

УДК 339.03:69.003

*Петраш О.П.,  
аспірант\*,  
Київський Національний університет  
будівництва та архітектури*

## ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ ПЕРСПЕКТИВ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

**Постановка проблеми.** Ринок нерухомості є невід'ємною частиною та індикатором розвитку будь-якої економічної системи країни, оскільки інвестиційна діяльність у сфері нерухомості є основним чинником економічного розвитку держави та поліпшення добробуту народу. Інвестиціям у нерухомість належить значне місце в розширеному відтворенні економіки, і на це існує низка причин: значна потреба, соціальна та виробнича необхідність, незважаючи на невисоку дохідність, вагомий вплив на навколишнє середовище, високі ризики у будівництві. Одними із провідних професіоналів ринку нерухомості, в зв'язку з переходом економіки на ринкові відносини, стали девелоперські компанії. Отже, актуальним є питання розгляду діяльності на ринку нерухомості України девелоперських компаній з зазначенням їх ролі, недоліків та перспектив.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних засад девелопменту внесли вітчизняні вчені: А. М. Асаул, О. Р. Дегтяр, Б. Л. Луців, Ю. М. Коваленко, О. О. Ляхова, А. А. Пересада; а також зарубіжні: А. О. Бакуліна, А. Л. Кексінов, І. І. Мазур, С. М. Максимов, Н. Г. Пейзер, В. І. Ресін, Є. І. Тарасевич, В. І. Шапіро, А. Фрей та Дж. Фрідман. Але незважаючи на підвищений інтерес до девелопменту, багато аспектів щодо успішного розвитку його в Україні є досі не достатньо визначеними.

**Постановка завдання.** Метою даної статті є дослідження та аналіз перспектив діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Щодо сутності ринку нерухомості є безліч поглядів. Так, у фінансово-економічному словнику А. Г. Загороднього та Г. Л. Вознюка ринок нерухомості – це система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, в межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості [1, с. 391].

Інший погляд має В. А. Горемикін, який стверджує: «Ринок нерухомості – це засіб перерозподілу земельних ділянок, будівель, споруд і іншого майна між власниками і користувачами економічними методами на основі конкурентного попиту і пропозиції» [2, с. 144].

За визначенням Джека Фрідмана та Ніколаса Ордуея, ринок нерухомості – це ринок товарів, яким притаманні індивідуальні характеристики; ринок обмежених ресурсів, продавців та покупців [3, с. 5].

Заслуговує на увагу трактування сутності цього поняття А. Б. Крутика. Він стверджує, що ринок нерухомості – це сукупність регіональних, локальних ринків, що суттєво відрізняються один від одного за рівнем цін, рівнем ризику, ефективністю інвестицій у нерухомість [4, с. 9].

Варто підкреслити, що у словнику-довіднику Н. А. Голощапова та С. І. Помазкова подається кілька визначень: 1) ринок нерухомості – це абстрагування фактичного потоку угод з нерухомістю, інтересами та правами в нерухомості, а також потоку інформації, що стосуються таких угод; 2) визначений набір механізмів, через які передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, установлюються ціни і розподіляється простір між різноманітними конкурентними варіантами землекористування; 3) це сукупність угод, пов'язаних з нерухомістю, інформаційного їх забезпечення, операцій з управління і фінансування робіт у галузі нерухомості [5, с. 336].

Своє визначення дає А. Н. Асаул: ринок нерухомості – це сектор національної ринкової економіки, де присутні економічні суб'єкти, сукупність об'єктів, а також процеси виробництва (створення), споживання (використання), обміну об'єктів нерухомості і управління ринком, а також механізмів, що забезпечують функціонування ринку [6, с. 13].

З теоретичних позицій ринок нерухомості є інфраструктурною категорією, яка пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та іншої діяльності. Будь-які об'єкти нерухомості призначені для обслуговування цілком конкретних потреб: ринок житлової нерухомості – для забезпечення потреб фізичних осіб – споживачів у житлі, ринок промислових об'єктів – для забезпечення виробничо-технологічних процесів, земельний ринок –

\* Науковий керівник: Стеценко С.П. - д.в.н., професор

цивільного та промислового будівництва, сільськогосподарського виробництва, туристичної та рекреаційної діяльності.

Як показує практика, наявна тісна залежність між станом ринку нерухомості та макроекономічним розвитком держави, тому стан першого є своєрідним індикатором тенденцій в економіці: якщо на ринку нерухомості ситуація погіршується, то незабаром настане погіршення ситуації у національній економіці і, навпаки, – за поліпшенням ситуації на ринку нерухомості настане підйом у національній економіці.

Ринок нерухомості як складова частина ринкового простору має властиві йому закономірності:

- циклічні коливання активності й цін разом з економічними, інвестиційними та іншими циклами;
- зв'язок з іншими ринками (валютним, фондовим), який сприяє руху капіталу на ринок нерухомості й зростанню цін на об'єкти нерухомості при зниженні дисконтної ставки, прибутковості цінних паперів, темпів інфляції національної валюти, а також підвищенні її курсу щодо інших валют;
- формування цін на основі рівноваги попиту та пропозиції або залежність тенденцій зміни цін від співвідношення попиту і пропозиції [7].

Аналізуючи активність ринку нерухомості у період з 2000 по 2010 роки, маємо практичне підтвердження теоретичної викладки щодо циклічності вітчизняного ринку нерухомості за наступними чотирма класичними фазами його перебігу:

- 2000–2001 рр. – фаза відновлення ринку нерухомості;
- 2002–2006 рр. – фаза росту ринку нерухомості;
- 2007 р. – фаза насичення ринку та формування надлишку пропозиції на ринку нерухомості;
- 2008-2010 рр. – фаза падіння ринку нерухомості [8].

А починаючи з 2011 року, розпочався період депресивної стабілізації вказаного ринку і він ще не завершився.

Розвиток ринку нерухомості є передумовою появи нових суб'єктів на цьому ринку, серед яких слід виділити девелоперські компанії.

Виникнення та розвиток девелопменту як нового професійно-підприємницького виду діяльності, як нової моделі ведення бізнесу відбувається в прямій залежності зі становленням ринку нерухомості. Якісні зміни в цьому секторі економіки стали суттєво кардинальними, так як в радянські часи сфера організації та фінансування капіталовкладень відносилась до числа найбільш контрольованих та централізованих. При переході до ринку в країні зник будівельний комплекс та виникла будівельна сфера економіки. Будівництвом, як видом підприємницької діяльності, стали займатися підприємства та організації інших галузей економіки, що є звичайною практикою для західних країн. Саме на цьому етапі почався процес формування девелопменту як інтегрально структурної інновації на ринку нерухомості в Україні із суміжних напрямків підприємницької діяльності в сфері нерухомості, інвестицій та будівництва.

Свідомо виникнення первинного ринку нерухомості є поява ринково орієнтованих забудовників – девелоперських фірм. Це були будівельні організації, замовники, підрядники радянських часів, які раніше за інших відчували на собі зміни, пов'язані з припиненням централізованого фінансування житлового будівництва, та залишились без постачальників та споживачів. Будівельні фірми повинні були самостійно вирішувати проблему свого виживання на ринку, займаючись пошуком найбільш вигідних об'єктів та їх реалізацією, залученням фінансування, будівництвом та продажем нерухомості.

Ринок девелоперських послуг почав розвиватися у нашій державі із середини 90-х років ХХ століття. На початковому етапі девелопери надавали послуги переважно із реконструкції існуючих об'єктів, невисокої вартості і таких, що швидко окупуються.

Девелоперські послуги (як і самі компанії, що займались девелопментом нерухомості) були на той час рідкістю, та й прибутки від них на той час були невисокими. І це очевидно, адже при зростанні вартості об'єкту нерухомості дохід девелоперської компанії у грошовому виразі зростає. Починають з'являтися перші девелоперські компанії – «XXI сторіччя»(1999 р.), ТММ (1992 р.), HCM Group (1998 р.), АВЕК (1996 р.), ТОВ "First Ukrainian Development Limited" (1992 р.), ТОВ «Макрокап Девелопмент Україна» (1997 р.) та інші.

Другий етап, зростання попиту на нерухомість у 2002-2005 роках, призвів до певного «девелоперського буму». Цей етап характеризується також появою так званих «псевдодевелоперів», або «спекулятивних девелоперів». Ці компанії фактично нічого не будували, а лише придбавали земельні ділянки, отримували обмежену кількість дозвільної документації і продавали об'єкти майбутнім інвесторам. Цей період став перехідним, від неякісних об'єктів нерухомості до сучасних торговельних бізнес-центрів, житлових будинків, котеджних заміських містечок. Замовник, маючи вибір серед об'єктів будівництва, значну увагу надає якості об'єкта.

Прийняття в 2005 році Закону України «Про іпотеку» створило для фінансових установ правове поле для більш безпечної та прозорої діяльності на ринку нерухомості. Це дало можливість банкам

істотно наростити портфель іпотечних кредитів у 2006-2008 роках і успішно «розіграти» ринок житлової нерухомості.

В цей час зростає попит на девелоперські послуги, адже вже стало цікавим залучення девелоперських компаній не тільки на початковому етапі будівництва, а і в управлінні об'єктом після завершення будівництва. Відсутність конкурентів серед девелоперів дозволяла більшості з них диктувати свої умови для замовників. Що, в свою чергу, призвело до зростання капіталу девелоперів, адже маючи власні фінанси, наявні земельні ділянки, збудовані об'єкти, що дає їм можливість заробляти на здачі в оренду об'єктів, вони стають лідерами на ринку нерухомості. Тому на цьому етапі розвитку можна було спостерігати приховану діяльність девелоперів – відсутність конкурсів і тендерів, що дозволяють на різних стадіях реалізації проекту залучати різних учасників, відсутність спеціалізованих спілок, спеціалізованих засобів масової інформації, орієнтованих на просування конкретних проектів [9, с. 7].

Таким чином третім етапом розвитку девелоперських послуг на Україні є період з 2006 р. по 2008 р., період становлення, який умовно називають етапом інвесторів. Він характеризується: а) значними обсягами іноземних інвестицій в Україну, про що свідчать масштаби купівлі української нерухомості закордонними компаніями – турецька Demir Group (бізнес-центр «Подол Плаза» у м. Київ), американська NCH Advisors Inc (бізнес-центр «Міленіум» та універмаг «Україна» у м. Київ), австрійська GLD Invest Group (логістичний комплекс у Київській обл. «Kuehne + Nagel») тощо. Хоча й присутня підвищена зацікавленість з боку інвесторів на цьому етапі девелоперської діяльності, проте нових об'єктів мало, вони вводяться в експлуатацію повільно [10, с. 44].

Збільшення пропозицій на ринку нерухомості все ж не задовольняло в повній мірі попит, а ставало більш актуальним питання вдалого вибору для інвестора, враховуючи можливість вибору надійного забудовника. Отже, нагальним стало питання наявності на ринку нерухомості девелоперів, які б надавали повний перелік девелоперських послуг за своєю сутністю.

Четвертий етап бере свій початок з 2009 року по теперішній час – спад.

Діяльність девелоперських компаній супроводжується світовою кризою, що також має місце і в Україні. Отже, ринок нерухомості перебуває у депресивному стані, хоча в окремі короткі періоди часу спостерігалися малопрогнозовані різновекторні незначні коливання попиту та цін. У зв'язку із скороченням обсягів кредитування, підвищенням відсоткових ставок за уже наданими кредитами, скороченням обсягів земельних ресурсів, невчасним зведенням об'єктів будівництва більшість девелоперських компаній сьогодні неліквідні.

Необхідно зазначити, що функціонування девелопменту фактично поза правовим полем призвело до існування суттєвих проблем у здійсненні девелоперської діяльності. За нинішніх реалій девелоперська діяльність в Україні ще далека від західних стандартів. Про це свідчать наступні особливості:

1. Непрозорий ринок землі, складна і довготривала процедура оформлення необхідної дозвільної документації.

2. Ефективності девелопменту в Україні частково перешкоджає необдумані економічна стратегія інвесторів, які звертаються до послуг девелоперів не на початковій стадії реалізації проекту (коли девелопер має можливість запропонувати найбільш ефективні рішення), а вже на стадії виникнення проблем, які необхідно вирішувати.

3. Про недоліки девелопменту в Україні свідчать також різні механізми інвестування. Так, західні девелопери не розпочинають реалізацію проекту до укладення хоча б одного договору з майбутнім великим орендарем нерухомості або до знаходження стабільного джерела зовнішнього фінансування. В Україні ж девелопери, як правило, на початковій стадії реалізують проекти самостійно, і тільки потім шукають фінансових партнерів, орендарів чи покупців.

**Висновки з проведеного дослідження.** Поява та діяльність девелоперських компаній на ринку нерухомості є досить актуальною та вкрай необхідною. Це, в першу чергу, обумовлено розвитком ринкової економіки в Україні та важливістю позитивного розвитку ринку нерухомості, що дасть можливість вирішити важливі соціальні та економічні питання. А саме, це забезпечення житлом населення країни, додаткові робочі місця та позитивний розвиток суміжних сфер щодо виробництва будівельних матеріалів, проектних робіт та ін. Досить важливим є визнання в правовому полі діяльності девелоперських компаній. Отже, важливим є наближення діяльності девелоперських компаній в Україні до західних стандартів, що дасть можливість вирішення ряду проблем на ринку нерухомості, створивши для них відповідні умови.

#### **Бібліографічний список**

1. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Завгородній, Г.Л. Вознюк. – Львів : Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2005. – 714 с.
2. Горемыкин В.А. Економіка нерухомості : [учебник] / В.А. Горемыкин. – М. : Издательский книго-торговий центр «Маркетинг», 2002. – 804 с.

3. Фридман Дж. Оценка и анализ приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуей ; [пер. с англ. О.А. Антоненко]. – М. : Дело, 1997. – 361 с.
4. Крутик А.Б. Экономика недвижимости / А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов. – СПб. : Издательство «Лань», 2000. – 480 с.
5. Недвижимость: Словарь-справочник / [Авт.-сост. В.И. Осипов, Н.А. Голощапов, С.И. Помазкова]. – М. : ИТРК РСРП, 2000. – 424 с.
6. Асаул А.Н. Економіка нерухомості : [підручник] / А.Н. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
7. Площанський Ю.Б. Стабілізація на ринку нерухомості – позитивна альтернатива стабільній депресії... / Ю.Б. Площанський [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrgr.net/articles/8196.htm>.
8. Активність ринку нерухомості 2000-2011 рр. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.asnu.net/pages/320/>
9. Кузнецова Н. Девелоперы, ваш выход! / Н. Кузнецова // Белый девелопмент. – 2007. – № 4. – С. 6-10.
10. Драгун Д. Трезвый расчет очарованного странника / Драгун Д., Арутюнян Н., Евланчик С. // Компаньон. – 2006. – № 5. – С. 44-46.

### References

1. Zahorodnii, A.N. and Vozniuk, H.L. (2005), *Finansovo-ekonomichnyi slovnyk* [The Economic and Financial Dictionary], Vydavnytstvo Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika», Lviv, 714 p.
2. Goremykin, V.A. (2002), *Ekonomika nedvizhimosti* [Economy Real Estate], textbook, Izdatelskiy knigo-torgovyy tsentr «Marketing», Moscow, Russia, 2002, 804 p.
3. Fridman, Dzh. And Orduy, N. (1997), *Otsenka i analiz prinosiashchey dokhod nedvizhimoy sobstvennosti* [Evaluation and analysis of income-generating real estate], Translated by O.A. Antonenko, Delo, Moscow, Russia, 361 p.
4. Krutik, A.B., Gorenburgov, M.A. and Gorenburgov Yu.M. (2000), *Ekonomika nedvizhimosti* [Economy Real Estate], Izdatelstvo «Lan», St.-Peterburg, Russia, 480 p.
5. Osipov, V.I., Goloshchapov, N.A. and Pomazkova, S.I. (2000), *Nedvizhimost: Slovar-spravochnik* [Real Estate: Dictionary], ITRK RSPP, Moscow, Russia, 424 p.
6. Asaul, A.N., Bryzhan, I.A. and Chevhanova, V.Ya. (2004), *Ekonomika nerukhomosti* [Business property], textbook, Libra, Kyiv, 304 p.
7. Ploshchanskyi, Yu.B. "The stabilization of the real estate market – a positive alternative stable depression...", available at: <http://www.ukrgr.net/articles/8196.htm> (access date January 24, 2015).
8. *Aktyvnist rynku nerukhomosti 2000-2011 rr.* [Key Real Estate Market 2000-2011], available at: <http://www.asnu.net/pages/320/> (access date January 26, 2015).
9. Kuznetsova, N. (2007), "Developers your way out!", *Belyy development*, no. 4, pp. 6-10.
10. Dragun, D., Arutiunian, N. and Evlanichik, S. (2006), "Sober calculation Enchanted Wanderer", *Kompanion*, no. 5, pp. 44-46.

### Петраш О.П. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ ПЕРСПЕКТИВ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

**Мета.** Метою даної статті є дослідження та аналіз перспектив діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості в Україні.

**Методика дослідження.** В статті використано методи: аналізу та синтезу – при дослідженні активності ринку нерухомості у період з 2000 по 2010 роки; системно-аналітичний – для визначення циклічності ринку нерухомості та важливості ролі девелоперських компаній на ринку нерухомості; абстрактно-логічний – для узагальнення теоретичних положень і формування висновків та пропозицій.

**Результати.** Проаналізовано активність ринку нерухомості у період з 2000 по 2010 роки та визначено циклічність ринку нерухомості за чотирма класичними фазами його перебігу: фаза відновлення ринку нерухомості, фаза росту ринку нерухомості, фаза насичення ринку та формування надлишку пропозиції на ринку нерухомості, фаза падіння ринку нерухомості.

Обґрунтована важлива роль девелоперських компаній на ринку нерухомості. Зазначена необхідність визначення функціонування девелопменту у правовому полі.

**Наукова новизна.** Виділені основні особливості діяльності девелоперських компаній в Україні: непрозорий ринок землі; складна і довготривала процедура оформлення дозвільної документації, необдумані стратегії інвесторів щодо визначення моменту залучення девелоперської компанії до проекту, недосконалість механізмів фінансування інвестування.

**Практична значущість.** Отримані результати дослідження дадуть можливість девелоперським компаніям в Україні наблизитись до західних стандартів та дати поштовх до стабілізації та позитивного розвитку ринку нерухомості.

**Ключові слова:** девелоперська компанія, ринок нерухомості, девелопмент, девелоперські послуги.

**Petrash O.P. RESEARCH AND ANALYSIS OF PROSPECTS DEVELOPMENT COMPANIES IN REAL ESTATE UKRAINE**

**Purpose.** The purpose of this paper is to study and analyze the prospects of developer companies in the real estate market in Ukraine.

**Methodology of research.** In the article methods are used: to the analysis and synthesis – at research of activity of property market in a period from 2000 to 2010; system-analytical – for determination of recurrence of property and importance of role of developer companies market at the property market; abstractly-logical – for generalization of theoretical positions and forming of conclusions and suggestions.

**Findings.** Activity of market of the real estate is analysed in a period 2000 for 2010 and it is certain the market recurrence of the real estate after four classic phases of his motion: phase of proceeding in the market of the real estate, phase of growth of market of the real estate, phase of satiation, will gush and forming of surplus of suggestion at the market of the real estate, phase of falling of market of the real estate.

Reasonable important role of developer companies in the market. The noted necessity of determination of functioning of developmentu is for the legal field.

**Originality.** The basic features of activity of developer companies are selected in Ukraine: opaque market of earth; difficult and of long duration procedure of registration of permissive documentation, irreflective strategy of investors, in relation to determination of moment of bringing in of developer company to the project, imperfection of mechanisms of financing of investing.

**Practical.** Consequently the decision of the above-mentioned features will be given by possibility developer companies in Ukraine to get around western standards and give a shove to stabilizing and positive market of the real estate development.

**Key words:** developer company, real estate, development, developer services.

**Петраш О.П. ИССЛЕДОВАНИЕ И АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ**

**Цель.** Целью данной статьи есть исследование и анализ перспектив деятельности девелоперских компаний на рынке недвижимости в Украине.

**Методика исследования.** В статье использованы методы: анализа и синтеза – при исследовании активности рынка недвижимости в период с 2000 по 2010 годы; системно-аналитический – для определения цикличности рынка недвижимости и важности роли девелоперских компаний на рынке недвижимости; абстрактно-логический – для обобщения теоретических положений и формирования выводов и предложений.

**Результаты.** Отмечена важность девелоперских компаний на рынке недвижимости. Проанализировано активность рынка недвижимости в период с 2000 по 2010 года и определено цикличность рынка недвижимости по четырем классическим фазам его развития: фаза восстановления рынка недвижимости, фаза роста рынка недвижимости, фаза насыщенности рынка и формирование избытка предложения на рынке недвижимости, фаза падения рынка недвижимости. Обоснована важность девелоперских компаний на рынке недвижимости. Отмечена необходимость определения функционирования девелопмента в правовом поле.

**Научная новизна.** Выделены основные особенности деятельности девелоперских компаний в Украине: непрозрачный рынок земли, сложная и долговременная процедура оформления разрешительной документации, необдуманная стратегия инвесторов относительно момента привлечения девелоперских компаний к проекту, несовершенство механизма финансирования инвестиций.

**Практическая значимость.** Полученные результаты исследования позволят девелоперским компаниям в Украине приблизиться к западным стандартам и дать толчок к стабилизации и положительного развития рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** девелоперская компания, рынок недвижимости, девелопмент, девелоперские услуги.