

Промислова нерухомість є необхідним атрибутом забезпечення діяльності людини та існування громади в цілому. Вона забезпечує ведення виробничої, соціальної, громадської та комерційної діяльності, та є домінуючою особистості та суспільства.

Нерозривний зв'язок об'єктів промислової нерухомості з земельною ділянкою, на якій розміщені будівлі або споруди, створює специфічні їх особливості, як товару промислового ринку відмінні від усіх інших товарів представлених на ринку. Шляхом аналізу та узагальнення системи понять, що відображають істотні риси, ознаки, властивості, характеристики і проблеми, реально існуючі в економічній категорії промислової нерухомості, нами визначені основні або базові блоки парадигми промислової нерухомості: природа і мотиви створення; формування споживчої цінності; природа попиту.

Природу об'єктів промислової нерухомості визначають:

- індивідуальність та багатофункціональність;
- публічність та соціальність;
- капіталоемність та довговічність;
- економічна дуальність та дохідність;
- юридичний та правовий статус.

Мотивами створення об'єктів промислової нерухомості є розвиток техніки і технології та стан економіки і фінансів. Якщо розглядати широкий спектр об'єктів промислової нерухомості різного функціонального призначення, то з одного боку він обмежений об'єктами, створення яких мотивовано технічним і технологічним розвитком, а з другого – станом економіки і фінансів. В середині спектру будуть знаходитись об'єкти мотивовані в відповідних пропорціях обома факторами.

Як показали дослідження, потенційного споживача цікавить не просто – об'єкт нерухомості для розміщення в ньому відповідного спрямування виробництва або бізнесу, а можливість забезпечення їх успішного функціонування. Таку споживчу цінність ми визначили, як інтегровану споживчу цінність обумовлену основою споживчою цінністю об'єкту та важливими факторами впливу, які ніяким чином не можуть бути відокремлені від об'єкту. Оприлюднена інтегрована споживча цінність набуває статусу ринкових пропозицій об'єктів промислової нерухомості.

Вимоги до об'єктів промислової нерухомості потенційних споживачів, що формулюють ринковий попит мають дві складові: достатню – це вимоги до можливості розміщення в об'єкті промислової нерухомості виробництва або бізнесу відповідного функціонального спрямування, які забезпечуються безпосередньо об'єктом промислової нерухомості як фізичною субстанцією; необхідну – це вимоги до можливості ефективного ведення відповідного виробництва або бізнесу, які забезпечуються географічними, економічними, екологічними, соціальними та іншими характеристиками регіону, району та місця розміщення об'єкту промислової нерухомості, та оточуючого середовища. В комплексі ці вимоги є сформульованою метацинністю, тобто віртуальною споживчою цінністю визначеною потенційним споживачам і після їх оприлюднення набувають статусу ринкового попиту на об'єкти промислової нерухомості.

Для успішного та стабільного функціонування такого складного та специфічного господарського напрямку, як створення та реалізація об'єктів промислової нерухомості, необхідно спрямувати усі напрямки дій, відповідно до визначених факторів та конкретних господарських ситуацій, не лише менеджерів та маркетологів, а усіх працівників підприємств. Складність процесу полягає в тому, що фактори, які впливають на формування інтегрованої споживчої цінності, можуть бути позитивними для одного спрямування виробництва або бізнесу і негативні для іншого. Інтегрована споживча цінність є індивідуальною для кожного конкретного об'єкту і в той же час повинна бути багатофункціональною, для забезпечення можливості зміни його функціонального призначення в процесі довгострокового терміну існування.

Основою сталого розвитку повинна стати система тотального управління споживчою цінністю, яка має опікуватись станом споживчої цінності протягом усього періоду існування об'єкту, та є перехідним етапом до впровадження системи маркетингового управління. Маркетингова система управління, побудована на концепції соціально-відповідального маркетингу, може забезпечити сталий розвиток навіть в умовах кризових ситуацій але потребує високого рівня професіоналізму, єдності та узгодженості, в прийнятті управлінських рішень, усіма структурами компанії.