

II МІЖНАРОДНА НАУКОВО-ПРАКТИЧНА КОНФЕРЕНЦІЯ

**«ЯКІСТЬ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ:
ГЛОБАЛЬНІ ТА ЛОКАЛЬНІ АСПЕКТИ»**

(27-28 серпня 2009 р.)

Збірник наукових праць

Дніпропетровськ
ІДАБА
2009

К.е.н. Рябушка Л.Б., к.е.н. Сюркало Б.И.
ГВУЗ «Украинская академия банковского дела
Национального банка Украины»

ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА УКРАИНСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК СЕКМЕНТА ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Последствия мирового финансового кризиса значительно повлияли на рынок недвижимости Украины: было свернуто ипотечное кредитование, существенно сократился спрос, из-за девальвации гривны выросла долговая нагрузка девелоперских компаний, а количество новых заимствований сведено к нулю.

В сложившихся условиях экономической нестабильности остро встает вопрос поддержания инвестиционного климата на рынке недвижимости.

В условиях кризиса оптимальными условиями эффективного инвестирования являются наличие актива со значительным дисконтом, обладающего большим потенциалом роста, а также выбор наилучшего момента для его приобретения по минимальной цене.

Многочисленные вливания в экономики государств для стимулирования спроса и спасения бизнесов, собрания международных саммитов и множество принятых антикризисных программ пока не дают четкого ответа о возможной продолжительности спада. Все ранее заявляемые прогнозы ведущих аналитиков о продолжительности кризиса не оправдались.

Некоторые системы многоуровневой мировой экономики изменяются быстрее, другие – медленнее, одни из них более интегрированы в общий процесс, другие менее. Для некоторых из них уже видимыми являются границы кризиса, для некоторых – только начало нестабильности.

Поскольку четкая модель природы этого кризиса не определена, соответственно, и закономерности его поведения, и итоги пока спрогнозировать не представляется возможным. По нашему мнению, основная задача в настоящий момент для инвесторов – определить наиболее выгодную точку входа в проект для приобретения актива. Закономерно, что правильное решение данной задачи принесет максимальные дивиденды.

Анализ рынка показал, что девальвация валюты и падение цен на недвижимость на украинском рынке (в 1,5-3,5 раза в долларовом эквиваленте) дают возможность выгодных вложений. Рынок постепенно пополняется новыми предложениями, которые были практически нереальны в докризисный период в виду нежелания владельцев избавляться от стабильно растущего бизнеса или значительной стоимости квадратного метра.

Однако инвесторы и ведущие мировые финансовые аналитики весьма осторожны в оценках ситуации, ведь украинский рынок настолько сильно

интегрирован во внешние процессы, что не представляется возможным принимать решения лишь на основе влияния внутренних факторов в Украине и тем более в одной отрасли.

Украинские инвесторы сотрудничают как с крупными зарубежными и украинскими финансовыми корпорациями, так и с частными инвесторами, из чего можно сделать вывод о специфике поведения и отношения к ситуации, методиках прогнозирования и оценки рисков, приемлемой норме доходности. На рынке ожидается возобновление динамики, и пока падение цен продолжается, активности ждать не приходится.

Частных инвесторов интересуют уже готовые и сданные объекты с доходностью не менее 20%, некоторые говорят, что готовы будут вкладывать в объекты с доходностью от 30%, однако адекватных предложений пока нет. Международные фонды пока не начали возобновлять свою активность в сфере приобретений объектов, некоторые из них планируют возобновить изучение предложения после майских праздников, другие – осенью, третьи – с начала 2010 г.

Интерес со стороны западных фондов сосредоточен на действующих успешных проектах с набором арендаторов. Частные инвесторы – это те, у кого, несмотря на кризис, существуют финансовые ресурсы и готовые объекты недвижимости по дисконтной цене для них хороший вариант сбережения капитала. Активными инвесторами сейчас являются ритейлеры, которые покупают проекты для использования в частных интересах.

Главный принцип успешного инвестирования в недвижимость – покупка объекта по максимально низкой цене. Но на собственные средства недвижимость фактически не покупается, кредитное финансирование тоже является проблематичным. Что касается банковских кредитов, они выдаются практически только под реальный залог. В качестве залога могут рассматриваться объекты недвижимости, но отдельный вопрос – определение их стоимости.

По коммерческой недвижимости главным критерием оценки является ставки реальной аренды: например, если реально выплачиваемая аренда составляет 200 дол. США за кв. м в год, то примерная стоимость кв. м объекта составляет 5-летнюю аренду, то есть 1000 дол. США за кв. м. Однако фиксированные прямые арендные ставки падают, и арендаторы все чаще настаивают на определении «плавающей» арендной ставки в виде процента от торгового оборота, который тоже сокращается. Если банк согласен взять недвижимость в залог, кредит составит не более 50 % от определенной рыночной залоговой стоимости.

На сегодняшний день инвесторы занимают отлагательную позицию даже в отношении рассмотрения проектов. Многие компании обозначили для себя интервал выжидания до мая месяца, некоторые даже перенесли

возобновления интереса не могли определить. Инвестиционные и риэлторские компании активно мониторили рынок. Примечательно, что большинство владельцев активов не так пессимистически были настроены.

По результатам нашего исследования наблюдается оживление рынка. Со стороны крупных отечественных компаний, преимущественно IT-индустрии и телекоммуникации, посольств. Желаемые условия: сроки окупаемости до 5 лет, аренда с правом выкупа. Также произошло возобновление интереса среди частных украинских инвесторов (сделки от \$1 до \$2 млн.). Наблюдался интерес и со стороны крупных инвесторов к арендному бизнесу, однако выдвигаемые условия сделки были не приемлемы для владельцев активов (доходность 20%-35%) [1].

Проявляется интерес со стороны частных инвесторов из России (сделки в сегменте до \$5 млн.). На рынок вышли высокобюджетные проекты: имущественные комплексы, земельные участки в центральных частях города на участках порядка одного-двух гектаров.

Результаты исследования перспектив рынка украинской недвижимости показали, что наиболее ликвидными будут активы, генерирующие доход. Остается открытым вопрос будут ли владельцы таких активов выставлять их на продажу или предпочтут сохранить денежные потоки и не продавать активы по заниженной цене. На наш взгляд продажа таких объектов в текущем году сомнительна ввиду многих причин:

- неопределенности на финансовых рынках и обострения проблем в банковском секторе;
- сокращения инвестиций и оборотного капитала компаний;
- падения деловой активности;
- нежелания владельцев демпинговать в цене.

Поскольку сделки проходят только спекулятивного характера с дисконтом 40%, то потенциальных покупателей необходимо искать в Скандинавии, Западной Европе, Германии, России.

На сегодняшний день существующие проблемы застройщиков могут привести к товарному дефициту во всех сегментах рынка недвижимости. Замороженные сегодня стройки и отложенные проекты в ближайшем будущем оставят покупателя без выбора. Не прогнозируется также увеличение предложения за счет объектов, отобранных банками за долги. Поскольку на сегодняшний день готовность реализации объектов недвижимости находится на уровне не превышающем 5% барьер, а также цены остаются на уровне пиковых и являются завышенными.

Список литературы.

1. Интернет источник [Электронный ресурс] – <http://www.bank.gov.ua/statist/index.htm>

2. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. - М.: Финстатинформ, 1996. - 80 с.

3. Международные стандарты оценки // Матер. междунар. конф. "Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світового досвіду", 21-22 вересня 1995 року. - К., УОО, 1995. - С. 7-81.

4. Оценка имущества и имущественных прав / Грабар Ю., Драпиковский А., Иванова И. и др. - ООО УКЦ "Эксперт-Л", 2007. - 745 с.

5. Семенов Б.А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки. - СПб.: Инициатива, 1998. - 128 с.

6. Семенов Б.А. Приватизация и оценка городских территорий. - СПб.: ИПП Мрия-1 ЛТД, 1999. - 250 с.

ЗМІСТ

СЕКЦІЯ I

СВІТОВА ДОКТРИНА СТАЛОГО РОЗВИТКУ: МАКРО- ТА МІКРОАСПЕКТИ

Абсава Л.О. ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК МІЖ ЕКОНОМІЧНИМ РОЗВИТКОМ КРАЇНИ ТА СОЦІАЛЬНОЮ НЕРІВНІСТЮ	3
Бахчеванова Н.В. РИНОК ПРАЦІ В УКРАЇНІ: ВНУТРІШНІ ТА ЗОВНІШНІ ВПЛИВИ.....	7
Білорусов О.С. ФОРМУВАННЯ НОВОЇ ПАРАДИГМИ СВІТОВОГО РИНКОВОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ЇЇ ВПЛИВ НА ФУНКЦІОНУВАННЯ НАЦІОНАЛЬНИХ ОЛІГОПОЛІЙ	13
Гнедіна К.В. ГРОМАДСЬКИЙ ТРАНСПОРТ В МІСТАХ УКРАЇНИ: ПРОБЛЕМА ЯКОСТІ ТРАНСПОРТНИХ ПОСЛУГ	15
Поручник А.М. КРЕАТИВНИЙ РЕСУРС НАЦІОНАЛЬНОГО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ	17
Сорока М.В. ЗНАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ ЗНАНЬ ДЛЯ УКРАЇНИ....	19
Шишкіна О.В. ПРИНЦИП ВПЛИВУ КЛЮЧОВОГО ПРОДУКТУ НА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК МІСТОУТВОЮЮЧОГО ПІДПРИЄМСТВА.....	22

СЕКЦІЯ III

СУЧАСНІ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖУЮЧІ ТЕХНОЛОГІЇ

Усенко Ю.І., Іванов В.І., Радченко Ю.М., Болюк С.В. ЕНЕРГОЗБЕРІГАЮЧА ТЕХНОЛОГІЯ ВІДПАЛЮВАННЯ СТАЛЕВОГО ДРОТУ У БУНТАХ	26
--	----

СЕКЦІЯ IV

МАРКЕТИНГ ІННОВАЦІЙ В ПОСТІНДУСТРІАЛЬНОМУ СУСПІЛЬСТВІ

Бабенко К.М. ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ КОСМІЧНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ	29
Матей В.В. ОСОБЛИВОСТІ КОРПОРАТИВНОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТУВАННЯ	31
Столярчук В.М. ОКРЕМІ АСПЕКТИ КОМЕРЦІАЛІЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ	34

СЕКЦІЯ V

ПІДПРИЄМНИЦТВО ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ МАЛОГО БІЗНЕСУ

Ивченко И.Ю. ВЫБОР КРИТЕРИЕВ ОПТИМАЛЬНОСТИ ДЛЯ МОДЕЛИ СИНХРОНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ	36
Кириян Е.И., Кириян И.С. ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ РАБОТНИКОВ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ.....	39

Задорожнюк Н.О. МОДЕЛЬ ОЦІНКИ ЯКОСТІ ОБСЛУГОВУВАННЯ В СФЕРІ ПОСЛУГ	76
Кишачевич Б.Ю. МОДЕЛЮВАННЯ КРЕДИТНОГО РИЗИКУ ПОРТФЕЛЮ З ДОПОМОГОЮ КОРЕЛЯЦІЇ АКТИВІВ	79

СЕКЦІЯ X
СВІТОВА ФІНАНСОВА КРИЗА

Булкот О.В. ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ МІЖНАРОДНИХ ВАЛЮТНО-ФІНАНСОВИХ ОРГАНІЗАЦІЙ ЗА УМОВ СУЧАСНОЇ СВІТОВОЇ КРИЗИ ...	82
Денисов К.В. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МЕТАЛЛУРГИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ УКРАИНЫ В УСЛОВИЯХ МИРОВОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА	85
Макуха С.М. УДОСКОНАЛЕННЯ ГЛОБАЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ - ФАКТОР СТАБІЛЬНОСТІ СВІТОВОЇ ЕКОНОМІКИ	88
Рябушка Л.Б., Сюркало Б.И. ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА УКРАИНСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК СЕГМЕНТА ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ	91

НАУКОВЕ ВИДАННЯ
Мови видання: українська та російська

II МІЖНАРОДНА НАУКОВО-ПРАКТИЧНА КОНФЕРЕНЦІЯ

**«ЯКІСТЬ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ:
ГЛОБАЛЬНІ ТА ЛОКАЛЬНІ АСПЕКТИ»**
(27-28 серпня 2009 р.)

Збірник наукових праць

*Комп'ютерну верстку та друк виконано
в редакційно-видавничому відділі ПДАБА*

Відповідальний редактор *Плакуца Л.О.*

Підписано до друку 28.08.09.
Формат 60x84 1/16. Спосіб друку - різнограф.
Умов. друк. арк. 5,2. Тираж 300 прим.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

Україна, 49600, м. Дніпропетровськ,
вул. Чернишевського, 24А, офіс В-502

(Науково-дослідний економічний сектор регіонального розвитку
Придніпровського науково-освітнього інституту інноваційних технологій в
будівництві при ПДАБА)

