

УДК 332.334.2:69

к.т.н. Тацій Ю.О.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

РОЗВИТОК РИНКІВ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ У ВЕЛИКИХ МІСТАХ

Розглянуто особливості формування ринків житлової, готельної, офісної, торговельної та складської нерухомості та особливості їх розвитку у великих містах України

Ключові слова: комерційна нерухомість, динаміка розвитку ринка, насиченість ринка

Український ринок є потенційно перспективним для іноземних інвесторів, що пояснюється ланкою обставин. По-перше, в середньому, дохід на інвестиціях в комерційну нерухомість складав близько 15% річних (до 2014 року), а це значно перевищувало аналогічний показник в країнах-членах Європейського Союзу. По-друге, розширення Європейського Союзу і безпосередня близькість території України до його східної межі, поза сумнівом, підвищує інтерес інвесторів до створення торговельних, логістичних, ділових центрів та технопарків.

Варто зауважити, що аналіз проведений в статті здійснений без врахування політичних подій що відбуваються в Україні з грудня 2013 року.

В світовій практиці основними видами комерційної нерухомості довгий час розглядалися житлова, готельна, офісна, торговельна [9]. Останні десятиріччя значне місце серед об'єктів комерційного призначення відводиться складській (логістичній) нерухомості.

В Україні не має чітко визначеного поняття комерційної нерухомості. Однак, при визначенні нормативної вартості земель населених пунктів, до комерційної нерухомості віднесені землі під об'єктами торгівлі, готелями, ресторанами та розважальними центрами, а також землі на яких розташовані офісні приміщення різного напрямку [7, додаток 1]. В статті проведено порівняння стану житлової, готельної, торговельної, офісної та складської нерухомості.

Обґрунтованість віднесення *житлової* нерухомості до комерційної підтверджується декількома факторами. По-перше основне нормативне визначення класифікації житла базується на положеннях державних будівельних норм «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», якими встановлені раціональні і економічні вимоги до архітектурно -

планувального рішення та інженерного устаткування житлових будинків з урахуванням необхідних санітарно-гігієнічних вимог. Ці норми розділяють житло, що проектується, по рівню комфорту і соціальної спрямованості на дві категорії: житло I категорії (комерційне), житло II категорії (соціальне). Таким чином в Україні вже визначено відношення житлової нерухомості до комерційної. До того ж будівництво сучасних житлових районів, свідчить про зміни в концепції будівництва комерційного житла, якій спрямовані не тільки на отримання доходу від продажу введених в експлуатацію площ, а орієнтацію на подальше управління об'єктами житлової нерухомості і отримання доходу від їх експлуатації.

Особливість ринку житла полягає в тому, що споживачем, як правило, є фізичні особи, які використовують житлову нерухомість для задоволення власних потреб. Інші види нерухомості, що розглядаються (готельна, офісна, торговельна, складська), купують або орендують для здійснення підприємницької діяльності. Житло є базова потреба людини, яка об'єктивно залежить від соціального-економічного середовища. Зміна соціального рівня і статусу людини обумовлює нові вимоги до забезпечення житлом, що визначає закономірний процес розвитку ринку житлової нерухомості та появу нових пропозицій. Різноманіття різних типів житла, обумовлених розширенням населення, може бути забезпечено тільки за рахунок комерційного житла.

За стандартами мінімальних житлових умов, розробленими Організацією Об'єднаних Націй, відповідно до даних Міжнародної федерації по будівництву та проектуванню, житлова площа на одного мешканця міста має становити 33,5 кв.м. На рисунку 1 наведені данні середньої житлової забезпеченості в західних країнах. В більшості європейських країн житлова площа на людину становить 35-45 кв.м. Декілька менший показник спостерігається у країнах, які входили до соціалістичного табору (Чехія, Угорщина, Польща, Словенія, Словаччина) та в пострадянських країнах (Литва, Латвія, Естонія) [2]. В Україні цей показник складає 23 кв.м. на людину, що є одним із найнижчих і не відповідає європейським стандартам. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становить – 93,4%, комунального – 5,2%, державного – 1,4%. Близько 70% сукупного житлового фонду країни приватизовано. Житловий фонд міських поселень становить 64,0% і майже весь житловий фонд (98,1%) розміщується в житлових будинках квартирної типу [2].

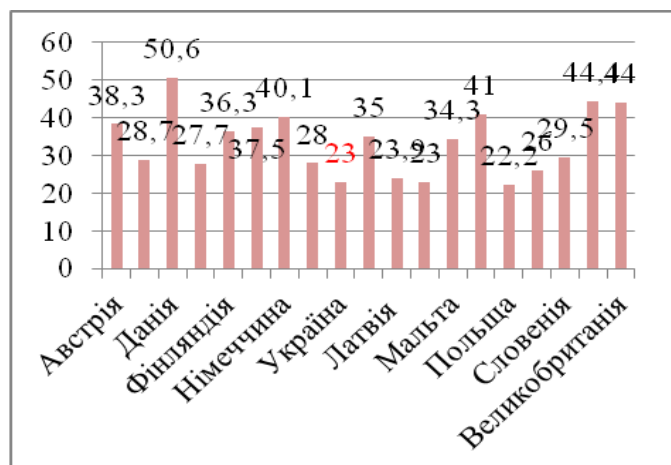


Рис. 1. Середня житлова забезпеченість в країнах Євросоюзу, кв.м./чол.

Житло в Україні будується здебільшого за рахунок позабюджетних коштів (близько 90%), а приватне житло в новому будівництві перевищує 60%, тому вимоги до житлової нерухомості визначаються переважно його користувачами. На перший план виходять споживчі якості, функціональні зручності, комфортність проживання і звичайно вартість. Оскільки цей сегмент ринку нерухомості повністю залежить

від доходів населення, необхідно чітко уявляти можливості кінцевого споживача і його купівельну спроможність. Тобто, не відповідність пропозиції існуючим стандартам не обумовлює априорі ефективність інвестування в житлову нерухомість.

На ринку житлової нерухомості визначальним є ланцюг: економічне зростання → збільшення рівня доходів населення → зміна стандартів та вимог до житлових приміщень → зростання цін на житло → доцільність виведення на ринок об'єктів нової якості.

Історія розвитку ринку *готельної* нерухомості напряму пов'язана з розвитком готельного бізнесу. Формування сучасних типів готелів можна віднести до кінця XIX століття, з початком промислової революції. Кінець XX сторіччя можна вважати доленосним з точки зору інтеграції світової спільноти, яка призвела до ділової та туристичної активності у всьому світі.

Готельна нерухомість має специфічні особливості які *полягають в тому що:*

- вона призначена для надання послуг з тимчасового проживання;
- попит на готельну нерухомість є залежним від розвитку як країни в цілому, так і розвитку її культурно-ділових сфер та міжнародних подій;
- попит на готельну нерухомість обумовлений її місцем розташуванням по відношенню до об'єктів, які генерують активність населення.

Попит на готельні послуги створюється місцевими підприємствами, установами, історичними пам'ятками та видатними об'єктами. На відміну від інших типів нерухомості, які забезпечують локальний попит, готелі спрямовані на забезпечення потреб клієнтів інших міст і країн. Тому для ефективного вирішення підходів до розвитку готельної нерухомості

необхідно чітко визначити кінцевого споживача, його відношення до послуг і особливості його подорожей. Ефективність готельної нерухомості напряму пов'язана із туристичною галуззю, яка за економічними показниками випередила автомобільну промисловість й зайняла друге місце після

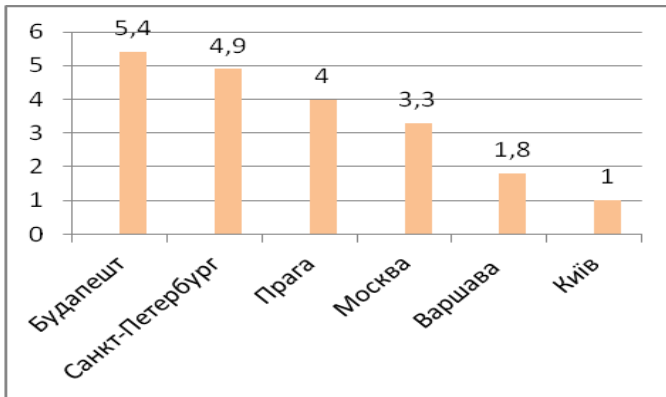


Рис. 2. Кількість візджаючих туристів, млн. людей на рік

комп'ютерної. Надходження від цього виду послуг зросли в 300 разів протягом другої половини ХХ століття [1]. Обсяги туристичних поїздок в деяких столицях проілюстровані на рис. 2 [5]. На ринку готельної нерухомості визначальними можуть бути два ланцюги:

1. Економічне зростання → активізація бізнес структур → підвищення ділової активності →

дефіцит готельних послуг → зростання попиту на готельні послуги → доцільність виведення нових об'єктів на ринок.

2. Економічне зростання → зростання рівню доходів населення → активізація туристичного бізнесу → дефіцит готельних послуг → зростання попиту на готельні послуги → доцільність виведення нових об'єктів на ринок.

Незважаючи на світову економічну кризу останніх років, попит на *офісну* нерухомість в усьому світі стабільно зростає. Офісна нерухомість разом із торговою є найбільш динамічно розвиваючим сегментом на ринку комерційної нерухомості України. Зростання ділової активності вітчизняних підприємців і прихід до України іноземних інвесторів викликали потребу в офісних приміщеннях високої якості, нестача в яких призвела до високих орендних ставок, високої прибутковості інвестицій в проекти офісної нерухомості. Це призвело до появи нових високоякісних об'єктів. Найбільш активний розвиток ринку офісної нерухомості спостерігається у найзначніших містах України і, в першу чергу, Києві. Це пов'язано з високою концентрацією ділової активності в регіональних центрах і особливо в столиці. Порівняння насиченості офісними площами інших столиць Європи і Києва ілюструють, що в Україні площа класифікованих офісних приміщень на 1000 жителів складає 461 кв.м., що більш ніж в чотири рази нижче аналогічного показника у Празі та Варшаві і у 2,5 рази менш ніж в Москві (рис. 3) [6].

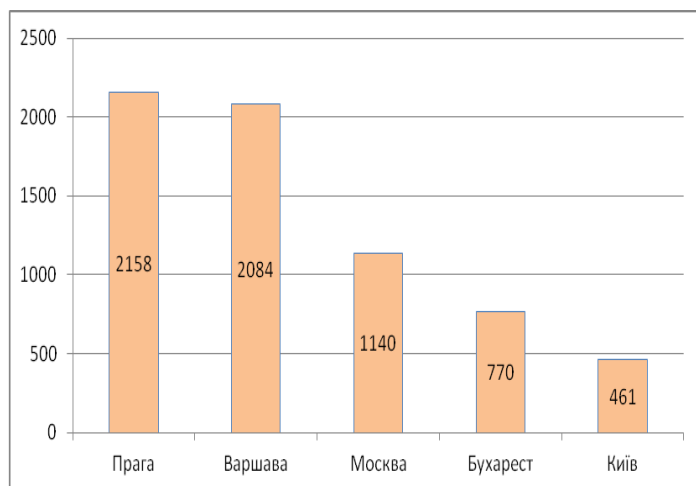


Рис. 3. Забезпеченість офісними приміщеннями міст Європи (кв.м./1000 жит.)

Основний попит на якісні (класифіковані офісні приміщення) останні роки формувався практично в рівній ступені за рахунок міжнародних та вітчизняних компаній, 2012 рік відповідно 47% та 43%, 2013 рік 53% та 47%.

Ключовими моментами виникнення попиту на додаткові офісні площі на локальному ринку можуть бути обумовлені:

1. Необхідністю розширення існуючих офісних структур.
2. Виходом нових компаній на

ринок виробництва або послуг.

3. Переїздом бізнес-структур.

В 2012 – 2013 роках 72% транзакцій відбулося в наслідок переїзду компаній і 14% як результат розширення [4,8]. Враховуючи вищевказані дані можна зробити висновок про потенційну інвестиційну привабливість офісної нерухомості і перспективність розвитку цього сегменту ринку в Україні.

Динаміка розвитку ринку офісної нерухомості може бути виражена наступним ланцюгом: економічне зростання → збільшення кількості бізнес-структур → зростання попиту на офісні приміщення → зміна стандартів на офісні приміщення → трансформація цін на офісні приміщення → поява нових пропозицій.

Торговельна нерухомість – це різновид комерційної нерухомості, яка призначена для організації місць роздрібною торгівлі та дрібнооптового продажу товарів і послуг. В 2012 році за офіційними даними Укрдержстатистики обсяг товарів та послуг роздрібною торгівлі, збільшився на 15,9 % в порівнянні з показниками 2011 року.

Основним чинником, який сприяє активному розвитку ринку та залученню національних та іноземних гравців, є значна нестача якісних торгових приміщень (попит значно перевищує пропозицію). За підсумками 2011 року насиченість Києва якісними торговельними приміщеннями становила 208 кв.м на 1000 жителів. В порівнянні з аналогічним показником в столицях центральної та східної Європи український показник є найнижчим (рис. 4). Варто зазначити, що показник забезпеченості якісними торговельними об'єктами на 1000 жителів принципово відрізняється в різних містах України

навіть в містах мільонерах Дніпропетровськ, Харків, Одеса він коливається від 178 кв.м/1000 жит. до 119 кв.м/1000 жит. В значних містах він навіть не сягає 100 кв.м/1000 жит. (рис. 5) [4, 6].

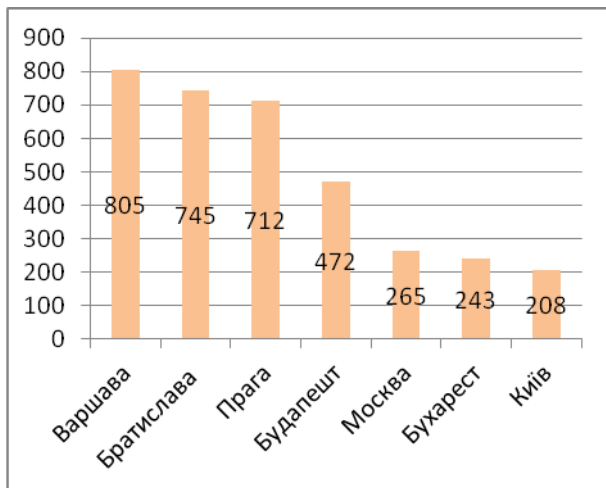


Рис. 4. Забезпеченість торговельними приміщеннями міст Європи (кв.м./1000 жит.)

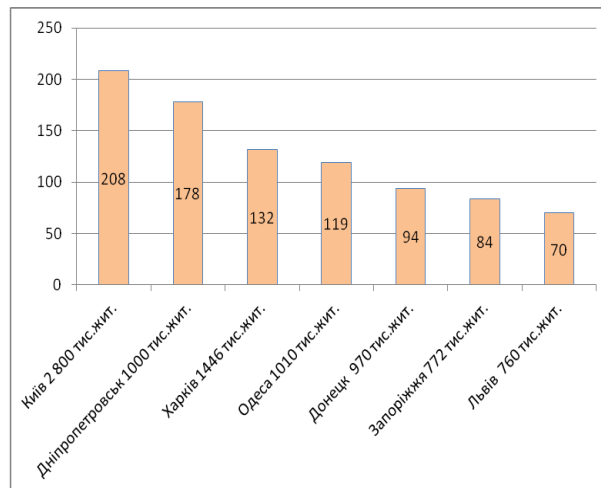


Рис.5. Забезпеченість якісними торговельними площами великих міст України (кв.м./1000 жит.)

У результаті перевищення попиту над пропозицією спостерігається низький рівень вакантності торговельних приміщень. Середній рівень вакантності на торговельні приміщення Києва за 2011 рік знизився з 3-5% до 1-2%, а в найбільш успішних торговельних центрах вакантність складає 0%.

Динаміка розвитку ринку торговельної нерухомості може бути виражена наступним ланцюгом: економічне зростання → збільшення рівню доходів населення → збільшення купівельної спроможності населення → зростання ділової активності торговельного бізнесу → збільшення цін/орендних ставок на торговельні приміщення → доцільність виведення на ринок нового об'єкту.

Наймолодшою із сегментів українського ринку комерційної нерухомості є *складська*, активний розвиток якої розпочався приблизно із 2005 року. Яскравим прикладом розвитку складської нерухомості може виступати м.Київ. Динаміка пропозиції складської нерухомості наведена на рис. 6. Починаючи із 2006 року пропозиція складської нерухомості збільшилась в 7 разів і цей ринок є одним з найбільш потенційно привабливих в Україні (рис.6) і тому, що на сьогодні в порівнянні із пропозицією площі складських приміщень на 1000 жителів Київ поступається таким містам як Москва, Прага, Варшава (рис. 7) [6, 8].

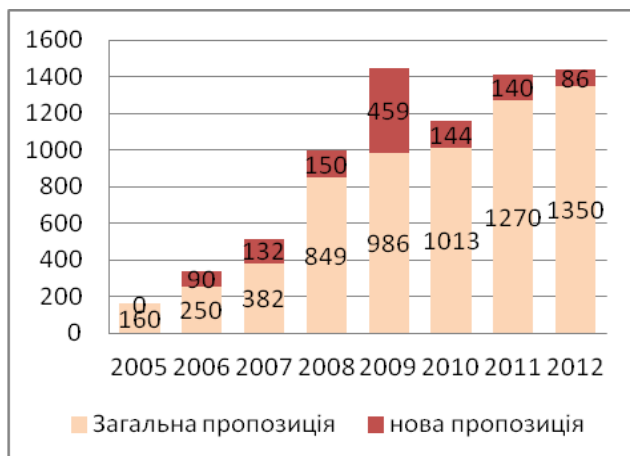


Рис.6. Існуюча та нова пропозиція складської нерухомості у м. Києві, тис.кв.м

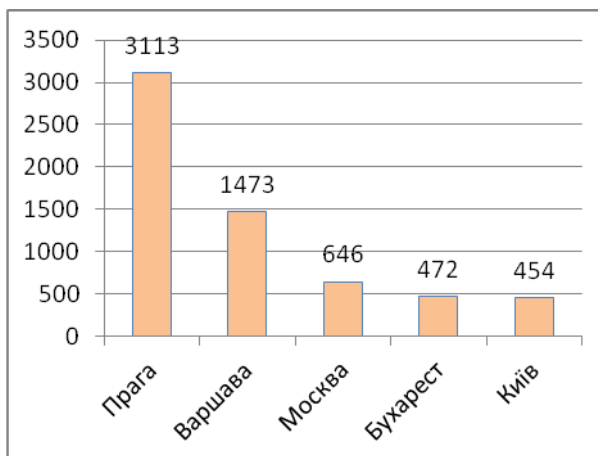


Рис. 7. Забезпеченість складськими приміщеннями міст Європи (кв.м./1000 жит.)

Динаміка розвитку ринку складської нерухомості може бути виражена наступними ланцюгами:

1. Економічне зростання → збільшення рівня доходів населення → збільшення купівельної спроможності населення → зростання ділової активності торговельного бізнесу → зростання попиту на складські приміщення → трансформація цін на складські приміщення → доцільність виведення нових об'єктів на ринок.

2. Економічне зростання → зростання промислової активності → зростання попиту на складські приміщення → трансформація цін на складські приміщення → доцільність виведення нових об'єктів на ринок.

На основі вищенаведеного зроблені наступні висновки:

1. Комерційне використання земель набуває вагомого значення в питаннях розвитку міст в ринкових умовах.
2. Сучасний стан розвитку житлової, готельної, офісної, торговельної, складської нерухомості в Україні свідчить про невідповідність показникам розвитку комерційної нерухомості в країнах Євросоюзу і має значний потенціал розвитку у всіх секторах та класах.

Література

1. Головащенко О. В. Туризм, як форма соціальної активності людини: соціально-філософський аналіз: дис... канд.філософ. наук: 09.00.03/ Головащенко Ольга Володимирівна. - Запоріжжя, 2002. - 184с.
2. Дорошенко Ю.М. Підходи до класифікації житлової нерухомості // Містобудування та територіальне планування. –К.: КНУБА, 2008. – вип. 31. с. 106-113.

3. Звіт про прямі іноземні інвестиції в Україну, підготовлений компанією “Ернст енд Янг”. [Електронний ресурс]: <http://www.ukrproject.gov.ua/sites/default/files/files/Ukraine-FDI-Report-2011-Ukr.pdf>
4. Обзор рынка. Торговельна неможливість. CBRE Ukraine. [Електронний ресурс] :http://www.cbre.ua/ua_uk/research/market_reports
5. Обзор рынка. Гостинничная неможливість. CBRE Ukraine. [Електронний ресурс] :http://www.cbre.ua/ua_uk/research/market_reports
6. Петраковська О.С. Управління земельними ресурсами. Том 5. Сталий розвиток урбанізованих територій. / О.С. Петраковська, Ю.О. Тацій. – TEMPUS – IV: УНИТЕХ, 2012. – 485 с.
7. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархжитлом господарства від 27.01.2006р. №18/15/21/11//Інфодиск, 2012
8. Украина. Обзор рынка недвижимости 2013. [Електронний ресурс]: Colliers International. Киев, 2013. <http://www.colliers.com/>
9. Peiser R. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the business. Second Edition. / Richard B. Peiser, Anne B. Frej. – Washington. D.C.: ULI – the Urban Land Institute, 2003 – 397 p.

Аннотация

В статье проведено исследование состояния рынков жилой, отельной, офисной, торговой и складской недвижимости и особенностей их развития в крупных городах Украины.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, динамика развития рынка, насыщенность рынка

Abstract

In this article the development of residential, hotel, office, retail and logistics markets and their particularities are investigated for big cities of Ukraine.

Key words: commercial real estate, dynamics of market development, market saturation