

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>

УДК 332.7

ІНВЕСТУВАННЯ В УКРАЇНСЬКУ НЕРУХОМІСТЬ ТА ІНТЕГРАЦІЯ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ НЕРУХОМІСТІ У СВІТОВИЙ РИНКОВИЙ ПРОСТІР

INVESTMENT IN UKRAINIAN REAL ESTATE AND INTEGRATION OF THE UKRAINIAN REAL ESTATE MARKET INTO THE GLOBAL MARKET SPACE

Жирук Тарас Володимирович

аспірант,

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-6947-5082>

Zhyruk Taras

Taras Shevchenko National University of Kyiv

Наукова стаття присвячена дослідженню питань особливостей інвестування в українську нерухомість та дослідженню темпів і проблем виходу українських профільних агентств на зовнішні ринки. Стаття містить порівняльний аналіз даних щодо інвестицій, які зібрані Національним банком України. Порівняно дані інвестування в українську нерухомість у довоєнний період з даними щодо інвестицій у українську нерухомість у поточний період. Стаття містить інформацію щодо дій з боку держави в рамках підвищення інвестиційної привабливості української нерухомості і під час війни. У статті зазначається, що інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір вимагає адаптації організаційно-правових основ діяльності всіх його учасників. У статті визначається важливість виходу українського ринку нерухомості на міжнародний ринок, стверджується про важливість таких кроків у воєнний час і про важливість українського ринку нерухомості у воєнний час. Підсумовується, що нерегульованість ринкових відносин у сфері нерухомості є проблемою, яка, в першу чергу, негативно впливає на покупців недобудованого житла, які фінансують у будівництво на перших етапах виробничого циклу, оскільки недобросовісні забудовники виводять гроші з процесу будівництва шляхом формування фінансових пірамід, залишаючи таким чином недобудовані об'єкти. У науковій статті наводяться причини недовіри іноземних інвесторів до українських гравців ринку, зокрема, через відсутність ліцензування нерухомості, а отже, формально не контролюється дотримання ліцензування, а отже – занижені стандарти якості цієї сфери діяльності. Зроблено висновок, що інвестиції в нерухомість є одним з найнадійніших джерел пасивного доходу в світі, а кожна восьма валютна одиниця інвестованого в економіку України капіталу вкладена в нерухомість.

Ключові слова: нерухомість, міжнародні ринки нерухомості, український ринок нерухомості, інвестування, інвестиції в українську нерухомість.

The scientific article is devoted to the study of the peculiarities of investing in Ukrainian real estate and to the study of the pace and problems of the exit of Ukrainian specialized agencies to foreign markets. The article contains a comparative analysis of investment data collected by the National Bank of Ukraine. Data on investments in Ukrainian real estate in the pre-war period are compared with data on investments in Ukrainian real estate in the current period. The article contains information on actions taken by the state to increase the investment attractiveness of Ukrainian real estate during the war. The article states that the integration of the Ukrainian real estate market into the global market space requires adaptation of the organizational and legal foundations of the activities of all its participants. The article determines the importance of the Ukrainian real estate market entering the international market, asserts the importance of such steps in wartime and the importance of the Ukrainian real estate market in wartime. It is concluded that the unsettled market relations in the field of real estate is a problem that, first of all, negatively affects buyers of unfinished housing, who finance construction at the first stages of the production cycle, since unscrupulous developers withdraw money from the construction process by forming financial pyramids, leaving such unfinished objects. The scientific article cites the reasons for the mistrust of foreign investors in Ukrainian market players, in particular, due to the lack of real estate licensing, and therefore, compliance with licensing is not formally controlled, and therefore, the quality standards of this field of activity are low. It is noted that investments are a particularly important factor in the development of Ukraine's economy, in particular, investments

in real estate, especially during the period of martial law. It was concluded that investments in real estate are one of the most reliable sources of passive income in the world, and every eighth currency unit of capital invested in the economy of Ukraine is invested in real estate.

Keywords: real estate, international real estate markets, Ukrainian real estate market, investment, investment in Ukrainian real estate.

Постановка проблеми. Довоєнна Україна на шляху розвитку інвестування в нерухомість мала достатньо перспективні показники і формувала політику таким чином, щоб максимально ефективно зайняти достойне місце на світовому ринку нерухомості, однак через повномасштабне вторгнення РФ на територію України вищезазначені інвестиційні показники за даними Національного банку України достатньо сильно знизились, а інвестори занепокоєні як економічною, так і безпековою ситуацією в Україні, що негативно відображається на інвестиційному кліматі в Україні, так і на визначенні місця українського ринку нерухомості на міжнародних ринках. Враховуючи, що інвестування в нерухомість впливає і на валюту, і на економіку, важливо досліджувати це питання через його актуальність та важливість, особливо в умовах воєнного стану в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням питань інвестицій в українську нерухомість та особливостей виходу українського ринку нерухомості на міжнародні ринки займалися такі науковці як: Давиденко Н. М., Воронченко О. В., Ішук А. Є. та інші науковці. Однак, враховуючи активний розвиток цього ринку та сукупність проблем, з якими стикається український ринок нерухомості, важливо дослідити сучасний стан проблем і перешкод виходу українського ринку нерухомості на світовий ринок.

Метою статті є дослідження проблем і перешкод виходу українського ринку нерухомості на світовий ринок, дослідження механізмів ліквідації таких проблем і перешкод.

Виклад основного матеріалу дослідження. За даними Національного банку України, обсяг прямих іноземних інвестицій в економіку України (інструменти власного капіталу та боргові інструменти) у довоєнний час, а саме станом на 31 грудня 2021 року становив 65 746,8 млн доларів США. Станом на 31 грудня 2021 року найбільші обсяги прямих інвестицій (залишки) спрямовано у підприємства промисловості – 43,7% та установи та організації, які здійснюють оптову та роздрібну торгівлю, ремонт автомобілів і мотоциклів – 15,5%. Основними країнами-інвесторами були Кіпр – 31,7%, Нідерланди – 21,6%,

Швейцарія – 5,8%, Велика Британія – 4,6%, Німеччина – 4,6%, Австрія – 3,0%, Люксембург – 2,4 % та Франція – 2,0%. Згідно з даними платіжного балансу, опублікованими на сайті Національного банку України, чистий приплив прямих іноземних інвестицій за вісім місяців 2023 року оцінюється в 2,9 млрд доларів США (з них реінвестування доходів – 2,3 млрд доларів) [2].

Обсяг освоєння капітальних інвестицій підприємств України у 2022 році склав 409 660,0 млн грн. Що стосується сфери нерухомості, у 2022 році за обсягом капітальних інвестицій провідними залишилися такі сфери економічної діяльності, зокрема, як: будівництво – 8,0%, операції з нерухомим майном – 3,5% [1; 2].

В умовах військової агресії з боку РФ та введення воєнного стану на території України згідно з Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 «Про введення воєнного стану в Україні» Верховна Рада України та Уряд працюють, зокрема, над відновленням економіки, допомогою українським підприємцям та створенням умов для залучення інвестицій в Україну.

З метою стимулювання залучення стратегічних інвесторів в економіку України, підвищення інвестиційної привабливості України, створення нових високооплачуваних робочих місць, а також підвищення конкурентоспроможності економіки шляхом запровадження державної підтримки великих інвестиційних проектів в Україні діє Закон України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» [2].

Світовий ринок нерухомості є важливою складовою світової економічної системи. Властивості нерухомості як об'єкта ринкових відносин зумовлені специфікою ринку нерухомості, який функціонує одночасно у двох сферах – комерційній та фінансовій. Інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір вимагає для адаптації організаційно-правових основ діяльності всіх його гравців [5, с. 35].

Недосконалість норм і правил у сфері ріелторської діяльності, відсутність чітких організаційних вимог та регламентації взаємовідносин між агентствами нерухомості

та вітчизняними/іноземними споживачами послуг нерухомості призвели до надзвичайної тінізації сфери нерухомості. Через відсутність ліцензійного порядку в операціях з нерухомістю послуги, що надаються в цій сфері, є низькоякісними та не відповідають світовим стандартам. Крім того, є численні зловживання на етапах будівництва та реалізації об'єктів [1].

Таким чином, можна стверджувати, що головною проблемою вітчизняного ринку нерухомості сьогодні є непрозорість, яка стримує рух вітчизняних компаній у двох напрямках: виходу на європейський та світовий рівень [6, с. 86–93].

Неврегульованість ринкових відносин у сфері нерухомості, в першу чергу, негативно впливає на покупців недобудованого житла, які фінансують будівництво на перших етапах виробничого циклу, оскільки недобросовісні забудовники виводять гроші з процесу будівництва шляхом формування фінансових пірамід, залишаючи таким чином недобудову.

Далі до ланцюга потерпілих приєднується держава, яка має вирішувати проблеми, що виникають через недобросовісних забудовників, витратити бюджетні кошти на добудову об'єктів. Приклад такої ситуації можна побачити в Києві, коли Київрада прийняла рішення про звільнення від участі в капіталі майна збанкрутілого Укрбуду. Це дозволило холдинговій компанії «Київміськбуд», яка на 80% належить місту, відновити будівельні роботи на 23 недобудованих об'єктах попереднього забудовника [4].

Подібні фінансові махінації в будівельній сфері стають однією з найважливіших причин, чому іноземні інвестори не прагнуть вийти зі своїм капіталом на ринок нерухомості України. Незважаючи на те, що інвестиції

в нерухомість є одним з найнадійніших джерел пасивного доходу в світі, ціни на нерухомість мають постійну тенденцію до зростання [3].

Інвестиції в нерухомість вважаються дуже вигідним і досить безпечним вкладенням грошей. Кожна восьма валютна одиниця інвестованого в економіку України капіталу вкладена в нерухомість. Крім того, враховуючи, що третина іноземних інвестицій надходить з офшорів Кіпру, навряд чи ці інвестиції дійсно можна вважати суто іноземними.

Причиною недовіри іноземних інвесторів до українських гравців ринку є той факт, що в країні немає ліцензування нерухомості, а отже, формально не контролюється дотримання стандартів якості їх діяльності.

Висновки. У результаті дослідження проблем і перешкод виходу українського ринку нерухомості на світовий ринок, вважаємо за необхідне підсумувати, що відсутність механізму для забезпечення гарантій іноземному інвестору у нерухомість, особливо у період правового режиму воєнного стану в Україні, є суттєвою перешкодою для підвищення економіки країни і виходу на світовий ринок. Тож, головною проблемою вітчизняного ринку нерухомості сьогодні є непрозорість, яка стримує рух вітчизняних компаній у двох напрямках: виходу на європейський та світовий рівень. Більшість іноземних інвесторів не хочуть працювати з агентствами без ліцензій, які б підтверджували професіоналізм, досвід і надійність. Адже в багатьох країнах безліцензійна діяльність з нерухомістю або заборонена законом, або ліцензія є гарантією якості послуг агента з нерухомості, або в агентстві повинні працювати ліцензовані спеціалісти. Таким чином, з метою посилення інвестиційної привабливості нерухомості в Україні держава має розробити механізми забезпечення гарантій для іноземних інвесторів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Global Real Estate Market Outlook. Aberdeen Standard Investment. URL: <https://www.aberdeenstandard.com/docs?editionId=3ba5dbbf-a3b1-410f-957b-d71989d29205>
2. Інформаційно-аналітичні матеріали інвестиційного клімату в Україні. Інформаційний ресурс Міністерства економіки України. URL: https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=93e0fdd8-41bc-4737-a700-75d32c29d885&title=InformatsiinoanalitichniMaterialiSchodoInvestitsiinogoKlimatuVUkraini#_ftnref2
3. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7.
4. Недобудову Укрбуду. URL: <https://budport.com.ua/news/>
5. Воронченко О. В. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 2. С. 35.
6. Давиденко Н. М. Оцінка інвестиційної привабливості регіону в умовах сучасних викликів. *Економічний форум*. 2017. № 2. С. 86–93.

REFERENCES:

1. Global Real Estate Market Outlook. Aberdeen Standard Investment. Available at: <https://www.aberdeenstandard.com/docs?editionId=3ba5dbbf-a3b1-410f-957b-d71989d29205>
2. Informatsiino-analitychni materialy investytsiinoho klimatu v Ukraini [Informational and analytical materials on the investment climate in Ukraine]. Informatsiinyi resurs Ministerstva ekonomiky Ukrainy [Information resource of the Ministry of Economy of Ukraine]. Available at: https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=93e0f-dd8-41bc-4737-a700-75d32c29d885&title=InformatsiinoanalitichniMaterialiSchodoInvestitsiinogoKlimatuVUkraini#_ftnref2 (in Ukrainian)
3. Davydenko N. M., Voronchenko O. V. (2017) Sutnist ta zakonomirnosti rozvytku rynku nerukhomosti v Ukraini [The essence and regularities of the development of the real estate market in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid* [Investments: practice and experience], 21, 5–7. (in Ukrainian)
4. Nedobudovy Ukrbudu [Under construction of Ukrbud]. Available at: <https://budport.com.ua/news/> (in Ukrainian)
5. Voronchenko, O. V. (2010). Teoretychni aspekty funktsionuvannia ta rozvytku rynku nerukhomosti [Theoretical aspects of functioning and development of the real estate market]. *Investytsii: praktyka ta dosvid* [Investments: practice and experience], 2, 35. (in Ukrainian)
6. Davydenko, N. M. (2017). Otsinka investytsiinoi pryvablyvosti rehionu v umovakh suchasnykh vyklykiv [Evaluation of the investment attractiveness of the region in the conditions of modern challenges]. *Ekonomichnyi forum* [Economic Forum], 2, 86–93. (in Ukrainian)