februar, 21). *Strategic Management*. Gebundene Ausgabe.
6. Гофман М., Пекна Г., Солонець В. (2024) Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. *Вчені записки Університету «КРОК»*, 2 (74), 31–41. DOI: [10.31732/2663-2209-2024-74-31-41](https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41)
7. Базилевич В. (2003). Формування конкурентного середовища у транзитивній економіці: проблеми, тенденції, протиріччя. *Конкуренція. Вісник АМК*, 2, 24–28.
8. Михайленко О. В., Лобас А. А. (2022). Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія «Економіка і управління»*, Т. 29(68), 3, 74–77. Отримано 16 листопада 2024 з http://www.econ.vernadskyjournals.in.ua/journals/2022/29_68_3/17.pdf
9. Галицька Е. В. (2021). Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми. *Проблеми науки*, 1, 40–47.
10. Овчаренко Д. (2021). Стан та перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні. *Траекторія науки*, 1. Отримано 15 листопада 2024 з <http://pathofscience.org/index.php/ps/article/view/>
11. Павлов К. В. (2018). Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : *монографія*. Луцьк: ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 482.