

УДК 330.322

О. В. Рудінська,

кандидат економічних наук, доцент,

доцент кафедри економіки та управління

Одеського національного університету імені І. І. Мечникова

Французький бульвар 24/26, м. Одеса, 65058, Україна

e-mail: elena.rudinskaya@gmail.com

АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ З ПОЗИЦІЙ КОН'ЮНКТУРИ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Вихід з кризи та економічне зростання будь-якої країни з ринковою економікою посилюється ефективним функціонуванням ринку нерухомості. Запорукою розвитку такого ринку в країні є попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідна узгоджена робота команди фахівців. Цим зумовлена поява багатьох учасників ринку нерухомості, діяльність яких пов'язана з формуванням сучасної інфраструктури та споживчої вартості об'єктів нерухомості. Структура ринку нерухомості породжує його функції, які можна поділити, з одного боку, на мікроекономічні, що визначають внутрішні способи його дії, і макроекономічні – що характеризують його взаємодію з іншими сегментами економіки. З іншого боку, він має загальні функції, притаманні кожній ринковій організації (встановлення рівноважної ціни, забезпечення руху інвестиційних ресурсів та ін.), і специфічні, пов'язані з особливими можливостями нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, інвестиційний клімат, економіка України, сегменти ринку нерухомості, фактори конкурентоспроможності, девелопери, іноземні інвестиції.

Ринок нерухомості в Україні переживає складні часи. Кількість угод зменшується, війна на сході і непроста економічна ситуація в країні накладають свій відбиток на його розвиток. Оскільки ринок нерухомості відбиває стан економіки України в цілому як об'єкт капітальних вкладень, потрібно своєчасне вивчення проблеми та пошук шляхів виходу з кризи.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних засад девелопменту внесли вітчизняні вчені: А. М. Асаул, І. А. Брижань, О. Р. Дегтяр, Б. Л. Луців, Ю. М. Коваленко, О. О. Ляхова, А. А. Пересада, С. В. Онікієнко, В. Я. Чевганов, С. Г. Чигасов; а також зарубіжні: А. О. Бакуліна, А. Л. Кексінов, І. І. Мазур, С. М. Максимов, Н. Г. Ольдерогге, Р. Пей-

зер, В. І. Ресін, В. А. Сидоров, Є. І. Тарасевич, В. І. Шапіро, А. Фрей та Дж. Фридман.

Глибоко вивчаються на сучасному етапі пошуку виходу з кризи місце та роль девелопменту, наприклад в дисертаційних роботах О. О. Ляхової, І. А. Єфіменко та ін. Вивчення питань інституціоналізації ринку нерухомості спирається на роботи таких відомих представників інституціональної теорії, як С. Архієреєв, В. Аузан, Т. Веблен, В. Геєць, А. Гриценко, А. Дементьєв, Т. Егертссон, Дж. Коммонс, Р. Коуз, О. Московський, Д. Норт, Р. Нуреєв, А. Олійник, В. Тамбовцев, В. Тарасевич, Дж. Ходжсон, О. Уільясон, О. Шаститко, О. Яременко та ін. [1; 2].

До числа недостатньо розроблених проблем слід віднести об'єктивні передумови й особливості інституціоналізації ринку нерухомості, механізми функціонування інституційно-організованих суб'єктів.

Постановка завдання. Основною метою статті є проведення аналітичного та статистичного дослідження щодо зміни вектору динаміки цінкових позицій на ринку нерухомості України та визначення ролі інституційних учасників ринку: агентств нерухомості, девелоперів, приватних (у тому числі іноземних) та інституційних інвесторів у формуванні політики розвитку та виходу з кризи.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нажаль, основні показники ринку нерухомості за трьома основними складовими сегментами: комерційної нерухомості, землі та споживчого житла повністю відображують статистичні показники економіки України в цілому. Темпи інфляції у 2015 році за даними статистики України та Всесвітнього банку склали 43,3% [3]. Абсолютно пропорційні показники мають усі сегменти національної економіки: промисловість, фінансовий сегмент: банківська система, споживчий ринок за обсягами обігу та, звичайно, ринок нерухомості.

На трьох основних сегментах ринку нерухомості ціни на активи середнього класу змінювалися по різному та демонстрували різну динаміку (табл. 1, рис.1)

Таблиця 1

Динаміка цін на нерухомість на початок 2013-2016 років

Середня ціна середнього активу на початок року	Ринок комерційної та виробничої нерухомості «В» класу, \$/м ²	Ринок землі \$/0,01га (сотку)	Ринок споживчого житла (економ класу) \$/м ²
2013	3500	3100	1200
2014	2200	2400	1150
2015	1600	2200	650
2016	1800	2500	700
Відхилення 2015/2013	-1700 (-52%)	-900 (-30%)	-550 (-46%)
Відхилення 2016/2015	+200	+300	+50

Джерело: розроблено автором.

Як бачимо, найбільше падіння ціни (52%) під впливом політичної та економічної кризи відбулося в сегменті комерційної нерухомості. Для цього існують об'єктивні передумови, а саме: за умови суттєвого скорочення обігу споживчого ринку (оскільки платоспроможність населення та бізнесу різко знизилася), сегмент комерційної нерухомості виявився досить насиченим. У готельному сегменті події в Україні привели до небувалого зниження заповнюваності у 2014 році, а в офісному і торговому – до значного зростання вакантності і падіння орендних ставок. При цьому багато девелоперів, об'єктивно оцінюючи ситуацію в країні, перенесли відкриття об'єктів до кращих часів [4].

На ринку землі, навпаки, сталося найменше падіння цін (30%), тому що земля, як актив, в Україні підлягає багатьом обмеженням і завдяки цьому, ринок землі найменше постраждав за параметрами кон'юнктури. Крім цього, на землю, як виробничий ресурс та фінансовий актив попит не був повністю реалізований і до кризи, і зараз зберігається досить висока зацікавленість об'єктами сільськогосподарського призначення та агропромислового комплексу, в тому числі з боку іноземних інвесторів.

Ринок житла підтримувався активною внутрішньою міграцією населення з територій військових дій (Донецької та Луганської областей) в центральні, західні та південні регіони України. Високий попит на житлову нерухомість стимулювали як міграційні процеси, так і криза банківської системи, в результаті якої повернені депозити населення перетворилися в інвестиційний ресурс для цього сегменту. Скорочення демонструє і статистика будівництва. За даними Державної статистики,

за 11 місяців 2014 обсяги будівельних робіт в Україні скоротилися на 19,3% в порівнянні з аналогічним періодом минулого року – до 44238 млн. грн. Невелике зростання робіт зафіксовано лише в будівництві житлових будинків – на 4,8%, до 9928 млн. грн. [4].

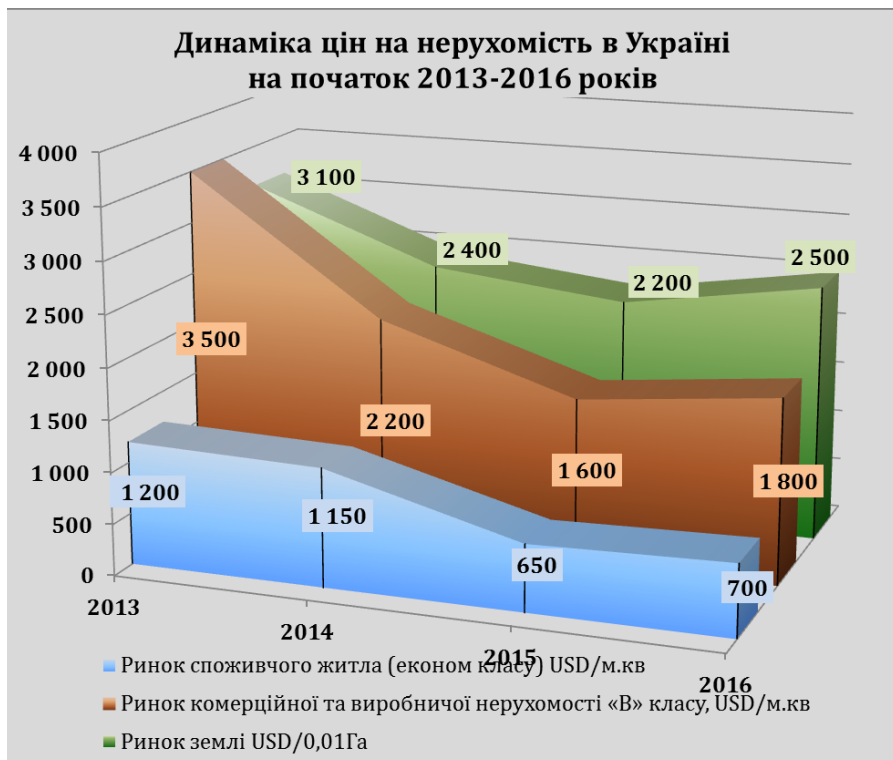


Рис. 1. Динаміка цін на нерухомість на початок 2013-2016 років.
Джерело: розроблено автором.

Економічне зростання будь-якої країни з ринковою економікою посилюється ефективним функціонуванням ринку нерухомості. Запорукою розвитку такого ринку в країні є попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідна узгоджена робота команди фахівців. Цим зумовлена поява багатьох учасників ринку нерухомості, діяльність яких пов'язана з формуванням сучасної інфраструктури та споживчої вартості об'єктів нерухомості. Аналізуючи кон'юнктуру та інфраструктуру ринку нерухо-

ності в Україні на початок 2016 року, розглянемо співвідношення пропозиції та попиту на основних сегментах ринку (табл. 2, рис. 2).

Таблиця 2

Співвідношення пропозиції та попиту на основних сегментах ринку нерухомості в Україні (за даними агентств нерухомості України)

Сегменти ринку нерухомості	Пропозиція, Зі 100%	Попит, зі 100 %	Співвідношення	Динаміка цін на ринку
Ринок комерційної та виробничої нерухомості	12	4	+8	↓
Ринок землі й інших природних ресурсів	4	8	-4	
Ринок споживчого житла	5	7	-2	
РАЗОМ			+2	

Джерело: розроблено автором.

Як бачимо з таблиці 2, попит на двох сегментах – землі та житла перевищує пропозицію і завдає тенденцію до зростання цін, що і відбувається в Україні від початку 2016 року. Але кон'юнктура ринку комерційної та виробничої нерухомості має протилежну тенденцію. На цьому сегменті пропозиція значно перевищує попит. Тобто ситуація з ціновою динамікою найближчим часом буде залежати саме від цього сегменту. Ціни на ринку комерційної нерухомості почнуть зростати лише разом із покращенням економіки в цілому та розвитком бізнесу.

За статистикою, за один рік – 2014 обсяг операцій на ринку житлової нерухомості зменшився на 40% [5]. Так само змінилися й ціни на об'єкти нерухомості (табл. 1). Тобто, падіння ринку за останні 2 роки склало в середньому близько 40%, і найближчим часом, аналізуючи кон'юнктуру та тенденції на ринку, ми говоримо про відновлення економічних показників.

Чинники впливу на падіння цін та скорочення операцій на ринку нерухомості в 2014-2015 років згруповані в таблиці 3.

Але влітку 2015 року ринок досяг «дна» і цей період став переломним. З літа – восени 2015 року почали зростати ціни на споживче житло, особисто новобудови економ класу. Піднялася оренда в комерційному секторі. Літо 2015 для готельного бізнесу Одеси, Києва, Львова було вдалим. Заповнюваність у готельному сегменті в Одесі склала майже

100%. Звичайно, говорити про інвестиційну привабливість ще рано, але критичний мінімум пройдений і ринок показує зростання з другої половини 2015 року. За прогнозами експертів, позитивна динаміка на ринку нерухомості, як і в економіці в цілому, буде продовжена і в 2016 році [4].

Таблиця 3

Чинники впливу на падіння цін та скорочення операцій на ринку нерухомості в 2014-2015 р.р.

Чинники впливу	Питома вага, %
1. Макроекономічні: політична та економічна нестабільність	22
2. Високі темпи інфляції	
3. Девальвація національної валюти - зниження платоспроможного попиту національного інвестора	18
4. Відтік російського капіталу	14
5. Високі кредитні ставки, відсутність іпотечного кредитування	20
6. Зростання цін на газ, електроенергію, інших комунальних платежів для населення - утримання інвестиційних об'єктів	12
7. Відтік інтелектуально-активної молоді за кордон - звуження молодіжного споживчого сегмента	14
ВСЬОГО	100

Джерело: розроблено автором.

Міграція усередині країни, ослаблення гривні та подальша недовіра населення до національної валюти підтримують попит на житло, незважаючи на кризу. За рахунок зниження гривні відбувся масовий відплив депозитів із банків, що на початку 2015 року призвело до суттєвого поживлення в економ-сегменті: заощадження, які довгі роки накопичувалися на «квартиру крашу», довелося вкласти у «квартиру якнайшвидше». Преміальний сегмент чекав і, після певної стабілізації політичної ситуації у країні, останні два місяці починає дедалі жвавіше промацувати ґрунт ринку. Чинники впливу на зростання цін на ринку нерухомості в 2016-2017 рр. згруповано в таблицю 4.

Як бачимо, до основних чинників, що стимулюватимуть зростання цін на нерухомість відносяться як об'єктивні: зростання собівартості капітального будівництва на тлі росту цін в економіці в цілому. Так і суб'єктивні: «відкладений» попит населення та використання фінансових механізмів.

Треба зауважити, що підвищення ціни на об'єкти нерухомості на усіх сегментах не є головною запорукою економічного зростання та ін-

вестиційної привабливості ринку капіталу в Україні. головною метою та індикатором оживлення та позитивної динаміки ринку стане кількісна характеристика збільшення операцій купівлі, тобто ріст попиту.

Надалі потребує аналізу та вивчення, хто саме, в якій спосіб та з якими інвестиційними пріоритетами буде впливати на розвиток та динаміку українського ринку нерухомості.

Таблиця 4

**Чинники впливу на зростання цін на ринку нерухомості
в 2016-2017 рр.**

Чинники впливу	Питома вага %
1. Зростання ВВП, пожвавлення ринку, стабілізація макроекономічних показників	17
2. Зростання собівартості капітального будівництва	23
3. «Відкладений» попит. У 2015 році споживчий попит був «заморожений» через політичну ситуацію	16
4. Міграція населення всередині країни	8
5. Конкуренція на вивільненому російським капіталом сегменті	10
6. Приплив іноземних інвестицій, іноземного бізнесу	16
7. Пожвавлення фінансового ринку з використанням різних фінансових механізмів: лізингу, факторингу	10
ВСЬОГО	100

Джерело: розроблено автором.

Найбільш активними групами реципієнтів та продавців у 2016 році експерти назвали приватних інвесторів (в основному національних), комерційні банки – 42% (в процесі реалізації заставного майна), девелоперів – 33% [6]. Реципієнти та продавці шукають інвесторів та тим самим формують пропозицію на усіх сегментах ринку нерухомості. Але продавці, на відміну від реципієнтів, не обов’язково вкладатимуть отримані за свої активи гроші в капітал. Вони можуть також заощаджувати та акумулювати ресурс. Тобто вони виконують на інвестиційному ринку як активну, так і пасивну функцію. Реципієнти ж гарантовано шукають ресурс з метою інвестування в проекти. Таким чином, вони виконують лише активну функцію і тим самим впливають на поліпшення інвестиційного клімату та підвищення інвестиційної привабливості.

Таблиця 5

Структура реципієнтів та продавців на ринку нерухомості України на початок 2016 року

№	Групи реципієнтів	Питома вага на ринку, %	З них іноземних, %
1	Приватні	25	2
2	Девелопери	33	4
3	Комерційні банки	42	6
ВСЬОГО		100	12

Джерело: розроблено автором.

Як можна бачити з таблиці 5, питома вага іноземних учасників серед реципієнтів та продавців незначна – всього 12%. Це обумовлено тим, що до 2014 року на українському ринку нерухомості були присутні в основному внутрішні інвестори, а зовнішні були представлені російським капіталом. За останні 2014-2015 роки російський бізнес значно скоротився в структурі українського ринку, звільнивши значну нішу. Ця звільнена ніша від початку 2015 року активно трансформується з боку інших іноземців.

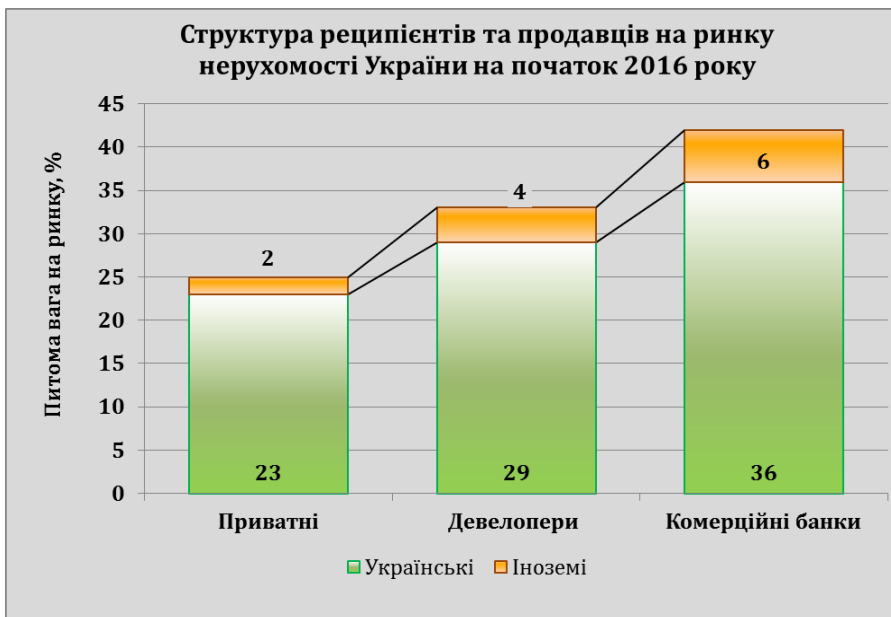


Рис. 2. Структура продавців на ринку нерухомості України на початок 2016 р.

Джерело: розроблено автором.

За оцінками експертів, найбільш активними групами інвесторів (покупців) в 2016 будуть приватні інвестори (42%), девелопери (22%) та інвестиційні фонди (36%) (табл. 6, рис. 3).

Таблиця 6

Структура інвесторів (покупців) на ринку нерухомості України на початок 2016 року

№	Групи інвесторів	Питома вага на ринку, %	З них іноземних, %
1	Приватні інвестори	42	6
2	Девелопери	22	12
3	Інвестиційні фонди	36	16
ВСЬОГО		100	34

Джерело: розроблено автором.

Як бачимо, в структурі інвесторів, які формують попит на ринку, питома вага іноземного капіталу значно більша, ніж на ринку реципієнтів і досягає 34%. Це означає, що вільна ніша, яку сформував відтік російського капіталу, заповнюється іншими інвесторами.

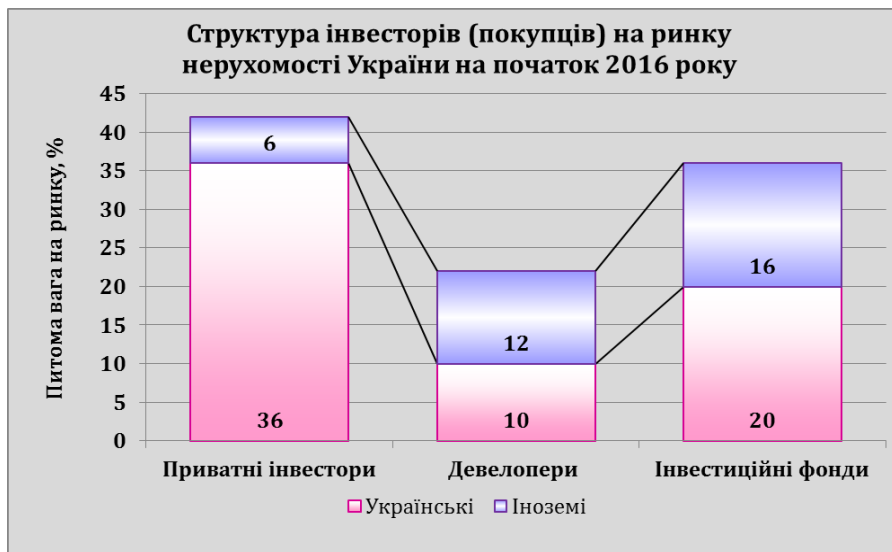


Рис. 3. Структура інвесторів (покупців) на ринку нерухомості України на початок 2016 року

Джерело: розроблено автором.

Тоді надалі важливо визначити, які можливості, переваги та пріоритети мають нові активні учасники вітчизняного ринку нерухомості.

Вагомим чинником ефективного використання об'єктів нерухомості є їх висока якість та дохідність. Перед інвесторами постала нагальна проблема максимізації прибутку та вчасного виконання договірних зобов'язань стосовно будівництва проекту; перед кредиторами – вчасне повернення кредитів та сплата відсотків; перед державними органами влади – дотримання правил оформлення проектної документації, використання земельної ділянки, відповідність державним нормам будівництва, забезпечення охорони навколишнього середовища. Сприяти розв'язанню цих проблем покликана девелоперська компанія.

Суттєво зростає конкуренція. Тільки на 2015–2016 роки в Києві заплановано понад 100 будівництв, значна частина з яких уже стартувала.

Аналогічна ситуація складається в Одесі – це другий за інвестиційною привабливістю на ринку нерухомості регіон в Україні, враховуючи фактори транспортного коридору, курортно – рекреаційної інфраструктури та історичних торгівельних традицій. За інвестиційною привабливістю на ринку нерухомості регіони (міста) України розташовуються в наступному порядку (з можливими незначними відхиленнями) (рис.4).

Причому забудовуватимуть цілими кварталами. Такі темпи значно вдарять по формуванню ціни, попиту-пропозиції й виведуть конкуренцію на новий рівень. Ця ж ситуація призводить до того, що українські забудовники «старого гарту», які не бажають або не встигли змінити стандарти, згортають багато своїх проектів [7].

Рейтинг на ринку нерухо- мості	↑	1.Київ 2.Одеса 3.Дніпропетровськ 4.Львів 5.Вінниця 6.Харків 7.Чернівці 8.Полтава 9.Миколаїв 10. Херсон	↑	Інвестиційна привабливість та рівень цін
---	---	---	---	---

Рис. 4. Рейтинг інвестиційної привабливості міст України
Джерело: розроблено автором.

На тлі економічної кризи, яку спостерігаємо в Україні, та суттєвого зменшення грошової маси у країні зростає зовнішній інвестиційний інтерес до вітчизняного ринку нерухомості. Іноземці бачать потенціал ринку, який обвалився, і приступають до детального вивчення пропозиції, цінних показників і характеристик усіх сегментів. І така активність цілком обґрунтована. Уже реалізували свої проекти в Україні американська й англійська компанії в сегменті Premium (ЖК Skyline і клубний будинок PecherskHills). Сьогодні надходять заявки від представників інвесторів із Туреччини, США, Азербайджану, Литви. Мінімальний обсяг інвестицій представників цих країн становить не менш як \$5 млн. (таблиця 8).

Таблиця 8

Топ 10 іноземних інвесторів на ринку нерухомості України

№	Країна інвестора	Сегмент переваг
1	США	Ринок житла Комерційна нерухомість
2	Англія	Комерційна нерухомість Девелопменеджмент
3	Германія	Комерційна нерухомість Транспортна інфраструктура
4	Туреччина	Ринок житла Туристичний бізнес
5	Китай	Ринок землі Промислова інфраструктура
6	Литва	Комерційна нерухомість Девелопменеджмент
7	Азербайджан	Транспортна інфраструктура Промислова інфраструктура
8	Саудівська Аравія	Ринок землі Транспортна інфраструктура
9	Японія	Ринок землі Промислова інфраструктура
10	Грузія	Ринок житла Туристичний бізнес

Джерело: розроблено автором.

Через ситуацію, яка склалася у країні, вартісні показники нерухомості та землі сьогодні досягли свого мінімуму, а вибір пропозицій досить різноманітний. Є значний розрив між експозицією та цінами реальних

угод. Інвестори починають відчувати, а аналітики – надавати звіти про те, що дна ринку досягнуто, далі на зниження цін не варто чекати, попереду буде період стагнації протягом 2-3 років, після якої почнеться плавний підйом сектору. Саме в цей період хтось ще сподівається на подальше зниження цін і вичікує, комусь – дуже потрібні гроші. У цей момент пощастить рішучішим, які «відповідять на дзвінок» із вигідною для обох сторін пропозицією. Аналітичні розрахунки показують, що, за відсутності форс-мажорів, входження в проект сьогодні й виведення нового продукту на ринок через 1,5-2 роки буде найвигіднішим в аспекті отримання максимального прибутку в перспективі найближчих п'яти років.

Перестановка політичних сил у країні спочатку обнадіяла зарубіжних гравців. Вони сподіваються на полегшене розв'язання бюрократичних питань, пов'язаних з отриманням дозвільної документації, підведенням комунікацій, введенням об'єктів в експлуатацію.

Варто також вивчити структуру інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування. Нас цікавить передусім роль та місце державних коштів та фінансів місцевих бюджетів в структурі інвестиційного капіталу на ринку нерухомості. В таблиці 9 представлено інвестиції в основний капітал за джерелами фінансування [8].

Як бачимо, основна питома вага в структурі капіталу на ринку нерухомості належить на правах власності підприємствам та організаціям – від 56,8% у 2010 році до 72,3% у 2015 році. Кошти державного та місцевих бюджетів (на прикладі Одеської області) займають невелику питому вагу: від 7,9% у 2010 році до ще менше 5,8% у 2015 році. Значно скоротилася за 5 років питома вага в структурі будівельного капіталу банківських кредитів: з 20,9 у 2010 році до 10,7 у 2015 році. Це пов'язано із іпотечною кризою 2008 року, девальвацією гривні (з 5 грн/\$ до 8 грн/\$) та регуляторними обмеженнями НБУ на кредити в іноземній валюті. Питома вага капіталу іноземних інвесторів невелика: від 4,2% до 2,1%. Це обумовлено відсутністю відповідного земельного законодавства в Україні.

На цьому етапі оживлення економіки та політики активної євроінтеграції дуже важлива корпоративна співпраця усіх учасників економіки: Держави, Бізнесу та Населення. Політика децентралізації влади в Україні передбачає посилення ролі та функцій органами місцевого самоврядування, зокрема пожвавлення інвестиційного клімату.

Державна політика інвестування промисловості має формуватися в рамках державно-приватного партнерства та прозорої системи держав-

них замовлень. На виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку державно-приватного партнерства в Україні на 2015-2018 роки» необхідно розробити механізм взаємодії між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, приватним сектором та інститутами громадянського суспільства з метою об'єднання та ефективного використання реальних інвестицій, зокрема в сфері інвестування нерухомості.

Таблиця 9

Структура інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування за 2010-2015рр. по Одеській області (відсотків до загального обсягу)

№		2010р., %	2013р., %	2015р., %
1	Власні кошти підприємств та організацій	56,8	59,5,5	72,3
2	Кредити банків та інші позики	20,9	16,8	10,7
3	Кошти державного бюджету	4,5	6,2	4,2
4	Кошти місцевих бюджетів	3,4	3,2	1,6
5	Кошти населення на власне житло та будівництво	8,4	7,6	5,8
6	Кошти іноземних інвесторів	4,2	3,5	2,1
7	Інші джерела фінансування	1,8	3,2	3,3
ВСЬОГО		100	100	100

Джерело: розроблено автором.

Функція інвестування нерухомості треба і надалі передавати професійним установам на умовах прозорості, високої якості та законодавчої дисципліни.

Інституційні засади державного програмно-цільового регулювання інвестиційної діяльності мають вдосконалюватися у напрямку забезпечення узгодженості та ефективної координації різноманітних програм, підвищення відповідальності за концентрацію та ефективне використання ресурсів, передбачених для реалізації програм. Доцільно розглянути питання щодо прийняття і реалізації «Концепції створення кластерів в Україні» та «Національної стратегії формування та розвитку транскордонних кластерів», де закладений програмно-цільовий підхід до активізації інвестування промисловості.

Законодавство щодо фінансового лізингу має удосконалюватися шляхом внесення змін у частині чіткого визначення механізму органі-

зації і страхування лізингових операцій, заходів щодо захисту прав лізингодавців та лізингоодержувачів, спрощення логістичних процедур і надання пільг щодо ввезення високотехнологічного обладнання, створення національного фонду сприяння розвитку лізингу, який виступав би гарантом при інвестуванні, кредитуванні та страхуванні лізингових угод.

Бюджетна підтримка інвестиційної діяльності має здійснюватися шляхом зменшення вартості кредитів, часткового інвестування інфраструктури, часткового фінансування купівлі прав інтелектуальної власності, переважного надання державних гарантій для проектів, що відповідають державним пріоритетам реструктуризації промисловості. Слід переглянути амортизаційну політику у напрямку підвищення норм амортизації та введення амортизаційних премій, насамперед, для підприємств, наукових і конструкторських підрозділів переробної промисловості, що випускають високотехнологічну продукцію. З метою активізації залучення інвестицій у промисловість через інструменти фондового ринку необхідно законодавчо встановити вимоги щодо зростання статутного капіталу підприємств, це зумовить потребу в емісії нових акцій, призведе до збільшення кількості акцій промислових підприємств на фондовому ринку України та більш активного перетворення фінансових інвестицій у реальні [9].

Список використаних джерел

1. Ляхова О. О. Девелоперські компанії на ринку нерухомості [Електронний ресурс] / О. О. Ляхова. – Режим доступу : <http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis>. (дата 10.11.15). – Назва з екрану.
2. Єфіменко І. А. Інституалізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці [Електронний ресурс] / І. А. Єфіменко. – Режим доступу : www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_64. (дата 10.11.15). – Назва з екрану.
3. Річна інфляція в Україні. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://index.minfin.com.ua/>. (дата 26.11.15). – Назва з екрану.
4. Агентство нерухомості «Домінант». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.uman-dominant.com.ua/>. (дата 26.11.15). – Назва з екрану.
5. Операції куплі-продажу на ринку житлової нерухомості. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ukr.segodaya.ua/economics/realty/Infografika.html>. (дата 25.11.15). – Назва з екрану.
6. Девелопери на ринку України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kyivmiskbud.ua/upload/files>. (дата 20.11.15). – Назва з екрану.
7. Як іноземні інвестиції формують ринок нерухомості в Україні. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://forbes.ua/ua/opinions/1404511>

- yak-zakordonni-investiciyi-formuyut-rinok-neruhomosti-v-ukrayini. (дата 23.11.15). – Назва з екрану.
8. Агентство інвестицій Одеської ОДА. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : oda.odessa.gov.ua/.../departament-agentstvo-z-pitan-nvesticij-ta-rozvitku. (дата 26.11.15). – Назва з екрану.
 9. Бальцерович дал рецепт «шоковой терапии» для Украины. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://hvylya.org/news/digest/baltserovich-dal-retsept-shokovoy-terapii-dlya-ukrainyi.html>. (дата 24.11.15). – Название с экрана.

Стаття надійшла 28.11.2015 р.

Е. В. Рудинская,

кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры экономики и управления
Одесского национального университета имени И. И. Мечникова
Французский бульвар 24/26, г. Одесса, 65058, Украина
e-mail: elena.rudinskaya@gmail.com

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЭКОНОМИКИ УКРАИНЫ С ПОЗИЦИЙ КОНЪЮНКТУРЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация

Выход из кризиса и экономический рост любой страны с рыночной экономикой сопровождается эффективным функционированием рынка недвижимости. Необходим активный рыночный спрос на качественные объекты недвижимости, для финансирования, проектирования и управления которыми необходима согласованная работа команды специалистов. Этим обусловлено появление профессиональных участников рынка недвижимости, деятельность которых связана с формированием современной инфраструктуры и потребительской стоимости объектов недвижимости. Структура рынка недвижимости порождает его функции, которые можно разделить, с одной стороны, на микроэкономические, определяющие внутренние способы его действия, и макроэкономические - характеризующие его взаимодействие с другими сегментами экономики. В статье проанализированы ценовая динамика на объекты недвижимости в Украине на начало 2016 года, оживление инвестиционного спроса, структура иностранных инвесторов и необходимые меры по улучшению инвестиционного климата как Украины в целом, так и Одесского региона.

Ключевые слова: рынок недвижимости, инвестиционный климат, экономика Украины, сегменты рынка недвижимости, факторы конкурентоспособности, девелоперы, иностранные инвестиции.

E. V. Rudinska,

PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of Economics and Management Department
of Odesa I. I. Mechnikov National University 24/26,
Frantsuzkiy av., Odesa, 65058, Ukraine
e-mail: elena.rudinskaya@gmail.com

INVESTMENT ANALYSIS OF UKRAINIAN ECONOMY FROM THE PERSPECTIVE OF PROPERTY MARKET

Summary

The object of study in the article is the financial and economic relations on the formation of the investment climate in the Ukrainian property market. The article studies investment attractiveness of three major real estate market segments: commercial, residential and land from the standpoint of the dynamics of price situation and determine measures to improve the investment climate. Methods of statistical, graphical and economic analysis were used. By the statistical methods assessments of the situation on the market were analyzed. By the structural and functional method the nature and structure of the mechanism of foreign capital attracting was determined. Methodology comprehensive approach helped achieve the following results: factors, influencing the situation on the market; term vector, changing the dynamics of price indices for assets; preconditions intensified competition investors, especially foreign, in the market of real assets; ways of the investment climate at the property market improving.

The main conclusion of the article is grounded analysis of the need to improve the investment climate in Ukraine through the early involvement of foreign capital in real estate assets. The increase in transactions in the real estate assets of real investment will affect the real economy.

Keywords: property market, investment climate, economy of Ukraine, property market segments, competitive factors, developers, foreign investments.

References

1. Liakhova, O. O. Developers'ki kompanii na rynku nerukhomosti [Real estate companies at the property market]. Retrieved from <http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis>. [in Ukrainian].
2. Yefimenko, I. A. Instyualizatsiia rynku nerukhomos'ti v transformatsiinii ekonomitsi [Instutualization of property market in the conditions of market economy]. Retrieved from www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_64. [in Ukrainian].
3. Richna infliatsiia v Ukraini [Annual inflation in Ukraine]. Retrieved from <http://index.minfin.com.ua/>. [in Ukrainian].
4. Ahenstvo nerukhomosti "Dominant" [Real estate agency "Dominant"]. Retrieved from <http://www.uman-dominant.com.ua/>. [in Ukrainian].
5. Operatsii kupli-prodazhu na rynku zhytlovoi nerukhomosti [Operations of purchase and sale at the property market]. Retrieved from <http://ukr.segodnya.ua/economics/realty/Infografika.html>. [in Ukrainian].

6. Developery na rynku Ukrainy [Developers at the Ukrainian property market]. Retrieved from <http://www.kyivmiskbud.ua/upload/files>. [in Ukrainian].
7. Yak inozemni investytsii formuiut' rynek nerukhomosti v Ukraini [How foreign investments form Ukrainian property market]. Retrieved from <http://forbes.ua/ua/opinions/1404511-yak-zakordonni-investiciyi-formuyut-rinok-nerukhomosti-v-ukrayini>. [in Ukrainian].
8. Ahenstvo investytsii Odes'koi ODA [Investment agency of ODA]. Retrieved from oda.odessa.gov.ua/.../departament-agentstvo-z-pitan-nvesticj-ta-rozvitku. [in Ukrainian].
9. Baltserovich dal retsept «shokovoy terapii» dliia Ukrainy [Baltserovich gave the recipe of shock therapy for Ukraine]. Retrieved from <http://hvylya.org/news/digest/baltserovich-dal-retsept-shokovoy-terapii-dlya-ukrainyi.html>. [in Russian].