

Олександр Ю. Литвин, Валентина І. Аранчій, Людмила О. Дорогань-Писаренко  
**ІНВЕСТИЦІЙ В НЕРУХОМІСТЬ ЯК ЗАСІБ  
ЗБЕРЕЖЕННЯ ЗАОЩАДЖЕНЬ**

*У статті наголошено на особливій актуальності проблеми пошуку інструментів інвестування і захисту гривневих заощаджень від знецінення. Після проведеного аналізу зроблено висновок про те, що одним з найбільш надійних варіантів такого захисту грошових коштів громадян є інвестиції в нерухомість.*

*Ключові слова: інвестиції в нерухомість; квартира; будинок; земельна ділянка; захист грошової одиниці від знецінення.*

*Літ. 11.*

Александр Ю. Литвин, Валентина И. Аранчий, Людмила А. Дорогань-Писаренко  
**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ КАК СРЕДСТВО  
СОХРАНЕНИЯ СБЕРЕЖЕНИЙ**

*В статье отмечена особенная актуальность поиска инструментов инвестирования и защиты гривневых сбережений от обесценивания. После проведенного анализа сделан вывод о том, что одним из наиболее надежных вариантов такой защиты денежных средств граждан являются инвестиции в недвижимость.*

*Ключевые слова: инвестиции в недвижимость; квартира; дом; земельный участок; защита денежной единицы от обесценивания.*

Oleksandr Yu. Lytvyn<sup>1</sup>, Valentyna I. Aranchiy<sup>2</sup>, Liudmyla O. Dorohan'-Pysarenko<sup>3</sup>  
**REAL ESTATE INVESTMENT AS A WAY TO PROTECT SAVINGS**

*The paper emphasizes the critical need to search for investment instruments to protect savings against devaluation. The analysis held confirms that the most reliable way to protect citizens savings is investing in real estate.*

*Keywords: real estate investment; apartment; house; land plot; currency protection against devaluation.*

**Постановка проблеми.** Останнім часом Україна переживає найбільші за роки незалежності випробування. Російська Федерація захопила Автономну Республіку Крим, на Донбасі проводиться антитерористична операція, тисячі людей загинули, десятки тисяч поранені, сотні тисяч втратили домівки. В умовах політичної та економічної нестабільності падає виробництво, відбулася девальвація національної грошової одиниці, суттєво зросли ціни. Особливо актуальною постає проблема пошуку інструментів для інвестування і захисту гривневих заощаджень від знецінення. Одним з найбільш перевірених варіантів є вкладення в нерухомість.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Незважаючи на певну наукову розробленість зазначеної проблематики, наявні дослідження відображають лише окремі аспекти ринку нерухомості. Так, Н. Рева [9] співставляє вартість житла і доходи населення і визначає індекс доступності житла, О. Дубенська [2] розглядає динаміку поточних цін на житло, К. Новосвітня [8] формулює пропозиції щодо збільшення будівництва нового житла, В. Тарасюк [10] досліджує житлово-будівельні кооперативи як оптимальну модель забезпечення насе-

<sup>1</sup> Poltava State Agrarian Academy, Ukraine.

<sup>2</sup> Poltava State Agrarian Academy, Ukraine.

<sup>3</sup> Poltava State Agrarian Academy, Ukraine.

лення доступним житлом, М. Заславська [3], П. Костицин [6], А. Коцера [7] аналізують основні тенденції ринку української нерухомості.

**Невирішені раніше частини загальної проблеми.** Наразі немає глибокого аналізу вітчизняними науковцями варіантів інвестування в різні види нерухомості, що й визначило актуальність написання даної статті.

**Метою дослідження** є аналіз можливостей інвестицій у нерухомість та пошук найбільш ефективних варіантів вкладення і збереження коштів населення.

**Основні результати дослідження.** Перш за все варто зазначити, що інвестиційно привабливою є не вся нерухомість. Традиційно, нерухомість розподіляють на ту, що куплена на первинному ринку (в новобудовах) і на вторинному (об'єкти, що перепродають власники). Також нерухомість поділяють на житлову (квартири, будинки), комерційну (приміщення бізнес-призначення – під магазини, офіси, аптеки, банки, медичні заклади, склади тощо) та земельні ділянки.

Житлова нерухомість на вторинному ринку не завжди підходить для інвестування. По-перше, старий будинок (стіни, дах, інженерні комунікації) поступово втрачають у ціні. По-друге, в умовах різкої девальвації і подальших негативних прогнозів щодо національної грошової одиниці вартість нерухомості, що продається на вторинному ринку, як правило, є в дол. США і достатньо значна, враховуючи девальвацію національної валюти. Наприклад, середня вартість квадратного метра столичної квартири на вторинному ринку наприкінці 2014 р. – початку 2015 р. складала 1390 дол. США [9]. Через зростання курсу долара ціни в гривні протягом 2014 р. на київське житло на вторинному ринку підскочили майже на 70% [2]. А вартість первинної нерухомості, новобудов, продовжувала залишатися в гривнях. По-третє, первинна нерухомість юридично «чистіша». Тобто, при покупці квартир на вторинному ринку можуть виникнути чимало проблем, що спровоковані недобросовісними продавцями (не виписані особи, що проживають у квартирі, яка продається, родичі власників, які мають право на квартиру і перебувають у в'язниці чи психіатричній лікарні, арешти та заборони на продаж квартири, підроблені документи, приховані борги за квартиру, власників, яких можна пізніше визнати неповністю дієздатними тощо). За оцінкою експертів, ризики покупця квартири є достатньо значними. В узагальненому вигляді, найпоширенішими причинами визнання оборудки купівлі-продажу недійсною є: поява неврахованих спадкоємців, поява осіб, що перебували в місцях позбавлення волі, підробка документів, продаж за довіреністю в разі смерті власника, порушення правил приватизації [1, 40]. По-четверте, якість нового житла, як правило, набагато краща. По-п'яте, і для багатьох це найголовніше – первинна нерухомість все-таки дешевша, ніж нерухомість аналогічного рівня на вторинному ринку, як зазначають фахівці [11].

Висновки авторів базуються не лише на теоретичних розрахунках, а й на результатах аналізу ринку. Для підтвердження збільшення попиту на первинному ринку наведемо статистичні дані. Співвідношення оборудок з первинною і вторинною нерухомістю в м. Києві восени 2014 р. становило приблизно 70 на 30% [6].

В умовах спаду економіки інвестиції в комерційну нерухомість з її подальшою здачею в оренду є доволі ризиковими. За інформацією М. Костюк, директора департаменту аналітики і консалтингу компанії "DTZ Ukraine" на початку 2015 р. на київському ринку офісної нерухомості рівень вакантності (вільних площ) побив всі історичні рекорди, перевищивши 23%. Середня вакантність на столичному ринку торгової нерухомості за підсумками першого півріччя 2014 р. сягала 7,5%, за даними UTG, а в деяких торговельних об'єктах, введених в експлуатацію в кінці 2013 – початку 2014 рр., цей показник перевищив 50% [2]. Підтверджує невтішну динаміку і голова правління Інвестиційно-трастового банку О. Подоляк: «за 2014 р. рівень вакантності в столичних торговельних центрах досяг рекордних 9%. Проте це середній показник. В реальності пусті приміщення відсутні лише в самих вдалих проєктах, тоді як у торговельних центрах другого ешелону рівень вакантності може доходити до 20–25%» [3]. Схожа ситуація простежується і в регіонах.

Інвестування грошових коштів в земельні ділянки вимагає знань і досвіду. По-перше, земельні ділянки мають різне цільове призначення (для індивідуального житлового будівництва, садівництва, особистого селянського господарства), що суттєво впливає на їх подальше використання. По-друге, покупцю самостійно важко визначити інвестиційно привабливу ціну земельної ділянки. Впливає низка факторів: якість землі, ландшафт, близькість до комунікацій (газ, світло, вода, дороги), наближеність до міста, магазинів, місць відпочинку та розваг, наявність поблизу лісу, річки чи ставка, гарних краєвидів, екологічна чистота місцевості, соціальний статус сусідів тощо. По-третє, варто врахувати, що період стрімкого зростання цін на землю (2002–2008 рр.) завершився. Так, був період, коли на вершині цього зростання сотка приміської землі під котеджну забудову під Києвом дорожчала на 1,5% за тиждень. Наприклад, з 29 жовтня по 4 листопада 2007 р. її ціна підвищилася на 1,55% [4, 20], а в цілому за 5 років (2002–2007 рр.) земля у 25-кілометровій зоні під Києвом подорожчала в 12 разів [5, 46]. Проте все це вже в минулому. Перепродати куплену земельну ділянку через рік-два із суттєвою вигодою дуже складно. А якщо купувати ділянку для подальшого будівництва власного замиського будинку, необхідно врахувати, що у зв'язку з девальвацією гривні у 2014 р., інфляцією і подорожчанням будівельних матеріалів, собівартість будівництва навіть невеликого котеджу вимірюється сумою у кілька мільйонів гривень. Протягом останніх років навколо Києва розпочали будівництво близько 200 котеджних містечок, проте добудовані та заселені з них трохи більше 10 [8, 10].

Таким чином, найбільш оптимальним варіантом продовжує бути нова житлова нерухомість – одно-, двокімнатні квартири невеликої площі. До речі, розуміючи таку тенденцію – тим самим, ще раз підтверджуючи правильність висновку нашого дослідження, забудовники швидко переключилися на будівництво нового бюджетного житла. Наприклад, тільки в столиці в кінці 2014 – на початку 2015 р., за даними консалтингової компанії "City Development Solutions", 82% нових пропозицій – це квартири економ- та комфорт-класу, ще 16% – бізнес, і лише 1–2% – преміум [11].

Пояснень щодо висновку про необхідність інвестування в бюджетну нерухомість є декілька.

1. В умовах збільшення внутрішньої міграції (переселенців з Криму, районів бойових дій у Донецькій та Луганській областях) зростає попит на орендне житло в містах України і, відповідно, зростає вартість оренди. Нову, з відповідним ремонтом квартиру можна досить легко здати в оренду. До речі, така тенденція — покупка житла не для власного проживання, а для здачі в оренду, з осені 2014 р. простежується в столиці. Причому це стосується не тільки однокімнатних квартир, а й більших, що перетворюються на міні-комуналки [6]. А в подальшому фахівці прогнозують повернення практики т.зв., доходних будинків, що були дуже популярні в Києві на початку ХХ століття. Найбільш відомий з них — Будинок з химерами архітектора Городецького. Деяким його прообразом стане доходний будинок "Elyseum", будівництво якого, неподалік від проспекту Перемоги в Києві, розпочала львівська компанія «Ріел» [11].

2. Будівельні компанії продають нове житло за гривні. Власникам гривневих заощаджень не потрібно конвертувати кошти у валюту, що є зараз проблематичним в силу адміністративних обмежень.

3. Підприємства-забудовники, хоча й поступово, піднімали ціни на квартири, але не так стрімко, як відбувалася девальвація.

4. Первинне житло — достатньо ліквідний актив, що можна за потреби продати і перевести в грошову форму.

5. Квартири в новобудовах (на відміну від автомобілів чи товарів тривалого вжитку) з часом не втрачають свою вартість (у національній валюті). Тобто, якщо квартира купувалася за гривні (за оптимальною ціною), в подальшому в умовах інфляції її гривнева вартість буде зростати. За даними "City Development Solutions", з початку 2014 р. у столиці первинне житло подорожчало більш ніж на 30% [6]. В регіонах також відбулося суттєве підвищення цін на квартири в новобудовах. Наприклад, якщо навесні 2014 р. у Дніпропетровську, Одесі, Львові квадратний метр бюджетної квартири коштував 6–7 тис. грн, то восени — вже 8–9 тис. [11]. У 2015 р. ця тенденція продовжувалася.

**Висновки.** Підсумовуючи аналіз варіантів можливого захисту гривневих заощаджень від знецінення в умовах погіршення економічної ситуації в Україні, наполягаємо на висновку про своєчасність та вигідність інвестування в нову житлову нерухомість — одно- та двокімнатні квартири невеликої площі.

1. Гончарук Н. Три в одному // *Контракти*.— 2007.— №15. — С. 36–40.  
*Goncharuk N. Tri v odnomu // Kontrakty*.— 2007.— №15. — S. 36–40.
2. Дубенська О. Нерухомість у рік потрясінь, 27.12.2014 // *economics.lb.ua*.  
*Dubenska O. Nerukhomist u rik potriasin, 27.12.2014 // economics.lb.ua*.
3. Заславская М. Сдвинется ли с мертвой точки рынок украинской недвижимости // *forbes.ua*.  
*Zaslavskaja M. Sdvinietsia li s mertvoi tochki rynek ukrainskoi nedvizhimosti // forbes.ua*.
4. Інструменти. Біржа. Нерухомість // *Контракти*.— 2007.— №46. — С. 20.  
*Instrumenty. Birzha. Nerukhomist // Kontrakty*.— 2007.— №46. — S. 20.
5. Компанії і ринки. Нерухомість // *Контракти*.— 2007.— №9. — С. 46.  
*Kompanii i rynky. Nerukhomist // Kontrakty*.— 2007.— №9. — S. 46.
6. Костицын П. Метры дорогие: что происходит с рынком недвижимости // *politica-ua.com*.  
*Kostitsyn P. Metry dorigie: chto proiskhodit s rynkom nedvizhimosti // politica-ua.com*.
7. Коцера А. Пузырь на рынке недвижимости Украины готовится лопнуть // *reality.obozrevatel.com*.  
*Kotseruba A. Puzyr na rynke nedvizhimosti Ukrainy gotovitsia lopnut // reality.obozrevatel.com*.

8. *Новосвітняя Е.* Иван Салий: «Надо восстановить в столице квартирную очередь. Государство имеет моральные обязательства перед людьми, ожидающими жилье по 15–20 и более лет» // Факты.– 16.05.2014. – С. 10.

*Novosvitniia E. Ivan Salii:* «Nado vosstanovit v stolitce kvartirnuui ochered. Gosudarstvo imeet moralnye obiazatelstva pered liudmi, ozhidaiushchimi zhile po 15–20 i bolee let» // Fakty.– 16.05.2014. – S. 10.

9. *Рева Н.* В 2014 году индекс недоступности жилья вырос вдвое // domik.ua.

*Reva N.* V 2014 godu indeks nedostupnosti zhilia vyros vdvoe // domik.ua.

10. *Тарасюк В.М.* Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.– 2009.– №2. – С. 36–39.

*Tarasiuk V.M.* Zhilishchno-stroitelnye kooperativy kak optimalnaia model obespecheniia nase- leniia dostupnym zhilem // Nedvizhimost i investitsii. Pravovoe regulirovanie.– 2009.– №2. – S. 36–39.

11. Что будет с ценами на недвижимость в 2015 году? // news.address.ua.

*Chto budet s tcenami na nedvizhimost v 2015 godu?* // news.address.ua.

Стаття надійшла до редакції 2.03.2016.