

ДОСЛІДЖЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ КОМЕРЦІЙНОГО ВИКОРИСТАННЯ

М. Малашевський

Відокремлений структурний підрозділ – Інститут інноваційної освіти
Київського національного університету будівництва і архітектури

Ключові слова: інвестиції, земельна ділянка, грошова оцінка, оренда, викуп, кредит.

ристання з урахуванням всіх учасників інвестиційного процесу.

Постановка проблеми

Земля була і продовжує залишатися однією з основних сфер пріоритетних вкладень коштів. З набуттям незалежності в Україні з'явилась приватна власність, землю стало можливо купувати, продавати, здавати в оренду.

Щоб з'ясувати, як найкраще розпорядитися земельною ділянкою, необхідно проаналізувати зовнішні суб'єкти з метою вибору найкращого варіанта вкладання коштів. Для аналізу використовують певну систему показників, яка відображає ліквідність, фінансову стійкість, якість прибутку і дохідність.

Успіх економічних перетворень в Україні залежить значною мірою від успішності реформування земельних відносин, насамперед від запровадження розвитку ринку землі.

Невирішені частини загальної проблеми

Однією із проблем під час формування ринку землі є нераціональне та нестабільне залучення інвестицій. Ефективний розвиток інвестиційної діяльності може сприяти покращенню усіх суб'єктів господарювання, оскільки розумне вкладення коштів поліпшує життя суспільства.

Постановка завдання

Метою дослідження є визначення інвестиційної привабливості земельних ділянок комерційного вико-

Виклад основного матеріалу дослідження

Щоб розумно та прибутково інвестувати кошти, необхідно ретельно дослідити ринок нерухомості. В ході аналізу інвестицій за видами економічної діяльності та за джерелами фінансування було з'ясовано, що найбільша кількість надходжень витрачається на нерухоме майно за кошти організацій та підприємств (рис. 1).

З практики грошової оцінки землі місто умовно можна поділити на чотири територіальні зони:

- центр (ядро) міста;
- великий центр;
- зона, прилегла до центра (середина);
- периферія (околиця).

Якщо розглядати інвестора як покупця нерухомого майна, то головне питання для нього – в який бізнес краще вкласти гроші та як вигідніше цими коштами розпорядитися.

Для дослідження інвестиційної привабливості земельних ділянок вибрано чотири об'єкти. Ділянки розмінені в чотирьох територіальних зонах міста та використовуються під різні види економічної діяльності.

Коли інвестор купує нерухомість у вигляді будівлі чи споруди, то перед ним постає питання: що краще зробити: викупити земельну ділянку чи взяти в оренду. Вирішення поставленого питання розглянемо на прикладі міста Києва.



Рис. 1. Інвестиції за видами економічної діяльності

Розрахунок інвестиційної привабливості земельної ділянки докладніше розглянемо на прикладі готельного комплексу.

Об'єкт нерухомого майна коштує 43,7 млн грн., з яких будівля готелю – 33 млн грн., а земельна ділянка 10,7 млн грн. Щорічний прибуток від готелю досягає 3 млн грн.

Щоб викупити земельну ділянку, необхідно взяти кредит у банку у розмірі 10,7 млн грн. Середня кредитна ставка комерційних банків України для юридичних осіб становить 20 %. На щорічні виплати за кредитом інвестор може витратити 80 % від доходу, тобто 2,4 млн грн. Щоб визначити термін сплати кредиту, скористаємось формулою [4]:

$$a = PV \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}, \quad (1)$$

де a – ануїтет, однакові виплати або внески, зроблені з однаковою періодичністю; PV – поточна вартість кредиту; r – відсоткова ставка; n – кількість нарахувань (років).

Із формули 1 знаходимо n :

$$n = \log_{(1+r)} \frac{a}{a - PV \cdot r}. \quad (2)$$

Підставляємо значення:

$$n = \log_{(1+0,2)} \frac{2,4}{2,4 - 10,7 \cdot 0,2} = 12 \text{ років.}$$

Отже, за таких умов кредит можна виплатити через 12 років. Сума, витрачена на кредит, дорівнює 28,8 млн грн.

Для розрахунку орендної плати необхідно орендну ставку помножити на нормативну грошову оцінку [3] земельної ділянки. Орендна ставка для діяльності готелів становить 7 % від нормативної грошової оцінки.

$$17,1 \times 7 \% = 1,197 \text{ млн грн./рік.}$$

Якщо суму, витрачену на кредит, поділити на орендну плату, дізнаємось, скільки років можна орендувати земельну ділянку за ці кошти:

$$28,8 / 1,197 = 24 \text{ роки.}$$

Щоб з'ясувати, який варіант забезпечить більший прибуток, виконаємо розрахунки:

Якщо викупити ділянку, то дохід через 24 роки становитиме:

$$12 \times (3,0 - 2,4) + 12 \times 3,0 = 43,20 \text{ млн грн.}$$

Якщо орендувати ділянку на 24 роки, то дохід після закінчення цього строку дорівнюватиме

$$24 \times (3,0 - 1,197) = 43,27 \text{ млн грн.}$$

Отже, через 24 роки прибуток від діяльності майже однаковий, але за першим варіантом земельна ділянка буде у власності. Це означає, що вигідніший варіант для інвестора – викупити земельну ділянку.

Аналогічний розрахунок [1, 2] виконуємо для інших земельних ділянок (табл. 1).

Таблиця 1

Розрахунок земельних ділянок

Показники	Земельна ділянка №1	Земельна ділянка №2	Земельна ділянка №3	Земельна ділянка №4
Вид використання	Офісна діяльність	Торговельно-комерційна діяльність	Промислово-складська діяльність	Готельна діяльність
Площа земельної ділянки, кв.м.	3044	57413	713	1556
Площа будівлі, кв.м	3568,6	15814,1	235,3	4815,2
Експертна грошова оцінка, млн. грн	7,7	156,5	1,9	10,7
Нормативна грошова оцінка, грн	11,1	86,9	1,6	17,1
Прибуток від діяльності, млн. грн /рік	3,5	40,8	0,18	3,0
Орендна ставка	10%	7%	3%	7%
Орендна плата за рік, млн. грн	1,11	6,1	0,045	1,197
Кредитна ставка	20 %	20 %	20 %	20 %
Кількість років виплати кредиту	5	18	—	12
Сума коштів витрачена на кредит, млн. грн	13,1	587,5	—	28,8
Можлива кількість років в оренді	12	97	—	24
Прибуток від діяльності при взятті кредиту на земельну ділянку	28,00	3370,1	—	43,20
Прибуток від діяльності при оренді земельної ділянки	28,68	3365,9	—	43,27

Земельна ділянка № 1, яка розміщена в периферійній зоні, використовується під офісну діяльність, має високий рівень прибутку, тому, якщо взяти кредит у банку, строк погашення становить п'ять років. За кошти, які будуть витрачені на кредит, можна орендувати земельну ділянку 12 років. Прибуток від діяльності у разі викупу чи оренди земельної ділянки через 12 років буде майже однаковим. Але ключовою відмінністю є те, що в першому випадку земельна ділянка буде у власності. Отже, пропонується викупити земельну ділянку, оскільки за п'ять років можна стати повноцінним власником ділянки, отримуючи прибуток.

Земельна ділянка № 2, що розміщена в серединній зоні, використовується під торговельний комплекс. Рівень прибутку доволі високий, тому розрахуватися з кредитом можна за 18 років. Гроші, сплачені за кредит, можна витратити на орендну плату. Строк оренди може становити 97 років. Якщо дослідити прибуток через 50 років, у разі викупу ця сума становитиме 1452 млн грн., а у випадку оренди 1735 млн грн. Незважаючи на те, що в першому випадку земельна ділянка буде у власності, дохід у другому випадку буде майже вдвічі більший за вартість ділянки. Отже, доцільно викупувати земельну ділянку лише тоді, коли інвестор має намір займатися цією діяльністю понад 70 років. В іншому разі краще орендувати земельну ділянку.

Земельна ділянка № 3, розміщена у великому центрі, використовується під складське приміщення. Рівень доходів від такої діяльності в цій зоні невисокий. Тому сплатити кредит неможливо. Єдиний варіант – орендувати земельну ділянку.

Земельна ділянка № 4, розміщена територіально в ядрі міста, використовується під готельний комплекс.

Прибуток від діяльності помірно великий. Кредит окупиться за 12 років. За ці самі гроші орендувати ділянку можна вдвічі довше. Через 24 роки прибуток від діяльності буде майже однаковий, але за першим варіантом земельна ділянка буде у власності. Це означає, що вигідніший варіант для інвестора – викупити земельну ділянку.

Якщо розглядати інвестора як продавця нерухомого майна, то головне питання для нього – на яких умовах вигідніше продати нерухомість.

Для зручності виконаємо розрахунки на прикладі готельного комплексу.

Коли інвестор надумає продати готель, що коштує 33 млн грн., перед ним постане питання: чи оформити права власності на землю і продавати готель разом із землею, чи тільки з інвентаризацією на землю продати готель в такому вигляді, як він є.

Щоб відповісти на це запитання, ми проаналізували ціни об'єктів нерухомості, що продаються без права власності на земельну ділянку, та ті об'єкти нерухомого майна, що продаються разом із земельною ділянкою. Дослідивши об'єкти, ми встановили, що ціна відрізнятиметься на 24,9 %.

Звісно, більшим прибуток буде від продажу нерухомого майна загалом. Але процедура оформлення прав власності на земельну ділянку потребує багато часу та грошових витрат, тому в цьому випадку краще продавати готель без викупу земельної ділянки.

Висновки та напрям подальших досліджень

У роботі розглянуто та виокремлено інвестиційно привабливі об'єкти міста. За результатами виконаних розрахунків різних зон міста розглянуто можливі ліквідні варіанти викупу або оренди земельних ділянок.

Літератури

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
2. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Держкомзем України; Мінагрополітики

України; Мінбудархітектури України; Укр. акад. аграр. наук // Офіц. вісн. України. – 2006. – № 15. – Ст. 1133.

3. Податковий кодекс України // Офіц. вісн. України. – 2010. – № 92. – Т. 1. – 2010. – Ст. 3248.
4. Бланк И. А. Инвестиционный менеджмент / И. А. Бланк. – К.: Ельга, 2001. – 448 с.

Дослідження інвестиційної привабливості земельної ділянки комерційного використання

М. Малашевський

Розглянуто деякі аспекти формування ринку землі в Україні. Досліджено ринок нерухомості та проаналізовано інвестиційну привабливість земельних ділянок в різних територіальних зонах міста. Виконано розрахунок чотирьох об'єктів, за результатами запропоновано шляхи використання земельної ділянки під об'єктом нерухомості.

Исследование инвестиционной привлекательности земельного участка коммерческого использования

М. Малашевський

Рассмотрены некоторые аспекты формирования рынка земли в Украине. Исследован рынок недвижимости и проведен анализ инвестиционной привлекательности земельных участков в разных территориальных зонах города. Проведен расчет четырех объектов, по результатам предложены пути использования земельного участка под объектом недвижимости.

Study investment attractiveness of land commercial use

M. Malashevskyi

Some aspects of forming land market in Ukraine. Investigated the real estate market, and the analysis of investment attractiveness of land in different territorial areas of the city. The calculation of the four facilities which resulted in the ways of use of land for real estate.

GEO
BUSINESS 2016

THE GEOSPATIAL EVENT
BUSINESS DESIGN CENTRE
LONDON • UK 24 – 25 MAY

<http://geobusinessshow.com>