

Кривов'язюк І.В.

*к.е.н., професор,
професор кафедри підприємництва, торгівлі
та біржової діяльності,
Луцький національний технічний університет*
Kryvovyazyuk Ihor
Lutsk National Technical University

Євчук А.В.

*студентка,
Луцький національний технічний університет*
Yevchuk Alina
Lutsk National Technical University

ТЕНДЕНЦІ РОЗВИТКУ ІНВЕСТИЦІЙНО ПРИВАБЛИВИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ КРАЇН ЄВРОПИ

TRENDS OF DEVELOPMENT OF INVESTMENT OF MARKETS INVOLVED IN EUROPE'S COUNTRIES

Анотація. В статті набули подальшого розвитку науково-прикладні засади підвищення інвестиційної привабливості ринків нерухомості країни. Розкрито рейтинг інвестиційної привабливості ТОП-10 країн світу для іноземних інвесторів. Проаналізовано структурні зміни попиту на ринках нерухомості європейських країн, які за рейтингом визначено як найбільш інвестиційно привабливі, за об'єктами купівлі-продажу. Вивчено та проаналізовано динаміку цін на нерухомість таких країн як Франція, Німеччина та Швейцарія. Досліджено динамізм вартості комерційної нерухомості на ринках досліджуваних європейських країн. Проаналізовано динаміку обсягів інвестування в об'єкти нерухомості найбільш інвестиційно привабливих ринків нерухомості європейських країн. Проаналізовано зміну прибутковості від прямих інвестицій в нерухомість досліджуваних країн. Запропоновано напрямки підвищення інвестиційної привабливості ринків нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, рейтинг інвестиційної привабливості, інвестиції в нерухомість, структура ринку нерухомості, ціни на нерухомість, прибутковість інвестування.

Постановка проблеми. В розвитку економік окремо узятих країн світу важливе місце займає ринок нерухомості, виключна роль і значення якого полягає у форму-

ванні інвестиційної привабливості країни та основи існування пересічних громадян, створенні бази ведення господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. Порівнюючи і аналізуючи ринки нерухомості різних країн світу, інвестори звертають увагу на структурні зміни попиту за об'єктами купівлі-продажу на ринках нерухомості, динаміку цін на нерухомість, зміну обсягів інвестування в об'єкти нерухомості, а також динамізм прибутковості від прямих інвестицій в нерухомість. Наявність відповідних умов щодо інвестування в нерухомість дозволяє інвестору прийняти обґрунтоване рішення щодо інвестування в той чи інший об'єкт нерухомості, виступає подальшою основою формування інвестиційної привабливості країни та має незаперечну актуальність.

Аналіз останніх дослідження і публікацій. Проблематика розвитку науково-прикладних засад підвищення інвестиційної привабливості ринків нерухомості країни знайшла своє часткове вирішення в працях окремих учених. Зокрема, в роботах В. Горемыкіна [1], де розкрита загальна модель ринку нерухомості Росії, а також умови, які забезпечують інвестиційну при-

вабливість такого ринку, К. Загребельної [2], яка вказує на особливості формування попиту як об'єкта інвестування та збереження капіталу в Україні, В. Павлова [3-5], в яких узагальнено основи формування інвестиційної привабливості та механізми стимулювання розвитку ринку нерухомості України, О. Стрішинець і К. Павлова [6], які визначають особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. Проте, в умовах інтеграції України в європейський простір, доцільно вивчати позитивний досвід розвитку найбільш інвестиційно привабливих ринків нерухомості європейських країн з метою його подальшої імплементації для підвищення привабливості вітчизняного ринку нерухомості для інвесторів. Це вказує на необхідність поглиблення досліджень в напрямку формування інвестиційної привабливості ринків нерухомості країн світу.

Метою даної статті є розвиток науково-прикладних засад підвищення інвестиційної привабливості ринків нерухомості країни.

Виклад основного матеріалу дослідження. За даними міжнародної консалтингової компанії ATKearney найбільш привабливими країнами за рейтингом інвестиційної привабливості для іноземних інвесторів у всіх сферах, в т. ч. нерухомості, залишаються країни Європи, Америки та Азії (табл. 1).

Серед 10 найбільших інвестиційно привабливих для іноземних інвестицій країн більше європейських, відтак ринок нерухомості Європи буде одним з найбільш привабливим для інвесторів як в плані житлової, так і комерційної нерухомості. Для подальшого дослідження обираємо Францію, Німеччину та Швейцарію.

Франція. Високорозвинута країна, яка є членом “Великої Сімки”, входить у НАТО, ОЕСР. За економічним потенціалом посідає друге місце в ЄС. За розмірами ВВП (в поточних цінах) та як світовий експортер станом на 2017 р. країна займає сьому в світі позицію. Вона є значним експортером капіталу, за обсягом банківської діяльності знаходиться на третьому місці в світі.

Таблиця 1

Рейтинг інвестиційної привабливості ТОП-10 країн світу для іноземних інвесторів за 2018 р. [7]

Ранг	Країна	Зміна рейтингової позиції у 2018 р. порівняно з 2017 р.	Фактори сприяння зміцненню інвестиційної привабливості країни
1.	США	зміни немає	Довіра є наслідком значного ринку, стійкого економічного зростання, а також недавнім зниженням корпоративних податків.
2.	Канада	▲ 3	Сприятливі умови для інвесторів можуть такі фактори як оновлення законодавства Канади, зростання інвестицій, новоствореного агентства в Індії та нові торгові привілеї.
3.	Німеччина	▼ 1	Зростання темпів ВВП залишається привабливим для іноземних інвестицій, тому країна прагне економічної стабільності.
4.	Великобританія	зміни немає	Країна налічує майже чверть усіх інвестицій Європи, однак існує незначна політична нестабільність.
5.	Китай	▼ 2	Інвестори залишаються впевненими в економіці Китаю, тому падіння може відображати нижчу оцінку в цілому для ринків, що розвиваються.
6.	Японія	зміни немає	Стійкість її діяльності, ймовірно, є результатом посилення економічного зростання та посилення інтеграції в світову економіку, включаючи кілька недавніх угод про вільну торгівлю.
7.	Франція	зміни немає	Інвестори залучаються для того, щоб здійснити ринкові реформи, спрямовані на стимулювання економіки та збільшення іноземних інвестицій.
8.	Австралія	▲ 1	Країна має рекордну 27-річну смугу без рецесії, і уряд має намір скоротити ставку корпоративного податку до 25% до 2025 року.
9.	Швейцарія	▲ 3	Частина привабливості спричинена відкритістю уряду для глобальної криптокультури, яка закріплює її високо підприємницький статус.
10.	Італія	▲ 3	Державна програма “Industria 4.0” може стимулювати інновації та збільшити інвестиції, незважаючи на відносно слабке прогнози економічного зростання.

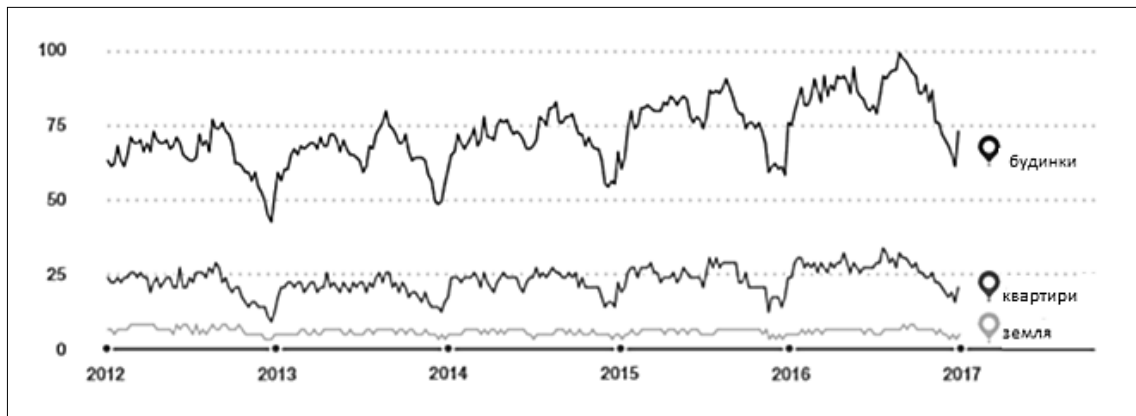


Рис. 1. Структурні зміни попиту на ринку нерухомості Франції за об'єктами купівлі-продажу з 2012 р. по 2017 р., % [8]

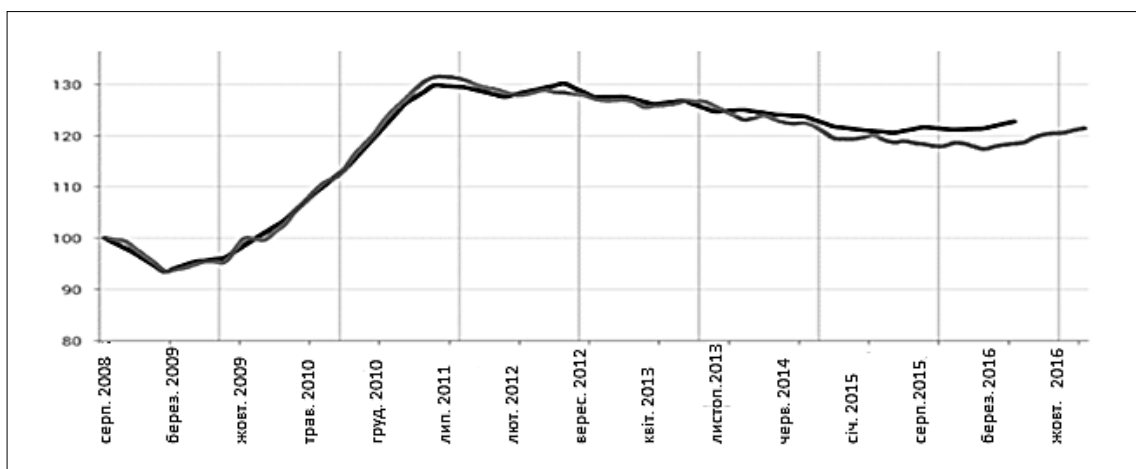


Рис. 2. Динаміка індексу цін на нерухомість в м. Париж в 2008-2016 рр., [9]

Ціни на ринку нерухомості країни формуються, виходячи з рівня політичної та економічної невизначеності. Проведене дослідження за період 2012-2017 рр. показало, що ціни на міські квартири та будинки зростали, починаючи з 2013 р., ціни на землю лишались стабільними. У 2017 р. ринок нерухомості Франції характеризує незначне зростання, невизначеність податкового режиму через президентські вибори, збільшення ставок кредитів. За даними Google Trends, у Франції люди втричі частіше шукають будинок, ніж квартиру (рис. 1).

Результати дослідження показали, що найбільш ліквідними в останні роки можна вважати будинки, адже частка їх продажу коливається в середньому в межах 55-75%. Натомість, найменш ліквідною є земля, тому що частка угод купівлі-продажу, де об'єктом виступає земля, становить 3-5%. В свою

чергу, частка угод купівлі-продажу з міськими квартирами становить в середньому 20-25%. Звідси, можна зробити висновок, що найбільшим попитом на ринку нерухомості користуються будинки, а найменшим – земля. Також спостерігається циклічність на ринку нерухомості (зростання активності в літній період, і навпаки, її падіння наприкінці року).

Порівняльний аналіз динаміки індексу цін на нерухомість столичного ринку свідчить, що ціни первинного та вторинного ринків нерухомості коливаються практично в однакових діапазонах (рис. 2). В другій половині 2011 р. ціни підвищилися за рахунок коливань валютного курсу.

Ціни на ринку нерухомості м. Париж змінюються залежно від місця розташування нерухомості. Аналіз цін вторинного ринку м. Париж по районах в 4 кварталі 2017 року свід-

чить, що найвища вартість за м² знаходиться у районах, які найближче розміщені до центру міста і зниження цін у міру віддаленості від центру. Середня вартість за м² у центральній частині міста складає 11400 євро, а поза центром 9100 євро. Це свідчить про те, що купівля квартири в центрі міста буде коштувати значно дорожче [10].

Вивчення комерційного ринку нерухомості у певних сферах діяльності показало, що частка комерційних операцій у 2004 році

склала 11,9%, з них близько 9% займають офіси, 1,5% – магазини, 0,9% – склади та 0,5% – послуги. Натомість у 2016 році частка комерційних операцій збільшилася до 31%, де 18% займають офіси, 4,9% – магазини, 2,7% – склади та 5,5% – послуги [11].

Зміна вартості комерційної нерухомості у Франції показана на рисунку 3.

Аналіз вартості комерційної нерухомості Франції показав, що найдешевшою платою за м² є промисловість і логістика – до

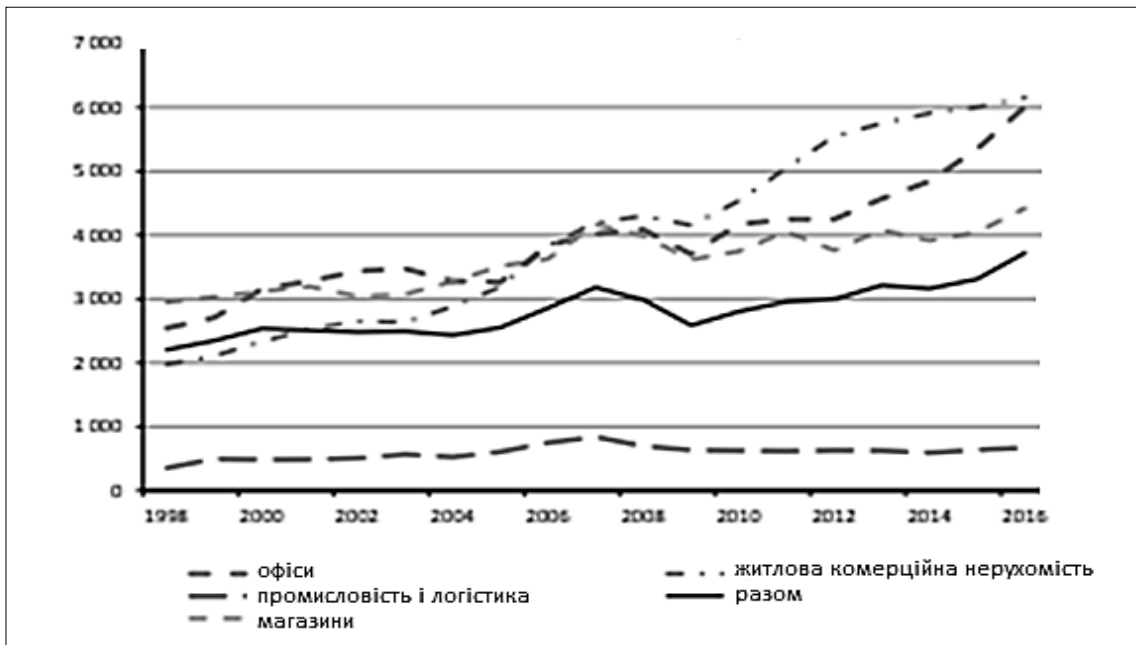


Рис. 3. Динаміка вартості комерційної нерухомості у Франції (євро / м²) за сегментами в період 1998 – 2016 рр. [11]

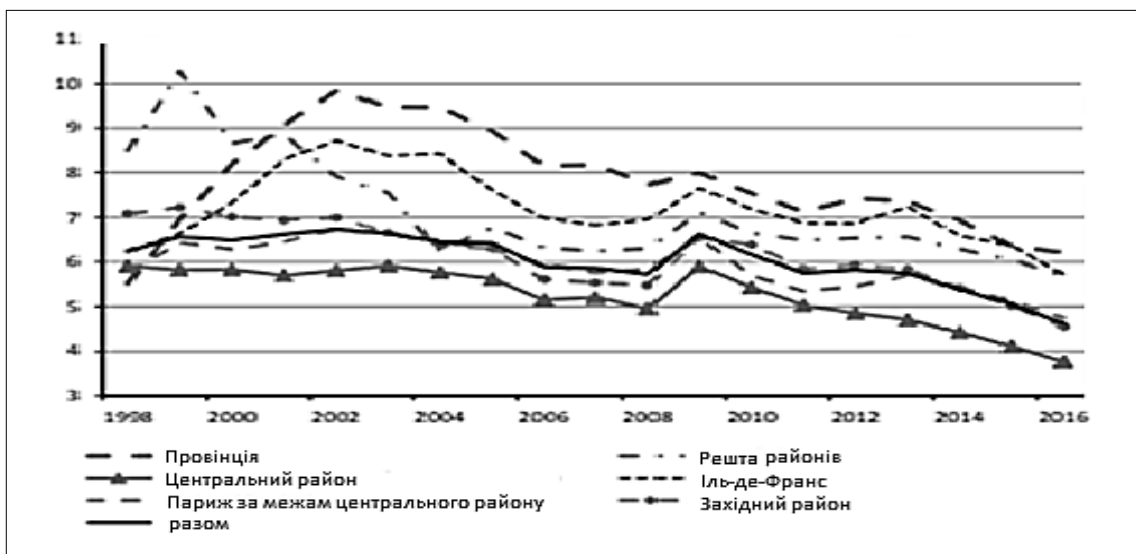


Рис. 4. Рентабельність оренди комерційної офісної нерухомості в розрізі районів м. Париж в період 1998 – 2016 рр. [11]

1000 євро за м². Натомість, найдорожчою є житлова комерційна нерухомість та офісні приміщення – до 6000 євро за м². Загалом, після 2010 року вартість комерційної нерухомості у всіх сферах значно зросла, що є наслідком зростання попиту на об'єкти нерухомості через бажання вкладати значно більше інвестиційних ресурсів у реальні активи після кризи на світовому фінансовому ринку в період 2008-2009 рр.

Аналіз динаміки показників віддачі від вкладень в нерухомість здійснимо на основі вивчення динаміки рентабельності оренди офісної нерухомості в розрізі районів м. Париж (рис. 4). Результати дослідження показали, що починаючи з 2002 р. й до нині рентабельність оренди значно знизилась і нині в середньому становить 3-6%, що стало наслідком зростання тарифів на комунальні послуги.

Загалом ринок нерухомості Франції слід вважати помірно інвестиційно привабливим, існуючі на ньому тенденції розвитку у найближчі роки призведуть до зростання попиту на будинки в приміських територіях, подальшій стабілізації цін первинного та вторинного ринків, зростання вартості комерційної нерухомості, що за низької віддачі від її використання може призвести до економічних негараздів. Це вимагає зміни державної політики в сфері регулювання ринку нерухомості.

Німеччина. Високорозвинена країна світу, що належить до “Великої Сімки”. За розміром ВВП (в поточних цінах) станом на 2017 р. країна посідає третє місце у світі. Її

частка в світовому експорті складає 10%, а за обсягом світового товарообігу вона посідає друге місце в світі. Частка експорту в ВВП Німеччини становить понад 20%, що є одним з найвищих показників. Німеччина має одну з найкращих в світі систем соціального захисту населення, високий рівень заробітної плати.

У середньому, квартиру в німецькому місті можна було купити за ціною в 300000 євро в 2016 році, що на 11% більше, ніж у 2015 році. Квартири в сільській місцевості продаються на 50% дешевше. У 2017 р. міські будинки та квартири демонстрували зростання цін на рівні близько 5%, тоді як ціни на нерухомість у сільській місцевості лише на 2%. Для ринку нерухомості також характерний високий ріст орендної плати за м².

Досліджуючи зміни попиту на об'єкти нерухомості Німеччини (рис. 5) бачимо, що найбільш ліквідними в останні роки можна вважати будинки, проте й попит на квартири є досить високим. Натомість, найменш ліквідною є земля, попит на неї значно вищий, ніж у Франції. Звідси, можна зробити висновок, що найбільшим попитом на ринку нерухомості користуються будинки і квартири, а найменшим – земля.

Ціни на ринку нерухомості Німеччини, зважаючи на економічну та політичну ситуацію в країні, характеризуються динамічними змінами (рис. 6).

Результати дослідження показали, що індекс цін на житло в Німеччині в 3 кварталі 2017 року зріс до показника 110,9, тобто збільшився практично на 10%. Це



Рис. 5. Структурні зміни попиту на ринку нерухомості Німеччини за об'єктами купівлі-продажу з 2012 р. по 2017р., % [8]

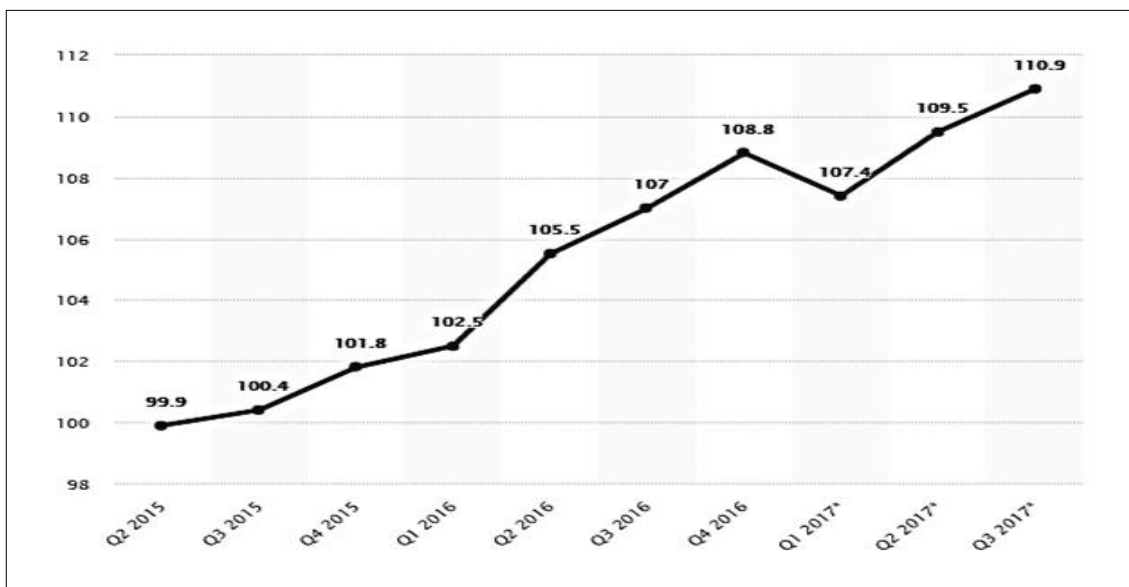


Рис. 6. Індекс цін на житло в Німеччині з 2 кв. 2015 р. до 3 кв. 2017 р. [12]

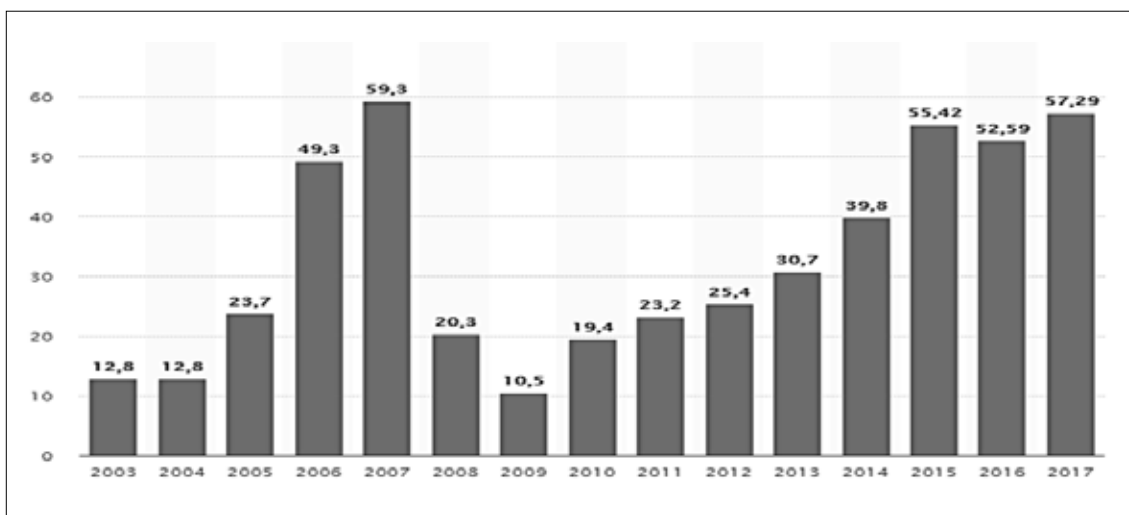


Рис. 7. Обсяг операцій на інвестиційному ринку комерційної нерухомості Німеччини з 2003 по 2017 р. (у млрд євро) [13]

свідчить про те, що вкласти кошти в нерухомість досить вигідно, адже навіть у короткостроковій перспективі це принесе суттєву віддачу.

Зростання характерне й для ринку комерційної нерухомості, обсяги інвестицій в який сягнули близько 57,29 млрд. євро, тобто рівня докризового 2007 р. (рис. 7).

Натомість з 2007 по 2009 роки спостерігається значне скорочення операцій, що зумовлено великою світовою економічною кризою, в якій Німеччина зазнала великих втрат, а з 2010 року економіка стабілізувалася і обсяг операцій знову зріс.

Незважаючи на економічну стабільність, орендна плата в Німеччині поступово зростає. Така тенденція має місце, починаючи з 2007 р. Це стосується як сегментів житлової, так і комерційної нерухомості, а також секторів логістики та об'єктів роздрібно торгівлі. Найдешевшою орендною платою є плата за логістику 100-110 євро за м², а найдорожчою – житлова комерційна нерухомість – 100-160 євро за м². В свою чергу, роздрібна торгівля становить 100-140 євро за м², а офіси – 100-120 євро за м² [14].

Отже, ринок нерухомості Німеччини характеризує зростання інвестиційної прива-

бливості, що підкреслює зростання попиту на будинки і квартири, зростання цін на житлову нерухомість та обсягів інвестування в комерційну нерухомість. В найближчі роки прогнозується підвищення інвестиційної привабливості ринку нерухомості Німеччини.

Швейцарія. Швейцарія є країною з однією з найбільш конкурентоспроможних економік світу. За розмірами ВВП (в поточних цінах) станом на 2017 р. країна займає шістнадцяту позицію в світі. Як країна-експортер займає п'ятнадцяту позицію у світі. Швейцарія дотримується традиційної політики нейтралітету і тому не вступає в ООН. В Женеві розташовані штаб-квартири Всесвітньої організації торгівлі, Міжнародної організації праці, Всесвітньої організації охорони здоров'я, Міжнародного союзу телекомунікацій. Швейцарія також один з найважливіших фінансових центрів світу.

Як показують результати досліджень, середня квартира в швейцарському місті або навколо нього продана за 867163 євро в 2016 році, майже без різниці в цінах за м² в період між 2015 і 2016 роком. За середню квартиру в сільській місцевості слід було заплатити 734517 євро, що на 18% дешевше порівняно з міськими районами. Для будинків ціна за квадратний метр у містах була на 29% вище, ніж у сільській місцевості. Загалом, більше 50% жителів Швейцарії орендують будинки, і в основному квартири, адже ціни на оренду високі.

Зміни в попиті на об'єкти нерухомості країни відображено на рисунку 8.

Вивчивши структурні зміни попиту на ринку нерухомості Швейцарії можна констатувати, що найбільш ліквідними можна вважати будинки і квартири. Натомість, ринок землі найменш розвинений і операції на ньому відбуваються нечасто, у зв'язку з обмеженістю земельних ресурсів.

Аналіз динаміки зміни цін на житлову нерухомість Швейцарії (рис. 9) показали, що в період 2011-2017 рр. темпи зростання цін суттєво гальмувались, а починаючи з 2016 р. в сегменті кондомініумів характеризувались зниженням.

Інвестиції в ринок комерційної нерухомості Швейцарії стабільної тенденції не виявляють. Так, вони становили (у млн. швейцарських франків): у 2008 р. близько 2500, у 2009 р. – 7400, у 2010 р. – 2100, у 2011 р. – близько 3000, у 2012 р. – 4500, у 2013 р. – 2700, у 2014 р. – 3950, у 2015 р. – 4650, у 2016 р. – 4200, у 2017 р. – близько 3800 млн. швейцарських франків [16].

Загалом, можна спостерігати, що найбільший обсяг інвестицій був в 2009 році, це зумовлено коливанням валютного курсу, адже у 2009 році курс франка зріс на 50%, натомість в кінці того ж року валютний курс різко знецінюється, тому інвестори змушені були забрати свої вклади.

Прямі інвестиції в нерухомість дозволяють досягти економічного зростання, про що свідчить рисунок 10. Аналіз змін прибутковості показав, що найкращого результату досягнуто в 2012 році – 16%, а таке зростання капіталу відображає високий

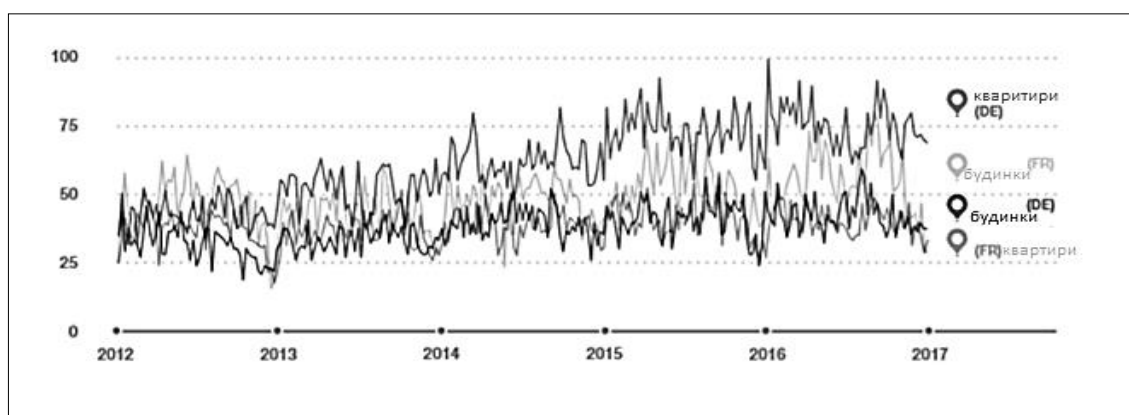


Рис. 8. Структурні зміни на ринку нерухомості Швейцарії за об'єктами купівлі-продажу з 2012 по 2017р., % [8]

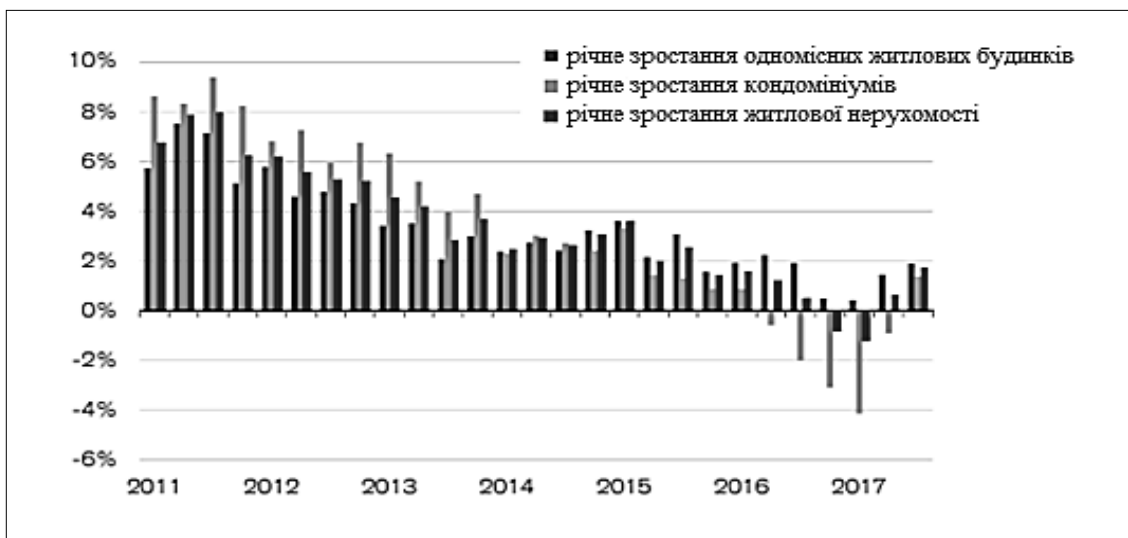


Рис. 9. Темпи зміни цін на житлову нерухомість в 2011-2017 рр., % [15]



Рис. 10. Зміна прибутковості від прямих інвестицій в нерухомість за період 1988 – 2017 рр., % [15]

попит на інвестиційні активи. Отже, прямі інвестиції в нерухомість дозволяють забезпечити економічний розвиток в країні.

Отже, ринок нерухомості Швейцарії загалом є інвестиційно привабливим, характеризується зростанням попиту на квартири та будинки та зростанням загальної прибутковості інвестицій в нерухомість. Подальше підвищення інвестиційної привабливості ринку нерухомості країни має забезпечуватись зростанням економічної привабливості та дій уряду щодо стимулювання розвитку ринку нерухомості.

Висновки. Здійснене дослідження дозволило вирішити актуальне наукове завдання щодо подальшого розвитку науково-прикладних засад підвищення інвестиційної привабливості ринків нерухомості країни.

Дослідивши ринки нерухомості найбільш інвестиційно привабливих країн Європи, а саме Франції, Німеччини і Швейцарії визначено, що вони є розвиненими, їх характеризує позитивна динаміка зростання, але структурні зміни ринків є незначними. Так, ринок нерухомості Франції характеризує незначне зниження цін на об'єкти нерухомо-

сті, що стимулює залучення коштів інвесторів як в об'єкти житлової, так і комерційної нерухомості. Завдяки економічній стабільності Франція продовжує бути привабливою для іноземних інвесторів. Ринок нерухомості Німеччини характеризується стабільністю, адже спостерігаються незначні зміни у вартості об'єктів нерухомості, обсяги операцій на інвестованому ринку комерційної нерухомості зростають, що дозволяє залучити кошти для економічного розвитку країни. Німеччина зберігає свою інвестиційну привабливість для зарубіжних інвесторів. Ринок нерухомості Швейцарії стрімко розвивається. Значним попитом користується житлова і комерційна нерухомість, адже наявна стійка тенденція зростання прибутковості інвестицій в нерухомість. Натомість, ринок землі погано розвинений, адже існують обмеження доступу до земельних ресурсів. Швейцарія приваблива для інвесторів як країна з найвищим рівнем конкурентоспроможності, стабільною економікою та низькими податками.

Результати дослідження вказують, що в найближчі роки для ринку нерухомості Франції через переоцінення об'єктів нерухомості буде характерна тенденція до незначного зниження його інвестиційної привабливості, а для ринків нерухомості Німеччини та Швейцарії – до зростання. Для підвищення інвестиційної привабливості ринків нерухомості досліджуваних європейських країн, зважаючи на різні економічні моделі та умови розвитку ринків, є доцільним: для ринку нерухомості Франції – стимулювання інвестиційних процесів через створення необхідного законодавчого підґрунтя та організаційно-економічних умов, які забезпечуватимуть приток інвестицій не лише із врахуванням рекреаційного потенціалу регіонів, але й комерційної привабливості нерухомості, зокрема коворкінгів та готових офісних рішень; для ринку нерухомості Німеччини – стимулювання зацікавленості інвестування в створення спеціалізованого студентського житла як результат дії демографічних факторів, повернення до стабільного економічного зростання економіки країни через збільшення індексу довіри в

бізнесі; для ринку нерухомості Швейцарії – диверсифікація інвестиційних портфельів з об'єктами нерухомості завдяки освоєнню нових технологій для поліпшення процесів прийняття рішень, управління та оцінки, державне стимулювання розвитку сегмента кондомініумів.

Подальші розвідки буде спрямовано в напрямку дослідження тенденцій розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості інших країн світу.

Література:

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. В 2 т. Т. 1. Люберцы: Юрайт, 2016. 472 с.
2. Загребельна К. Особливості попиту на ринку нерухомості в умовах економічної нестабільності. *Модернізація управління національною економікою*: зб. матеріалів IV Міжнар. наук.-практ. конф., 25–26 листоп. 2016 р. Київ: КНЕУ, 2016. С. 315–317.
3. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості. *Регіональна економіка*. 2005. № 2. С. 67–75.
4. Павлов В.І., Пилипенко І.І., Кривов'язюк І.В. *Нерухомість в Україні: підручник для студентів вищих навчальних закладів*. К.: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. 765 с.
5. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. *Приватизація державних підприємств: курс лекцій*. Луцьк: Надстир'я, 1998. 180 с.
6. Стрішинець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2016. Випуск 1 (47). Т. 2. С. 35–38.
7. Foreign Direct Investment Confidence Index 2018 // A.T. Kearney. URL: <https://www.atkearney.com/foreign-direct-investment-confidence-index> (дата звернення: 20.01.2019).
8. European Housing Report 2016 // Remax. URL: https://www.remax.at/templates/remaxtemplatesv5/files/2016/01_REMAX_Europe_Housing_Report_full_year_2016.pdf (дата звернення: 20.01.2019).
9. Prix immobilier Paris // MeilleursAgents (2018). URL: <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/paris/> (дата звернення: 20.01.2019).
10. Real estate prices in France // French Property Market in 2017. URL: https://www.french-property.com/news/french_property_market/house_prices_2017_estate_agents/ (дата звернення: 20.01.2019).
11. French commercial real estate market 2017. Updated analysis and stress test results. URL: https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf-en/20171003_HCSF_Note_publique_CRE_EN.pdf (дата звернення: 20.01.2019).

12. Quarterly house price index in Germany 2015-2017 // Statista. URL: <https://www.statista.com/statistics/329715/house-price-index-in-germany/> (дата звернення: 20.01.2019).
13. Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland // Statista. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261214/umfrage/transaktionsvolumen-auf-dem-investmentmarkt-fuer-gewerbeimmobilien/> (дата звернення: 20.01.2019).
14. Market report Commercial property market Germany // Savills (2018). URL: [http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-eng-2018/commercial-property-market-germany-201803\(1\).pdf](http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-eng-2018/commercial-property-market-germany-201803(1).pdf) (дата звернення: 20.01.2019).
15. Marché immobilier suisse 2018. La conjoncture reprend à point nommé – Credit Suisse // Credit Suisse Group AG et. URL: <https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheimfinanzieren/marche-immobilier-suisse-2018.pdf> (дата звернення: 20.01.2019).
16. Commercial real estate market in Switzerland by sectors. 1Q17 Switzerland Office Market // Knight Frank LLP. URL: <http://www.ngkf.com/documents/1Q17-Switzerland-Office-Market.pdf> (дата звернення: 20.01.2019).

Аннотация. В статье получили дальнейшее развитие научно-прикладные основы повышения инвестиционной привлекательно-

сти рынков недвижимости страны. Раскрыт рейтинг инвестиционной привлекательности ТОП-10 стран мира для иностранных инвесторов. Проанализированы структурные изменения спроса на рынках недвижимости европейских стран, которые по рейтингу определены как наиболее инвестиционно привлекательные, по объектам купли-продажи. Изучена и проанализирована динамика цен на недвижимость таких стран как Франция, Германия и Швейцария. Исследована динамика стоимости коммерческой недвижимости на рынках исследуемых европейских стран. Проанализирована динамика объемов инвестирования в объекты недвижимости наиболее инвестиционно привлекательных рынков недвижимости европейских стран. Проанализировано изменение доходности от прямых инвестиций в недвижимость исследуемых стран. Предложены направления повышения инвестиционной привлекательности рынков недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, рейтинг инвестиционной привлекательности, инвестиции в недвижимость, структура рынка недвижимости, цены на недвижимость, доходность инвестирования.

Summary. The purpose of the article is to further develop the scientific-applied principles of increasing the investment attractiveness of the real estate markets of the country. The real estate market plays an important role in the development of the world economy and the economies of the individual countries. The exclusive role and importance of it is to create the investment attractiveness of the country and the basis for the existence of ordinary citizens, the establishment of a base of economic activity and the development of enterprises and organizations of all forms of ownership. The methodology of the study of trends in the development of investment attractiveness of real estate markets of the countries of Europe is proposed in the article. The analysis is based on an analysis of the structure of demand for purchase and sale objects, price dynamics of the primary and secondary real estate markets of the country, in-depth analysis of prices in various segments of the commercial real estate market, dynamism of investment in real estate and the level of their profitability. As practice shows, investors pay attention to structural changes in the objects of sale and purchase in the real estate markets, the dynamics of prices for real estate, changes in the volume of investment in real estate, as well as the dynamism of profitability of direct investment in real estate, comparing and analyzing the real estate markets of different countries. The availability of appropriate conditions for investing in real estate allows an investor to make a reasonable decision on investing in one or another property, and serves as the basis for the formation of the investment attractiveness of the country. The use of the methodology of the study of trends in the development of investment-attractive real estate markets is the basis for the search for means and methods for increasing the investment activity of the subjects of the real estate market. In order to increase the investment attractiveness of real estate, the conditions for stimulating investment processes should be improved through the creation of the necessary legislative framework and organizational and economic conditions that will ensure inflow of investment.

Keywords: real estate market, investment attractiveness rating, real estate investment, real estate market structure, real estate prices, profitability of investment.