

В.В. Ермолаева     **СТРАТЕГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИННОВАЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА  
ФАРМАЦЕВТИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ**

Разработан методический инструментарий оценки уровня инновационного потенциала на примере предприятий фармацевтической отрасли Украины.

УДК 311.3:332

## **РИНОК НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: ОСОБЛИВОСТІ ТА ПРОБЛЕМИ**

Є.В.Галицька, канд. екон. наук,  
Національний університет Києво-Могилянська академія

**Постановка проблеми.** Ринок нерухомості є важливою частиною системи економічних відносин будь-якої країни. Він не просто тісно пов'язаний з процесами, що відбуваються на всіх інших ринках, а й суттєво впливає на фінансово-грошові потоки в економіці, напрями їх руху та рівень дохідності. Варто зазначити, що переважна більшість системних світових криз починалися саме з ринку нерухомості, у тому числі й криза, наслідки якої сьогодні відчуває українська економіка. Без ефективного функціонування ринку нерухомості не можуть нормально працювати механізми інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподаткування, а відтак вся фінансово-кредитна система країни.

Недостатня якість законодавчого регулювання, інформаційного забезпечення та аналітичної роботи на ринку нерухомості призвела до майже повного замороження іпотечного кредитування в Україні, що, у свою чергу, створило розрив між попитом і пропозицією на ринку нерухомості за одночасного збереження низького рівня забезпеченості населення житлом, а підприємців – якісною комерційною нерухомістю. В трансформаційній економіці України криза ринку нерухомості набуває особливих рис, оскільки посилюється відсутністю прозорих і ефективних механізмів залучення інвестицій та виробничих потужностей у процеси будівництва й девелопменту.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Розуміння об'єктивного значення ринку нерухомості як невід'ємної складової економіки сприяє підвищенню уваги науковців до вивчення всіх особливостей, проблем та перспектив його функціонування. Питаннями функціонування ринку нерухомості займаються такі провідні вчені, як О. Асаул, І. Балабанова, І. Геллер, Я. Маркус, Г. Петраньова, А. Романов, Г. Стерник, А. Хімченко та ін. Дослідженням циклічності розвитку ринків нерухомості присвячено наукові праці Д. Галагана, В. Вороніна,

*Визначено та охарактеризовано сегменти ринку нерухомості як невід'ємної складової економіки країни. На основі аналізу розвитку ринку виокремлено проблеми ринку житлової і нежитлової нерухомості, зроблено акцент на інвестиційний попит на нерухомість. **Ключові слова:** ринок нерухомості, ринок житлової нерухомості, ринок нежитлової нерухомості, ринок землі.*

Е. Лянце, К. Костирка, М. Мамчина, О. Разіної, Г. Шемелюка тощо. Проте, незважаючи на численні доробки цих вчених, у сучасних умовах тісного зв'язку між розвитком ринку нерухомості та економічною стабільністю країни виникає необхідність подальших досліджень існуючих проблем та шляхів підвищення ефективності функціонування даного ринку.

**Мета статті** – висвітлення проблем, які призвели до кризи на ринку нерухомості, дослідження природи ринку нерухомості та специфічного товару, що обертається на ньому.

Згідно з Цивільним кодексом, під нерухомістю (нерухомим майном) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення [1].

За визначенням американських вчених Дж. Фрідмена та Н. Ордуея ринок нерухомості – це набір механізмів, за допомогою яких реалізуються права власності на нерухомість та інші пов'язані з нерухомістю інтереси [2].

Ринок нерухомості – це система економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. У межах цієї системи, яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків, формуються попит, пропозиції, ціни на об'єкти нерухомості [3].

Схожість певних характеристик ринку не-

рухомості та ринків інших фінансових активів дала підставу деяким науковцям вважати ринок нерухомості складовою фінансового ринку [4]. Однак більшість фахівців не відносять ринок нерухомості до складу фінансового ринку, хоча й зазначають певну схожість нерухомості з іншими фінансовими активами, яка полягає у здатності генерувати грошові потоки та приносити прибуток. Проте ринок нерухомості не можна назвати типовим товарним ринком, оскільки він має відмінності, які виникають з особливостей товару (нерухомість), від інших високоорганізованих ринків, зокрема:

- вузькість (на окремих сегментах ринку нерухомості може бути всього кілька покупців або продавців, особливо це стосується спеціалізованих об'єктів);

- неорганізованість (відсутність конкретного місця укладання угоди; приватний характер укладених операцій; інформаційна непрозорість);

- диференційованість (відмінність у правових, соціальних та економічних умовах проведення операцій за регіонами, класами нерухомості, призначенням тощо);

- нерівноваженість (рівновага попиту і пропозиції досягається лише в довгостроковій перспективі і лише на короткий період часу; присутній певний рівень економічної закритості, що характерно навіть для розвинених країн).

За основними видами нерухомості ринок нерухомості можна розподілити на три складові: ринок землі, ринок житлової нерухомості та ринок нежитлової нерухомості (рис. 1).

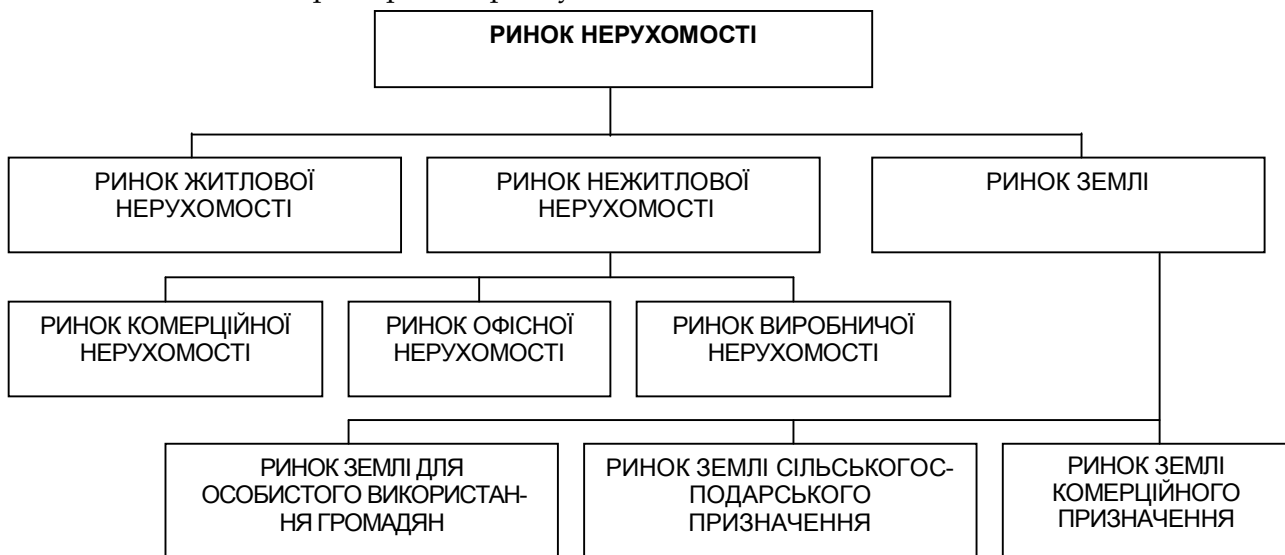


Рис. 1. Структура ринку нерухомості

*Ринок землі* – невід’ємна складова економіки будь-якої розвиненої держави, адже земля є визначальним ресурсом у забезпеченні життєдіяльності суспільства. Незважаючи на значний потенціал ринку землі в Україні, сьогодні земельна реформа залишається незавершеною, а питання купівлі-продажу та використання земельних ділянок продовжує бути одним з найбільш обговорюваних. Формально ринок землі створено, але повноцінно функціонувати він не може, особливо це стосується сільськогосподарських земель. Позитивним кроком стало ухвалення у липні 2011 р. Закону України „Про Державний земельний кадастр”, в якому визначено, що кадастрово-реєстраційна система має стати єдиним джерелом кадастрової та реєстраційної інформації для країни починаючи з 2012 р.

*Ринок житлової нерухомості.* Криза в будівельній галузі України, початок якої співпав з початком світової фінансової кризи, виявила глибокі структурні проблеми та дисбаланси галузі, що накопичувалися роками. Зростання доходів населення та обсягів кредитування зумовило в 2002–2008 рр. швидке зростання платоспроможного попиту на житло. Водночас нестача пропози-

ції якісного житла на ринку спричинила необґрунтований стрибок цін на квартири та земельні ділянки. Висока інвестиційна привабливість об’єктів нерухомості та відсутність альтернативних способів укладання коштів додатково стимулювали активність покупців на цьому ринку. Так, якщо у 2007 р. окупність проектів у сфері нерухомості у країнах ЄС становила 10–15 років, то в Україні – п’ять–шість років. У сукупності ці чинники призвели до появи так званої цінової бульбашки на вітчизняному ринку. Як наслідок в умовах світової фінансової кризи, різкого погіршення платоспроможності населення, невиконання взятих зобов’язань відбувся обвал ринку нерухомості [3].

Вже в 2009 р. ціни на житлову нерухомість знизилися на 45% порівняно з 2008 р., а в 2011 р. досягли історичного мінімуму. Таким чином, суми несплачених іпотечних кредитів перевищують сьогоднішню вартість придбаних квадратних метрів. Однак слід зазначити, що падіння цін стало причиною деякого пожвавлення на ринку, а в 2010–2011 рр. навіть збільшення обсягу виконаних будівельних робіт (табл. 1).

**Таблиця 1. Індекси обсягу виконаних будівельних робіт за вибраними регіонами у 2006–2011 рр., % до попереднього року [6]**

Region	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (січень-вересень)
м. Київ	110,9	125,9	84,5	45,8	92,2	115,7
АРК	119,7	113,0	78,6	62,1	81,8	94,5
області:						
Вінницька	115,2	119,2	68,0	52,0	108,3	133,1
Дніпропетровська	104,2	111,7	76,9	55,1	106,2	118,3
Донецька	111,8	128,2	86,3	43,0	121,3	135,8
Закарпатська	103,0	89,8	93,2	62,7	59,8	80,7
Київська	104,9	106,3	82,7	46,2	98,1	136,4
Львівська	123,8	112,3	82,2	54,5	81,4	100,4
Одеська	110,3	111,2	80,2	57,7	94,3	101,7
Харківська	116,8	110,2	95,0	64,2	91,6	101,9
Чернівецька	128,8	108,5	108,6	60,0	59,6	103,0
<b>Україна</b>	<b>109,9</b>	<b>115,6</b>	<b>84,2</b>	<b>51,8</b>	<b>94,6</b>	<b>111,7</b>

Найбільше падіння обсягу будівельних робіт спостерігалось у 2009 р., після чого почався повільний процес відновлення, незважаючи на те, що ціни продовжували падати. У січні–вересні 2011 р. в Україні виконано будівельних робіт на суму 38,4 млрд. грн., що на 11,4% більше проти відповідного періоду попереднього року [5].

Такий стан можна пояснити особливістю впливу цін на попит на ринку нерухомості. Інвестиційний попит на нерухомість зростає зі зростанням цін. Якщо ціни падають, то й попит, відповідно, зменшується. Проте через деякий час низькі ціни на нерухомість дають змогу новій хвилі інвесторів розпочати придбання об'єктів для власних потреб або для здачі в оренду. Відновлення попиту відбувається одночасно зі зниженням пропозиції, і ціни знову зростають.

Серед основних причин значного відставання попиту від пропозиції на ринку житлової нерухомості слід назвати такі:

- падіння купівельної спроможності населення;
- повільні темпи відновлення ринку іпотечного кредитування та надвисокі ставки відсотків за кредитами, що пов'язано з підвищенням банківських ризиків;
- зниження довіри населення до забу-

довників, пов'язане з несвоєчасним введенням в експлуатацію або навіть безстроковою зупинкою будівництва під час фінансової кризи, внаслідок чого інвестування у житло на етапі будівництва втратило свою привабливість;

– недосконале інформаційно-статистичне забезпечення суб'єктів ринку нерухомості.

У докризовий період до 70% житла було придбано населенням за рахунок банківських іпотечних кредитів. Однак останнім часом спостерігається значне подорожчання іпотечних позик унаслідок дефіциту кредитних ресурсів для цілей іпотечного кредитування та зростання вартості їх залучення. Станом на 1.01.2009 р. медіанні процентні ставки за кредитами у національній валюті становили 20,5%, на початку 2010 р. – 25%, а в 2011 р. нерідко сягали 27–30%. Щодо іпотечних позичок в іноземній валюті, то більшість банків нині взагалі призупинили їх надання [6].

Водночас питання іпотеки житла надзвичайно актуальне для українців, адже за останні 10 років частка сімей, що мали житлову площу в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (13,65 м<sup>2</sup>), становила більше 40% (табл. 2).

**Таблиця 2. Кількість та частка сімей, які мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми [6]**

Рік	Кількість сімей, тис. осіб	Частка у загальній кількості, %
2000	8362	47,3
2001	8290	47,0
2002	7959	45,2
2003	7767	44,1
2004	7530	42,7
2005	7454	42,5
2006	7230	41,5
2007	7299	42,1
2008	7033	40,9
2009	7095	41,5
2010	7121	41,8

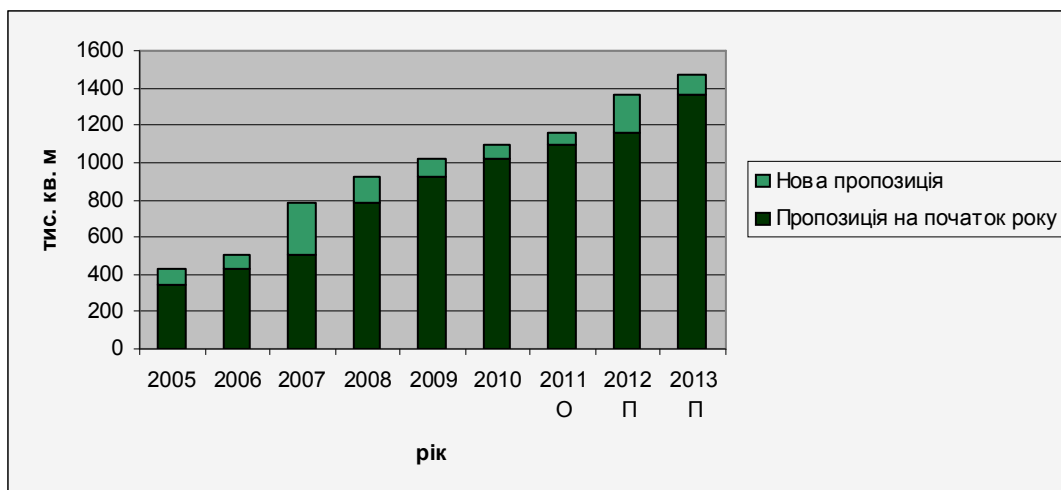
Якщо з боку населення, що потребує житла для задоволення власних потреб, проблемою є низька платоспроможність, то з боку інвесторів – негативні очікування. Інвестування в нерухомість в умовах кризи не забезпечує достатнього поточного доходу, а тому вкладання коштів у придбання нерухомості з метою отримання доходу стає не вигідним. Оскільки прогнози щодо фінансового стану країни не додають оптимізму учасникам ринку, очікувати зростання цін на нерухоме майно в короткостроковій перспективі не варто.

Інвестиційна привабливість *ринку нежитлової нерухомості* є дещо вищою, особливо це стосується комерційної нерухомості. Виробнича та комерційна нерухомість виступають як фактори виробництва та комерційної діяльності, тобто як фактори господарювання. Тому всі процеси на ринку об'єктів нерухомості регулюються необхідним попитом та закономірностями ринків факторів виробництва та капіталу. Україна належить до країн, що розвиваються, більшість ринків залишаються ненасиченими, а конкуренція – нижчою, ніж у країнах ЄС або навіть у Росії, тому ведення бізнесу характеризується високими потенційними можливостями. Проте необхідно зазначити, що в цьому сегменті ринку нерухомості зростання попиту гальмується високими ризиками країни, нестабільною політичною ситуацією та неефективною законодавчою базою щодо захисту прав інвесторів.

Тенденції ринку офісної нерухомості

тісно пов'язані з ростом економіки, оскільки потреби в якісних офісних приміщеннях виникають у компанії лише за умови успішного ведення бізнесу. За результатами першого півріччя 2011 р. зростання реального ВВП становило 3,8% порівняно з відповідним періодом минулого року, а прогнози експертів щодо зростання ВВП на 2011 р. варіюються у межах 4–5% [7]. Така помірна динаміка економічного зростання не спроможна забезпечити обсяг попиту на офісні приміщення, співставний з докризовими показниками. Зокрема, за результатами 2010–2011 рр. на ринку офісної нерухомості Києва не було укладено жодної угоди інвестиційного характеру. Натомість збільшилася кількість угод оренди та купівлі офісних приміщень для власних потреб, здебільшого ці угоди передбачали зміну приміщення на інше – вищої якості. Вакантність офісної нерухомості класів А і В (високої й середньої якості) у великих містах продовжує залишатися на високому рівні, тому підвищення орендних ставок не відбувається. Ще однією тенденцією на ринку офісної нерухомості стало зростання кількості компаній, що віддають перевагу придбанню офісних приміщень замість їх оренди.

Пожвавлення у будівельній сфері протягом 2011 р. дозволило експертам спрогнозувати значне збільшення пропозиції офісних приміщень, яке припадає на 2012–2013 рр. (рис. 2).



\* О – оцінки експертів; П – прогнозні значення.

Рис. 2. Динаміка пропозиції офісних приміщень у Києві у 2006–2013 рр. [7]

Слід зазначити, що зміни відбуваються не лише в кількісних показниках пропозиції, а й у якісних. Структура пропозиції з 2012 р. почне змінюватися у бік підвищення якості, адже 73% заявленого обсягу офісних центрів належать до класу А, який є на сьогодні найменш насиченим.

Для ринку комерційної нерухомості

характерні досить швидкі темпи розвитку, особливо це стосується торговельної та готельної нерухомості, що пояснюється низькою конкуренцією українського ринку на цих сегментах та зацікавленістю іноземних операторів, які намагаються диверсифікувати бізнес. Низький ступінь насиченості українського ринку торговельної нерухомості відображено на рис. 3.

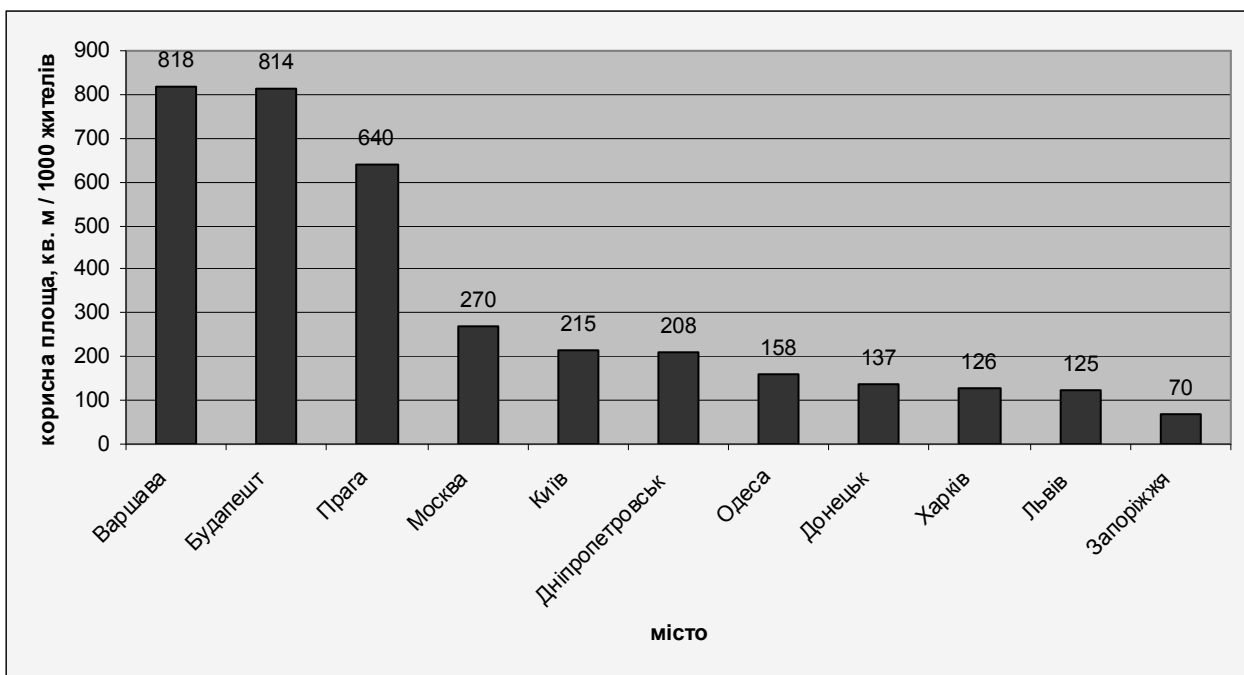


Рис. 3. Забезпеченість вибраних міст професійними торговельними площами [8]

Дані рис. 3 свідчать, що за площею торговельних приміщень на кількість населення Київ майже в чотири рази поступається польській столиці, а Запоріжжя – майже у 12 разів. Загалом попит на торговельну нерухомість в Україні незначно перевищує пропозицію, тому закономірним є зростання цього ринку протягом найближчих років.

Активне будівництво торговельних центрів в Україні нині стримується обмеженим доступом до позикового фінансування, оскільки комерційні банки ставляться до нових проектів досить обережно. Недостатні обсяги фінансування девелоперські компанії найчастіше компенсують шляхом пошуку інвесторів і партнерів, крім того, з'являються нові форми фінан-

сування, наприклад, фінансовий лізинг нерухомості.

Ринок виробничої нерухомості у післякризовий період характеризується дещо повільнішими темпами зростання порівняно з комерційною нерухомістю. Це пов'язано з тим, що сфера виробництва в Україні на сьогодні нерозвинена, український споживач віддає перевагу більш конкурентоспроможній продукції імпортного виробництва. Внаслідок швидкого зростання ринку торговельної нерухомості зростає пропозиція складської нерухомості. У загальному обсязі угод, укладених на ринку нежитлової нерухомості, угоди з приміщеннями роздрібною торгівлі займають 42%, приміщеннями оптової торгівлі – 15%, складською нерухомістю – 22% (рис. 4).

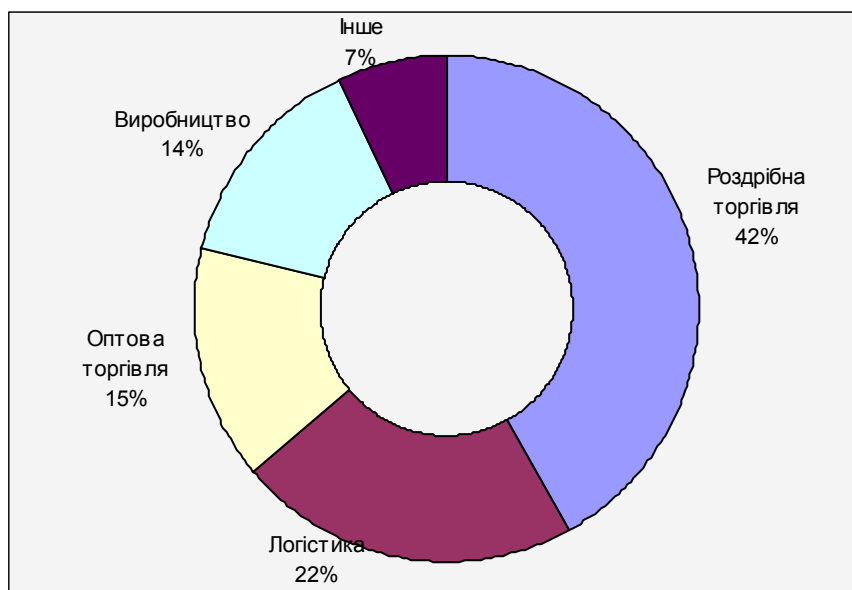


Рис. 4. Структура угод на ринку нежитлової нерухомості в Україні за 2010–2011 рр. [8]

Існування низки ознак, які відрізняють житлову та нежитлову нерухомість, зумовлює значні відмінності у факторах їх розвитку. Основними проблемами, які на сьогодні гальмують розвиток ринку нежитлової нерухомості, є:

- незадовільні макроекономічні показники та неефективна виробнича структура економіки;
- низька інвестиційна привабливість об'єктів нерухомості, а також невідповідність між вартістю приміщень та їх якістю;
- скорочення обсягів внутрішнього й зовнішнього інвестування, що частково пояснюється кризами в західних економіках та недосконалістю українського законодавства з питань інвестування;
- недоступність довгострокових фінансових ресурсів, зокрема складність отримання банківських кредитів.

Загалом ринок нерухомості України має специфічні негативні ознаки, характерні для більшості країн Центральної і Східної Європи, що розвиваються. Від ринків країн із багаторічними ринковими традиціями ринок нерухомості відрізняє таке: інформаційна закритість; обмежений обіг, особливо окремих сегментів ринку; нерівномірність розвитку за сегментами та регіонами; не-

стійке, швидкозмінне законодавство; надмірна зарегульованість ринку державою та її постійне втручання у бізнес [9].

**Висновки.** Ринок нерухомості через свою специфічність не може бути віднесений до ефективних високоорганізованих ринків, проте він є відображенням економічного, соціального та політичного благополуччя в країні. Неврегульований або нестабільний ринок нерухомості може справляти негативний вплив на хід економічних реформ, а також бути джерелом соціальної напруги в суспільстві через наявність житлової проблеми у великих містах.

Сьогодні ринок нерухомості України знаходиться в стадії рецесії. Передбачити завершення цієї стадії і перехід до фази відновлення доволі складно, оскільки характерною ознакою ринку нерухомості є його висока залежність від стану економіки в цілому.

З метою стабілізації ситуації на ринку нерухомості та сприяння його подальшому розвитку необхідне конструктивне втручання держави, що передбачає наступні заходи:

- поліпшення інвестиційного клімату в країні, що включає законодавче регулювання, податкові та фінансові стимули, відновлення довіри населення до фінансових

інститутів та компаній-забудовників, створення ефективної системи оподаткування об'єктів нерухомості, спрощення системи реєстрації прав на нерухомість;

– створення ефективної інформаційно-статистичної системи ринку нерухомості, індикатори якого відображають стан економіки країни, надання інформаційної прозорості більшості процесів, що сприятиме пришвидшенню процесів обміну інформацією між учасниками ринку; покращення якості аналітики ринку, яка на сьогодні представлена здебільшого консалтинговими й ріелторськими компаніями і відображає, як правило, короткострокові коливання, а не тенденції ринку;

– сприяння збільшенню купівельної спроможності населення шляхом підтримки малого бізнесу та відновлення ринку банківського іпотечного кредитування;

– запровадження ефективного механізму використання внутрішнього потенціалу місцевих органів влади шляхом збільшення ваги місцевих податків і зборів у формуванні місцевих бюджетів, що приведе до створення регіональних та місцевих ринків нерухомості та згладжуватиме нерівності у розвитку регіонів; розробка ефективного механізму контролю за виконанням місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування делегованих їм повноважень з вирішення житлових питань.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV.
2. Фридман Дж., Ордудей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
3. Разіна О.П. Теоретичні основи та проблеми функціонування ринку нерухомості України // Матеріали наук.-практ. конференції „Перспективные вопросы мировой науки”. – 2008. – [www.rusnauka.com](http://www.rusnauka.com).
4. Ходаківська В.П., Данилов О.Д. Ринок фінансових послуг. – Ірпінь: Академія ДПС України, 2001. – 501 с.
5. [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua).
6. [www.bank.gov.ua](http://www.bank.gov.ua).
7. [www.cbre.eu/ua\\_uk](http://www.cbre.eu/ua_uk).
8. [www.colliers.com.ua](http://www.colliers.com.ua).

---

Э.В. Галицкая

### РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ

Определены и охарактеризованы сегменты рынка недвижимости как неотъемлемой части экономики страны. На основе анализа развития рынка установлены проблемы рынка жилищной и нежилищной недвижимости, сделан акцент на инвестиционный спрос на недвижимость.