

УДК 338.24

Шарова С. В., аспірант
Запорізький національний технічний
університет, м. Запоріжжя

КОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ: ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Шарова С. В. Комерційна нерухомість: проблеми і перспективи розвитку. В статті розглянуто комерційну нерухомість як одну з привабливіших сфер вкладання інвестицій, яка може розглядатися як самостійний об'єкт управління та інвестування, також визначено проблеми і перспективи розвитку цього сектора економіки України.

Шарова С. В. Коммерческая недвижимость: проблемы и перспективы развития. В статье рассмотрена коммерческая недвижимость как одна из привлекательных сфер вложения инвестиции, которая может быть рассмотрена как самостоятельный объект управления и инвестирования, также определены проблемы и перспективы развития этого сектора экономики Украины.

Sharova S. V. Commercial real estate: problems and prospects of development. In the article the commercial real estate is considered as one of attractive spheres of investment of investment which can be considered as an independent object of management and investing, problems and prospects of development of this sector of economy of Ukraine are also certain.

Постановка проблеми. На сьогоднішній день ринок комерційної нерухомості України вважається однією з привабливіших інвестиційних сфер, потребує значних об'ємів фінансових ресурсів, то одним з особливо важливих питань сьогодення є створення ефективної системи фінансового забезпечення інвестиційної діяльності на ринку комерційної нерухомості для збільшення рівня прибутковості цього сектора економіки. Аналіз законодавства з питань регулювання інвестиційної діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості, особливо іноземних інвесторів, свідчить про його недосконалість, фрагментність, що стримує успішне становлення і розвиток вітчизняного ринку комерційної нерухомості, не сформований механізм стимулювання інвестиційної діяльності [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Процес розвитку ринку нерухомості як складової національної економіки вивчається багатьма провідними вітчизняними та закордонними вченими. Найвідомішими у цьому напрямі є праці Г. Амстронга [2], О. Асаула [3], І. Балабанова [4], Дж. Долана [5], В. Іванова [6] та інші. В межах наукових досліджень науковців розглянуто економічні аспекти оцінки нерухомого майна, управлінська, страхова та фінансова діяльність на ринку нерухомості. Втім, багато проблем, пов'язаних з його розвитком у національній економіці, особливо на регіональному рівні, залишаються не визначеними і не дослідженими. Одним з таких питань є процес інвестування у нерухомість та його вплив на розвиток регіону.

Мета статті дослідити й проаналізувати проблеми і перспективи розвитку інвестиційної діяльності на ринку комерційної нерухомості

Викладення основного матеріалу. На сьогоднішній день ринок комерційної нерухомості України вважається однією з найпривабливіших інвестиційних сфер. Практично всі сегменти ринку знаходяться у стадії зростання. В даний час ринок нерухомості і комерційної зокрема, трансформується, збільшується і починає працювати за загальноприйнятими в світовій практиці правилами, методами і підходами. Інвестори переходять від дрібних будівельних проектів до масштабних, коли об'єми передбачуваних інвестицій вже складають не тисячі, а десятки мільйонів доларів, а терміни проекту збільшуються від декількох місяців до кількох років. На той же момент, ринки комерційної нерухомості в Центральноєвропейських державах (наприклад, в Угорщині, Чехії, Словенії, Польщі) вже увійшли до стадії насичення і, відповідно, демонструють значно меншу прибутковість, ніж Український ринок, що дозволяє розраховувати на велику прибутковість.

Основними інвесторами все ще є Українські компанії. На другому місці по об'ємах інвестицій знаходяться російські компанії, а на третьому - іноземні інвестори.

Український ринок є достатньо перспективним для іноземних інвесторів, що пояснюється ланкою обставин. По-перше, в середньому, дохід на інвестиціях в комерційну нерухомість складає не менше 15% річних, а це значно перевищує показник в країнах-членах Європейського Союзу і сприяє залученню на Український ринок іноземних інвесторів. Але, якщо говорити про ринок комерційної нерухомості Європейського Союзу, на відміну від України, там присутня відносна стабільність. По-друге, високий показник економічного росту, який за даними Державного комітету статистики України в 2004 році досяг 9,4%, також дає підстави для позитивних прогнозів. І, нарешті, розширення Європейського Союзу і безпосередня близькість території України до його східної межі, поза сумнівом, підвищує інтерес інвесторів та будівельних компаній до створення комерційних, логістичних і дистрибуторських центрів на території України.[5].

Привабливість сегментів ринку комерційної нерухомості для інвестування можна розглядати у двох напрямках: це короткострокове інвестування і довгострокові інвестиції. Безумовно, в короткострокових проектах інвестування лідирує офісна нерухомість. Проте, інвестиції в торгівлю нерухомість є якнайменше ризикованими у зв'язку з тим, що стабільність в цьому секторі ринку зберігається не перший рік. На сьогоднішній день рівень прибутковості в секторі торгової нерухомості складає не менше 15-17% при інвестиціях в «кінцевий продукт» і не менше 20-25% при проекті «будівництва з нуля». Кожний з секторів комерційної нерухомості розвивається за своїми правилами і законами.

У сфері офісної нерухомості багато фахівців протягом декількох років говорять про насичення ринку. Насправді ж, цього не відбувається унаслідок переоцінки будівельними компаніями своєї можливості вчасно доводити проекти до завершення. Все більше національних компаній стають орендаторами, і зараз співвідношення іноземних орендаторів в порівнянні з українськими складає 60% на 40% за якісною офісною площею.

Що ж до торгової нерухомості, то на Українському ринку на сьогоднішній день переважають іноземні оператори. В Україні недостатньо вітчизняних компаній, здатних каталізувати інтенсивний розвиток ринку торгової нерухомості. А потенціал цього сегменту комерційної нерухомості визначається здатністю орендаторів розвивати власну мережу. Тому могутні кількісні і якісні зміни всього ринку відбуваються саме з появою великих Європейських мереж ZARA (Іспанія), KarstadtQuelle AG (Німеччина), Kaufhoff і OBI (Німеччина), Carrefour і Auchane (Франція), H&M (Швеція), Dressman (Норвегія), Tatti (Франція). Австрійська компанія Euro-BILLA інвестувала біля \$20 млн в розвиток мережі супермаркетів західного типу в Україні. А транснаціональна компанія Spar в березні 2006 року відкрила перший Київський супермаркет Spar. Ще в кінці квітня 2005 року Шведська компанія ІКЕА оголосила про намір в 2006 році відкрити в Києві торговорозважальний центр "Мега" площею 200 тис. кв. м, інвестиції в який складуть близько 350 млн доларів. А починаючи з 2007 року ІКЕА побудувала декілька подібних центрів в найбільших містах України - Донецьку, Дніпропетровську, Одесі і Харкові. [6].

Орендні ставки протягом 2005 року збільшилися в середньому по Україні на 15%. Проте забудовники вже звернули увагу, що прибутковість інвестування в торгівлю нерухомість сьогодні значно нижче, ніж була ще п'ять років тому. І хоча, до насичення ринку торгових приміщень в Україні ще далеко, будівельні компанії і інвестори серйозно міркують про якість проектів. На основі аналізу реалізованих проектів чітко видно, що зниження прибутковості було викликано дуже високим попитом, який породив дуже високі ціни і орендні ставки на фоні підвищення вимог до торгової нерухомості. Сьогодні орендатори хочуть бачити не просто будову, об'єкт, а концепцію розвитку проекту з поліпшеною інфраструктурою, з грамотним управлінням, що дозволяє кожному з орендаторів максимально комфортно працювати.

Розвиток ринку комерційної нерухомості має регіональний характер. Основною тенденцією регіональних ринків є зростання потреби в якісних торгових площах. По регіонах в п'ятірку лідерів з потенційно високою інвестиційною привабливістю на сьогодні входять Дніпропетровська, Донецька, Харківська, Запорізька і Одеська області, де сегментом, що активно розвивається, є ринок торгових приміщень. Дніпропетровськ по кількості проектів у сфері комерційної нерухомості і по темпах реалізації цих проектів скоро, цілком можливо, випередить Київ (в Дніпропетровську активно забудовується не тільки центральна частина міста). Харків поки можна назвати відносно порожнім плацдармом. В Донецьку торгової нерухомості катастрофічно не вистачає, дефіцит торгової нерухомості в регіоні є основним двигуном підвищення орендної платні.

За даними Української Торгової Гільдії рейтинг привабливості регіонів для ухвалення рішень про інвестування в об'єкти торгової нерухомості виглядає таким чином:

Таблиця 1
Рейтинг інвестиційної привабливості регіонів
України за чинником інвестування в об'єкти
торгової нерухомості [5]

Назва регіону	Рейтинг
Луганська область	8
Полтавська область	9
Одеська область	10
Запорізька область	13
Харківська область	18
Донецька область	20
Дніпропетровська область	21

Одним із стримуючих чинників розвитку інвестиційних проектів в рамках будівництва нерухомості є те, що більшість учасників ринку нерухомості нехтують використанням існуючого механізму фінансування інвестиційних проектів, який враховує всіх учасників проекту і етапи реалізації проекту. Не дивлячись на те, що 1 січня 2004 року набув чинності Закон України «Про фінансово – кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю», мало хто з учасників ринку нерухомості використовує дані механізми.

Закон передбачає існування двох видів Фондів: Фонди Фінансування Будівництва (далі - ФФБ) і Фонди Операцій з нерухомістю (далі -ФОН) [1]. Керівник може створювати декілька Фондів. Фонди створюються за власною ініціативою Управляючого. Згідно закону, привертати кошти і управляти ними можуть виключно визначені в Законі фонди, створені як неюридичні особи (далі Фонди), а засновниками і керівниками Фондів виступають юридичні особи (далі Керівники) внесені в Державний реєстр фінансових установ і мають відповідну ліцензію. Тобто, між традиційними суб'єктами, забудовниками і інвесторами, з'являється фінансовий посередник у вигляді Фонду. При цьому Фонд на підставі права довіреної власності є управляючим процесу будівництва (в договірних рамках) і одержує право розпоряджатися, користуватися і володіти майном, переданим йому у управління.

На законодавчому рівні в Україні також визначені питання спільного інвестування. Основним нормативним документом є Закон України «Про інститути спільного інвестування (пайових і корпоративних інвестиційних фондах)»[2]. Державне регулювання діяльності інститутів спільного інвестування (ІСІ) і контроль над їх функціонуванням здійснюється в Україні Державною комісією по цінним паперам і фондовому ринку (далі Комісія). Базові принципи і понятійний апарат, на якому будується Українське законодавство по ІСІ і спільному інвестуванню, такі ж, як в Західній Європі, США і Росії, але з певним обліком національних особливостей і досвіду роботи «ваучерних інвестиційних фондів» , що діяли в Україні в період масової приватизації.

Інвестори, в основному, прагнуть працювати на «надприбуток», не витримуючи елементарних норм реалізації проектів: відсутність якісного бізнес-плану, маркетингових досліджень, техніко-економічного обґрунтування реалізації проектів. На даному етапі для інвесторів важлива робота з консалтинговими компаніями, функції яких, по суті, зводяться і полягають в наданні інформаційно-документальної бази у форматі, що задовольняє критеріям, і супроводі проектів.

В активі реалізованих інвестиційних проектів є немало вдалих проектів із залученням зарубіжних інвесторів, наприклад Австрійська інвестиційна компанія Masulan, яка виступила у ролі інвестора і забудовника об'єкту, відомого сьогодні як «Міжнародний офісно-готельний центр» (1994 рік). Проект виявився досить успішним, а його приміщення були здані в оренду дипломатичним і комерційним представництвам. В 2000-2003 рр. був побудований бізнес центр класу «А» «Podil Plaza», інвестором і забудовником якого стала Турецька компанія Demir Eurasian Investments Ltd. Компанія DTZ була призначена ексклюзивним агентом по здачі в оренду приміщень цього бізнес центру. Крупні західні інвестиції у вітчизняну комерційну нерухомість протягом останніх років надані і з боку компанії METRO Cashs Carry, яка побудувала в Україні вісім торгових центрів в Києві, Харкові, Дніпропетровську, Одесі, Донецьку, Львові, Запоріжжі. В найближчі плани компанії входить відкриття торгових центрів на сході України. Компанія «Біл-Україна» була створена в 1998 році Австрійською компанією BILLA дочірнім підприємством німецької групи REWE. BILLA прийшла в Україну, коли вітчизняні мережі тільки зароджувалися, вона активно будувалася, зняла вершки, але у зв'язку з нестабільним положенням на Україні, припинила свою діяльність. На сьогоднішній день на Україні працюють вісім супермаркетів Villa, які знаходяться в Києві, Харкові, Дніпропетровську і в Запоріжжі. Будівництво всіх супермаркетів мережі вів "Київміськбуд". Зараз компанія має намір повернутися на Український ринок для будівництва нових супермаркетів.

В чому ж на даному етапі інвестування в нерухомість привабливіше решти інвестиційних проектів. Головною відмінною рисою інвестицій в нерухомість є саме висока ліквідність, і звісно ж

те, що багато інвесторів звертають свою увагу на неї при розробці стратегічних інвестиційних планів. Це найбільш захищений різновид інвестицій. Будь-який інвестор хоче мати прогнозований результат, стабільність і певні гарантії. Ринок нерухомості якраз і дає таку чітку прогнозованість і стабільність. Хоча сама по собі нерухомість, на відміну від багатьох світових індикаторів, наприклад, золота або платини, не виступає винятковим еквівалентом, вона має реальну собівартість і функціональне вживання. Ці чинники і роблять її залежною від економічного стану конкретної країни, від попиту. Отже, тут потрібно особливо ретельно аналізувати час, коли відбувається інвестиція, і актуальну точку цінової динаміки. А також проводити ретельне бізнес планування, засноване на результатах маркетингових досліджень, які можуть провести консалтингові компанії, працюючі у напрямі реалізації і розвитку інвестиційних проєктів.

На основі проведеного аналізу, були отримані данні про те, що прибутковість комерційної нерухомості в Україні може досягати 60%, залежно від якості проєкту і сегменту нерухомості з урахуванням входу і виходу з бізнесу. Відносної стабілізації, досягнення балансу попиту і пропозиції, очікували не раніше 2008 р. Зараз основну увагу іноземні інвестори приділяють торговій нерухомості. Основні причини такої орієнтації, на наш погляд, наступні: попит в Україні на сучасну торгову нерухомість істотно перевищує пропозицію; могутнім іноземним корпораціям, що створили торгові центри і мережі по всьому світу, набагато простіше створювати у нас супермаркети ніж вітчизняним бізнесменам. Таким чином, можна зробити висновок про те, що ринок нерухомості України має значний потенціал зростання, незадоволений попит у всіх секторах та класах комерційної нерухомості і низьку конкуренцію на ринку. Продовжується будівництво нових офісних центрів, стимулом чого служить недостатня насиченість ринку спеціалізованими офісними площами.

Якщо порівнювати Україну з країнами Західної Європи, наприклад, з Угорщиною, то за населенням Україна в сім раз перевищує, а за офісними площами - в сім раз поступається. При цьому, існує і позитивний чинник -заповнюваність офісних площ більше 90%. А в порівнянні з Москвою, об'єм пропозиції на офісному ринку Києва в 15 разів менше, при цьому прибутковість інвестицій в цей сегмент тримається на рівні 13% - 17% річних. Україна на даний момент дійсно достатньо популярна на інвестиційному ринку. І разом з наміром України йти шляхом євроінтеграції, економічне середовище в нашій країні динамічно розвиватиметься.

Висновки. Отже, ринок комерційної нерухомості в довгостроковому плані продовжуватиме зростати і активно розвиватиметься, враховуючи те, що показники забезпеченості комерційною нерухомістю «підтягнуться» до показників центрально- і східноєвропейських країн. Така потенційна інвестиційна активність на Українському ринку нерухомості створить додаткові можливості і сприятливі умови для інвесторів.

Список використаних джерел:

1. Варналій З.С. Державна регіональна політика України: особливості та стратегічні пріоритети: Монографія / за ред. З.С.Варналія. – К.: НІСД. 2007. – 820 с.
2. Амстронг Г. Котлер Ф. Маркетинг. Загальний курс, 5-те видання: пер. з англ.: М.: Видавничий дім «Вільямс», 2001 – 608 с.
3. Асаул.А.Н., Ерофеев П.Ю. Экономика недвижимости. – Спб.: Питер, 2008. – 240 с.
4. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости.-СПб.: Питер,2000.– 208 с.
5. Долан Э. Дж. Деньги, банковское дело и денежно-кредитная политика. Пер. с англ. В. Лукашевича и др.; Под общ. ред. В. Лукашевича. – М., 1996 – 448 с.
6. Лебідь Н.П., Гайдук В.Я. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості // Власність в Україні. - 2000. - №1. - С.42-58.
7. Лічман Л. Поняття "житло" і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право (укр.).- 2004.- № 11.- С.19-23.
8. Мухін О. Вплив ринку нерухомості на розвиток експертної оцінки майна в Україні. // Экономика України. - 2002. - № 4. - С.43-50.
9. Семенов Г.А. Совершенствование управления коммунальной коммерческой недвижимостью крупного индустриального центра / Г.А. Семенов, В.А. Желябин, И.В.Дедовец // Монография. – Запорожье, ЗИГМУ, ЗЦНТЭИ, 2007. – 228 с.
10. Соціально-економічне становище Запорізької області за 2008 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.zp.ua>.
11. Офіційна веб-сторінка Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

Ключові слова: комерційна нерухомість, інвестиції, ринок нерухомості.