DOI: 10.31617/3.2023(130)07
УДК 330.341.1:332.7]:061.1ЄС

ГАНЕЧКО Ірина,
к. е. н., доцент, доцент кафедри економіки та фінансів підприємства Державного торговельно-економічного університету
вул. Кіото, 19, м. Київ, 02156, Україна
ORCID: 0000-0002-1918-3164
i.ganechko@knute.edu.ua

HANECHKO Iryna,
PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor at the Department of Economics and Business Finance
State University of Trade and Economics
19, Kyoto St., Kyiv, 02156, Ukraine
ORCID: 0000-0002-1918-3164
i.ganechko@knute.edu.ua

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ: ЄВРОПЕЙСЬКІ ТРЕНДИ

Ринок нерухомості є активною та впливовою частиною будь-якої економічної системи, визначальним чинником соціально-економічного розвитку країни. Частка будівництва у ВВП розвинутих країн Європи становить близько 6–8 %, крім того, будівельна галузь забезпечує замовленнями понад 30 суміжних галузей виробництва продукції та послуг. За час активної фази війни Україна зазнала значних втрат нерухомого майна. Особливо відчутними для бізнесу та громадян є наслідки руйнування сотень тисяч будівель комерційного та житлового призначення. Процес відновлення потребує урахування вимог і стандартів проєктування, будівництва та розвитку нерухомості в контексті євроінтеграційного курсу України. З огляду на це метою статті є визначення напрямів трансформації вітчизняного девелопменту нерухомості та адаптації до нових трендів в умовах євроінтеграції. Основними методами дослідження стали статистичні, абстрагування й теоретичного узагальнення, аналогій і порівняння. Проведено аналіз стану ринку житлової та комерційної нерухомості України. Визначено напрями розвитку, сучасні тренди та концепції будівництва нерухомості у країнах ЄС. Систематизовано виклики діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України в умовах війни. Обґрунтовано доцільність впровадження принципів екологічної, соціальної та управлінської сталості (ESG) у практику українського девелопменту заради відповідального міжнародного іміджу та підвищення інвестиційної привабливості українського ринку в повоєнний період, а також реалізації актуальних концепцій будівництва, зокрема концепції Build-to-Rent. Систематизація позитивного досвіду та адаптація до європейських вимог дасть змогу будівельній галузі та девелоперським компаніям України ефек-

REAL ESTATE DEVELOPMENT: EUROPEAN TRENDS

The real estate market is an active and influential component of any economic system, a determining factor in the socio-economic development of a country. The share of construction in the GDP of developed European countries is approximately 6-8%. Additionally, the construction industry provides orders for more than 30 related industries producing goods and services. During the active phase of the war, Ukraine suffered significant losses of immovable property. The consequences of the destruction of hundreds of thousands of commercial and residential buildings are particularly noticeable for businesses and citizens. The restoration process needs to take into account the requirements and standards of real estate design, construction and development within the context of Ukraine's European integration course. In view of this, the purpose of the article is to define the directions of transformation for domestic real estate development and adaptation to new trends in the conditions of European integration. The statistical methods, methods of abstraction and theoretical generalization, analogies and comparison have become the main research methods. An analysis of the state of the residential and commercial real estate market in Ukraine has been conducted. The directions of development, current trends and concepts of real estate construction in the EU countries have been identified. The challenges of development companies' activities in the real estate market of Ukraine under conditions of war have been systematized. The expediency of implementing the principles of environmental, social, and managerial sustainability (ESG) into the practice of Ukrainian development for the sake of a responsible international image and increasing the investment attractiveness of the Ukrainian market in the post-war period, as well as the implementation of current construction concepts, particularly the Build-to-Rent concept, is substantiated. The systematization of positive experience

Copyright © Автор(и). Це стаття відкритого доступу, яка розповсюджується на умовах ліцензії Creative Commons Attribution License 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

тивніше здійснювати повоєнне відновлення та інтегруватися до європейської спільноти.

Ключові слова: девелопмент нерухомості, ринок нерухомості, житлова нерухомість, комерційна нерухомість, *ESG*-принципи.

and adaptation to European requirements will enable the construction industry and Ukrainian development companies to more effectively carry out post-war recovery and integrate into the European community.

Keywords: real estate development, real estate market, residential real estate, commercial real estate ESG-principles.

JEL Classification: L85; M29; R53.

Вступ

Ринок нерухомості є важливою частиною світової економіки. Як форма інвестування нерухомість генерує грошовий потік шляхом збору орендної плати з орендарів. Вартість нерухомості та орендна плата з часом зазвичай зростають, що робить нерухомість інвестиційним активом для захисту від інфляції.

Через повномасштабне вторгнення російської федерації вітчизняній нерухомості заподіяно шкоди на сотні мільярдів дол. США. Відновлення України потребує значних фінансових вкладень. Навіть за умови фінансової допомоги з боку міжнародних організацій, за оцінками ООН, економіка України у 2023 р. перебуватиме у стагнації, обсяг необхідного фінансування становить 411 млрд дол. США, що не є остаточною сумою (*United Nations*, 2023).

Розвиток ринку нерухомості (далі – РН) є одним з основних стимулів економічного зростання країни. Національний РН формують девелоперські компанії, які мають власну стратегію розвитку, досвід реалізації проєктів, інструменти та методи досягнення цілей. З огляду на масштаби руйнування нерухомого майна та потенційні обсяги його відновлення після війни кожна будівельна та девелоперська компанія буде змушена долати виклики, спричинені війною. Врахування умов, пріоритетів та особливостей європейського ринку здатне підвищити трансформаційний потенціал девелопменту у сфері відновлення РН в Україні. Тому актуальним є дослідження стану та проблем ринку нерухомості, трендів його розвитку в країнах ЄС з метою імплементації закордонного досвіду в українську практику.

Проблематика сфери нерухомості викликає значний інтерес багатьох вітчизняних і закордонних науковців. Стан РН, його циклічність та тенденції розвитку, вплив на економіку досліджувалися багатьма вченими в Україні та за кордоном. У праці О. Шкурупій і Т. Білоброової (2012) визначено особливості циклічних коливань на РН України та іноземних країн в умовах глобальної нестабільності та розроблено інструментарій регулювання процесів, притаманних ринку. Теоретичні та практичні питання циклічних коливань на РН Швейцарії досліджували закордонні вчені (*Bouheni*, *Ankenbrand*, *Bellalah & Kostadinov*, 2020). Актуальним є питання взаємозв'язку між вартістю нерухомого майна та циклами на ринках нерухомості (*d'Amato & Coskun*, 2022). Практичні питання функціонування РН та оцінки її вартості висвітлено у праці С. Кобзана (2019). У ході проведеного дослідження тенденцій і перспектив розвитку ринку вторинного та

первинного житла України з використанням геоінформаційних систем під час війни автори розглянули проблему отримання повної та вірогідної інформації для аналізу (Кобзан, Поморцева & Штерндок, 2023). Структуру РН, склад основних суб'єктів та тенденцій розвитку будівельної галузі досліджено у праці В. Дмитренко (2020). Проблематику девелопменту нерухомості з погляду обґрунтування змісту поняття висвітлено у праці О. Кузьменко, О. Сергеєвої та А. Теслєвої (2020). Відносини девелопменту нерухомості в Україні з погляду відокремлення понять "девелопмент нерухомості" і "девелоперська діяльність" з метою цивільно-правового регулювання діяльності досліджував науковець А. Іванов (2016).

Продовження воєнного стану актуалізує необхідність дослідження ринку нерухомості в умовах нових викликів, а також напрямів повоєнного відновлення з огляду на євроінтеграційний курс України.

Метою статті є визначення напрямів трансформації вітчизняного девеломпенту нерухомості та адаптації до нових трендів в умовах євроінтеграції. Поставлені завдання: дослідити стан ринків, основні тренди та ризики в Україні та країнах ЄС; систематизувати виклики девелопменту нерухомості в умовах війни; обґрунтувати пріоритетні напрями розвитку в контексті євроінтеграції.

Використано загальнонаукові методи теоретичного узагальнення, групування та систематизації в ході дослідження трендів ринків нерухомості; метод абстрагування – для виокремлення основних викликів девелоперської діяльності в сучасних умовах; аналізу та синтезу – для дослідження стану ринків нерухомості України та країн ЄС; статистичні методи збирання та обробки інформації про стан ринку нерухомості; дедукції та індукції – для формування висновків наукового дослідження.

Інформаційною базою цього дослідження стали наукові праці вітчизняних і закордонних учених, річні звіти компанії *Pricewaterhouse-Coopers* (*PWC*, 2023), дані Державної служби статистики (Державна служба статистики України, б. д.), Міністерства фінансів (Міністерство фінансів України, 2023), статистичної організації Європейської Комісії *Eurostat* (*Eurostat*, б. д.), німецької онлайн-платформи *Statista* (*Statista*, 2023).

У першому розділі основної частини статті проведено дослідження сучасного стану вітчизняного ринку нерухомості, визначено динаміку обсягів виробленої будівельної продукції, цін продажу та оренди нерухомого майна. Другий розділ присвячений характеристиці сучасних трендів на ринках нерухомості Європи. У третьому виокремлено ключові виклики українського девелопменту нерухомості, обґрунтовано напрями розвитку в контексті євроінтеграції.

1. Ринок комерційної та житлової нерухомості України

В умовах глобалізації на розвиток національних ринків нерухомості впливає стан світової економіки, не винятком став і вітчизняний ринок, який відповідним чином реагував на кризові явища та введення

карантинних умов. Так, до початку пандемії, пов'язаної з *COVID*-19 (2018–2019 рр.), щорічне введення в експлуатацію житлової нерухомості в Україні становило в середньому 12 млн кв. м, нежитлової – 4 млн кв. м. В Україні частка будівельної галузі в економіці (ВВП) за роки незалежності знизилась майже втричі й становить 2,2 %, тоді як в країнах ЄС – близько 6-8 % (Платформа ефективного регулювання, б. д.).

Аналіз тенденцій ринку показав, що у 2020 р. здано в експлуатацію 8.5 млн кв. м житлової та 3.4 млн кв. м нежитлової нерухомості. У 2021 р. спостерігалася активізація операцій на ринку нерухомості України. За даними Держстату України, здано в експлуатацію 11.4 млн кв. м житла, що на 34 % більше, ніж у попередньому році, та 4.9 млн кв. м нежитлових будівель, що на 44 % більше, ніж у 2020 р. На Київ, Київську, Львівську, Одеську та Харківську області припало 61.2 % здачі всієї житлової площі в Україні (Державна служба статистики України, б. д.). Протягом 2019–2021 рр. спостерігалася позитивна динаміка обсягів виробленої будівельної продукції в Україні (*рис. 1*).

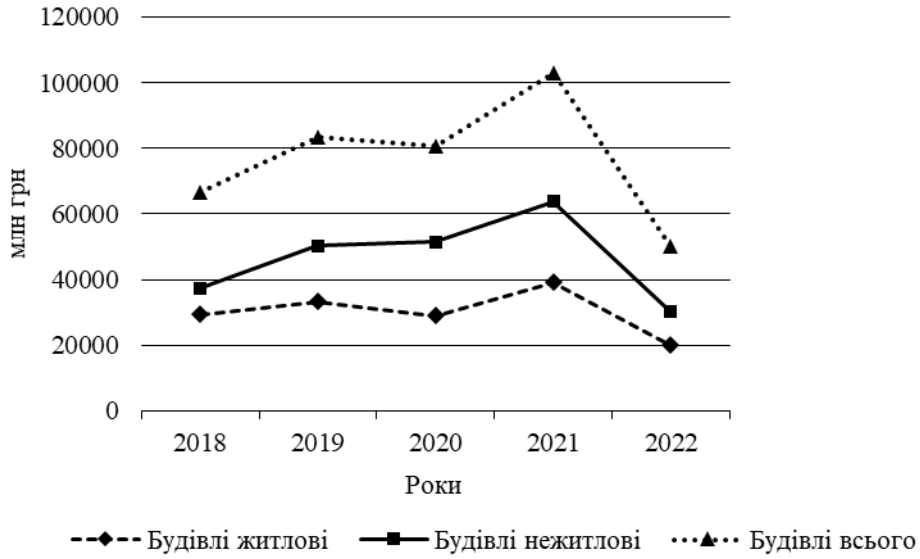

Рис. 1. Динаміка обсягів виробленої будівельної продукції, млн грн

Джерело: складено автором на основі даних Державної служби статистики України (б. д.).

Останні кілька років для всіх країн зазначені стійкою невизначеністю та безпрецедентною нестабільністю, проте початок повномасштабної війни в Україні для всіх без винятку сфер життєдіяльності ще більше ускладнив ситуацію, не є винятком і будівельна галузь. Динаміку обсягів виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) можна простежити за зміною індексів будівельної продукції (ІБП) за видами. ІБП відображають зміну обсягів такої продукції за періоди, що обрані для порівняння та продефльовані на відповідні індекси цін на будівельно-монтажні роботи. Так, у січні 2021 р. порівняно з січнем 2020 р. ІБП становив 88.1 %; в січні 2022 р. проти

аналогічного періоду 2021 р. – 103.8 %; у січні 2023 р. порівняно з січнем 2022 р. – 53.1 % (Державна служба статистики України, б. д.).

Можна стверджувати, що *повномасштабне вторгнення російської федерації призвело до суттєвого зменшення обсягів будівництва в Україні*. На початку воєнних дій призупинені транзакції з нерухомістю, які проходять через Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. У 2022 р. кількість угод на ринку впала в рази. Аналіз ситуації по двох основних сегментах ринку нерухомого майна (житловому та комерційному) показав, що фізичні показники прийнятих в експлуатацію площ житлової нерухомості у 2022 р. скоротилися майже на 45 % порівняно з 2021 р., а нежитлової – на 56.7 % (*табл. 1*). У структурі житлової нерухомості найбільше падіння відбулося в сфері будівництва гуртожитків (–71.6 %), у секторі нежитлової нерухомості найбільше скоротилися обсяги прийнятої в експлуатацію торговельної нерухомості (–80.5 %). Наразі в Україні сформувався дефіцит житлової нерухомості, що оцінюється фахівцями в обсязі не менше ніж 50 млн кв. м, з продовженням війни додаткові потреби у житлі тільки зростають.

Таблиця 1

Загальна площа житлових і нежитлових будівель,
прийнятих в експлуатацію у 2020–2022 рр. (січень–вересень)*

Показники	2020	2021	2022	Темп приросту, %	
				2021/2020	2022/2021
Житлові будівлі (млн кв. м загальної площі), усього	5.9	8.8	4.8	48.7	–44.9
у тому числі:					
будинки одноквартирні	2.95	3.02	2.00	2.3	–33.7
будинки з двома та більше квартирами	2.93	5.71	2.82	94.8	–50.7
гуртожитки	0.005	0.02	0.01	363.1	–71.6
Нежитлові будівлі (млн кв. м загальної площі), усього	2.2	3.8	1.6	70.4	–56.7
у тому числі:					
готелі, ресторани та подібні будівлі	0.08	0.13	0.11	65.6	–18.4
будівлі офісні	0.15	0.30	0.13	91.1	–55.4
будівлі торговельні	0.46	1.51	0.29	230.2	–80.5
будівлі транспорту та засобів зв'язку	0.13	0.18	0.13	39.7	–26.1
будівлі промислові та склади	0.41	0.82	0.47	99.7	–42.6
будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення	0.21	0.25	0.30	17.1	23.0
будівлі нежитлові інші	0.79	0.61	0.21	–22.1	–66.6

* Дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

Джерело: складено автором на основі даних Державної служби статистики України (б. д.) та власних розрахунків.

Стан різних секторів РН України залежить від територіального розміщення об'єктів, тому можливості моніторингу ринку країни загалом за показниками вартості майна та орендних ставок є обмеженими. Орієнтиром щодо зміни вартості у довоєнний період виступають загальні річні індекси цін на житло первинного та вторинного ринків нерухомості (*рис. 2*).

Протягом 2022 р. середня вартість квадратного метра житлової нерухомості зросла приблизно на третину, медіанна ціна на ринку первинної нерухомості по Україні підвищилась на 29 % та становила 28 534 грн/м², на вторинному ринку відбулося зростання на 35 %, ціна – 24 277 грн/м² (Міністерство фінансів України, 2023). У другому півріччі 2022 р. розпочалося відновлення житлового будівництва в регіонах, де не ведуться активні бойові дії. Забудовники завершують будівництво вже розпочатих житлових комплексів, проте не планують розпочинати нове будівництво.

Попри зниження обсягів введених в експлуатацію площ, на ринку продовжувалося падіння попиту на нерухомість у 2022 р., на початку вересня воно становило 7–10 % довоєнного рівня, тоді як у 2021 р. попит на нерухомість у мегаполісах перевищував пропозицію. Іпотечне кредитування протягом першого року війни майже не здійснювалося, що знизило інвестиційні можливості потенційних покупців (*Forbes*, 2022, жовтень); ринок продажу під час війни в середньому впав майже на 80 % (Міністерство фінансів України, 2023).

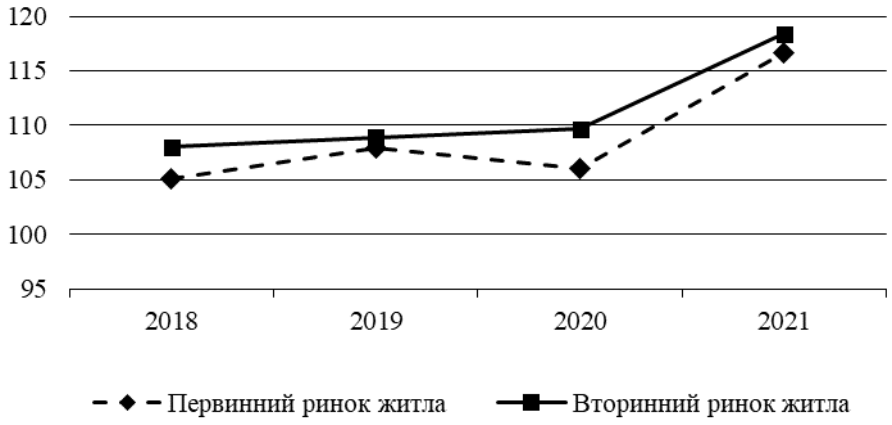

Рис. 2. Загальні річні індекси цін на житло первинного та вторинного ринків нерухомості у 2018–2021 рр.

Джерело: складено автором на основі даних Міністерства фінансів України.

Щодо ринку комерційної нерухомості, то він пережив значну кризу ще у роки пандемії, коли вакантність площ суттєво зросла (у бізнес-центрах – до 18 %). З початку бойових дій торгові та бізнес-центри втратили значну частину своїх орендарів через закриття якірних брендів, масовані обстріли та енергетичну кризу. Великих

збитків зазнав сектор складської та логістичної нерухомості: зруйновано сотні тисяч квадратних метрів будівель. Ситуація на ринку комерційної нерухомості України як і житлової, суттєво відрізняється за регіонами: в центральних і західних областях бізнес-діяльність відновилася, тому тут ринок більш активний на відміну від південних і східних регіонів, де ведуться активні бої. Вартість нерухомості має загалом тенденцію до зростання, тоді як орендні ставки залишаються майже вдвічі нижчими за довоєнний рівень (Національний банк України, 2022). Такий рух цін свідчить про дисбаланс на ринку комерційної нерухомості України, відносно дешевша оренда й надалі стримуватиме попит на купівлю нерухомого майна.

2. Тенденції на ринках нерухомості країн ЄС

В умовах глобалізації ринки нерухомості також стають глобальними, міжнародні інвестори та забудовники формують портфелі нерухомості в різних країнах.

РН європейських країн демонструє зростання (*табл. 2*), винятком стали 2020–2021 рр. через вплив пандемії *COVID*-19, коли суттєво змінився попит на комерційну нерухомість через віддалену роботу працівників компаній. На офісну нерухомість попит відновився у 2022 р., що призвело до зростання орендних ставок та вартості продажу.

Таблиця 2

Обсяги ринку комерційної нерухомості Європи* та ринків окремих країн, 2019–2025 рр., млрд євро/темп приросту, %

Регіон або країна	2019	2020	2021	2022	2023**	2024**	2025**
Європа	25940	25740 / –0.77	25270 / –1.83	28140 / 11.36	28440 / 1.07	29420 / 3.45	30180 / 2.58
Україна	191.7	196.2 / 2.35	149.5 / –23.80	44.8 / –70.03	34.9 / –22.10	58.3 / 67.05	92.2 / 58.15
Польща	641.3	622.8 / –2.88	641.4 / 2.99	719.8 / 12.22	749.1 / 4.07	799.6 / 6.74	836.9 / 4.66
Іспанія	1331	1294 / –2.78	1235 / –4.56	1371 / 11.01	1381 / 0.73	1425 / 3.19	1458 / 2.32
Словаччина	106.7	105.2 / –1.41	105.1 / –0.10	119.1 / 13.32	121.6 / 2.10	128 / 5.26	133 / 3.91

* За географічною ознакою, тобто всі країни, розташовані на континенті.

** 2023–2025 рр. – прогнозні дані

Джерело: складено автором на основі даних *Statista* (б. д.) та власних розрахунків.

Комерційна нерухомість буває різних форм. Це може бути що завгодно: від офісної будівлі до житлового дуплекса або навіть ресторану, кав'ярні чи складу. Приватні особи, компанії та корпорації можуть заробляти на комерційній нерухомості, здаючи її в оренду або

утримуючи та перепродуючи. Вона має кілька категорій: приміщення для роздрібної торгівлі всіх видів, офісні приміщення, готелі та курорти, торгові центри, ресторани та заклади охорони здоров'я.

За результатами аналізу тенденцій у сегменті нежитлової нерухомості Польщі, Іспанії та Словаччини спостерігається падіння обсягів ринку у 2020–2021 рр. Проте в Польщі у 2021 р. ринок збільшився майже на 3 %, а у 2022 р. – на 12.22 %. У 2022 р. ринок Іспанії зріс на 11.01 %, Словаччини – на 13.32 %. Натомість Україна в цей рік втратила 70.03 % ринку порівняно з 2021 р. Позитивними є очікування розвитку ринку комерційної нерухомості починаючи з 2023 р. (*Statista*, 2023).

Ринок єврозони формується під впливом зміни таких макроекономічних показників: зростання ВВП (країнам ЄС вдалося уникнути рецесії, очікується зростання); високий рівень зайнятості (найнижчий рівень безробіття на кінець 2022 р.); інфляція (прогнозується сповільнення з 2023 р.); збільшення кількості населення, зокрема через міграційні переміщення (приріст становить 1.7 млн осіб з січня 2022 р. по січень 2023 р.); підвищення трьох ключових відсоткових ставок на 75 базисних пунктів у вересні 2022 р. (*Eurostat*, б. д.). За результатами дослідження *Knight Frank Research*, підвищення відсоткових ставок Європейським центральним банком продовжиться до середини 2023 р., а з 2024 р. за умови сповільнення економічної активності ставки будуть знижені, що дозволить активізувати ринок нерухомості (2023).

Поміж різних класів активів комерційної нерухомості Європи для інвесторів найпривабливішою є промислова та логістична нерухомість. Основними ринками, де різко зросли обсяги інвестицій, є Великобританія, Німеччина та Швеція, а серед міст – Лондон, Берлін і Париж (*Statista*, б. д.).

Якісні характеристики ринку комерційної нерухомості Європи стосуються впровадження принципів гнучкої організації роботи, що призвело до зростання популярності спільних робочих просторів для окремих осіб і компаній (коворкінгів). Новою концепцією європейського будівельного ринку є *Build-to-Rent*, яка спрямована на будівництво для передачі нерухомості не у власність, а в оренду, що вирішує низку проблем для споживачів. Через зростання електронної комерції підвищився попит на складську та логістичну нерухомість. Покупці та інвестори у нерухомість країн Європи все більшу увагу звертають на фактор сталого розвитку, тому концепція екологічного будівництва (*healthy building*) є доволі актуальною.

На ринку житлової нерухомості країн ЄС протягом останніх років спостерігається зростання цін продажу та оренди, що демонструють індекси зміни цін на нерухомість, придбану домогосподарствами (квартири, окремі будинки, будинки з терасами тощо), як новозбудовану, так і вже наявна (2015 = 100), а також індекси орендної плати *(рис. 3)*.

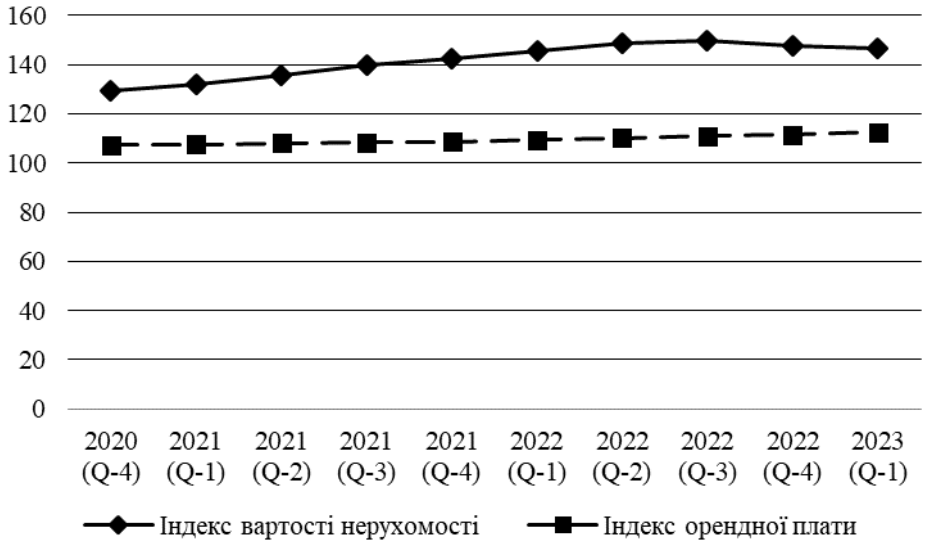

Рис. 3. Індекси цін житлової нерухомості та її оренди у країнах ЄС у 2020–2023 рр. (щоквартально – *Q*)

Джерело: складено автором на основі даних *Eurostat* (б. д.).

До другого кварталу 2022 р. ціни на житло зростали швидше, ніж орендна плата, у третьому кварталі 2022 р. ціни на житло збільшилися такими самими темпами, як і орендна плата (обидва на +0.7 % порівняно з другим кварталом 2022 р.). З четвертого кварталу 2022 р. ціни на житло почали падати, тоді як орендна плата продовжувала зростати. Ціни на житло зросли майже в кожній країні ЄС–27, у деяких – удвічі за останні 10 років. Таке зростання пов'язують, зокрема, зі сприятливою політикою оподаткування, що приваблює міжнародних інвесторів. Збільшення орендної плати за житло практично відповідає кумулятивній інфляції у країнах ЄС за аналізований період. У четвертому кварталі 2022 р. в ЄС орендна плата на житлову нерухомість зросла на 2.5 %, а ціни на житло – на 3.6 % порівняно з тим самим періодом 2021 р. (*Eurostat*, б. д.). У секторі житлової нерухомості прогнозується підвищення попиту на доступне житло, наприклад, для студентів, а в регіонах зі старіючим населенням – для людей похилого віку.

Провівши градацію факторів за значущістю впливу на ринок нерухомого майна в Європі у 2022 р., можна зробити висновок, що *інфляція є найбільш вагомим фактором впливу* (на думку 91 % респондентів); на другому місці – *зміна процентних ставок* (89 % респондентів); на третьому – *вплив економічного рівня розвитку країн* (88 % респондентів). Крім того, політична невизначеність на глобальному, регіональному та національному рівнях також відобразилася на інвестиційній активності ринку нерухомості країн Європи у 2022 р. Відчутним є вплив зміни політичних лідерів у Великій Британії, Швеції та Італії (*PWC*, 2023).

Політична ситуація в Україні також частково вплинула на ринки нерухомості інших країн. За даними проведеного спільного опиту-

вання *PwC* та *Urban Land Institute*, лідери галузі зазначають, що через вторгнення російської федерації в Україну є незначний прямий вплив на ринок нерухомості Європи. Наслідки війни призвели до різкого зростання витрат на енергоносії, інфляції вище середнього рівня та процентних ставок, що відобразилося на цінах на нерухомість західних країн.

Порівняльний аналіз ринків нерухомості України та країн ЄС показав, що тенденції зміни вартості оренди житлової нерухомості в країнах Євросоюзу подібні тим, що склалися в Україні та значною мірою пов'язані з вимушеною релокацією громадян. Попри негативні макроекономічні прогнози для світової економіки у 2023 р., скорочення економіки єврозони через високу інфляцію, дефіцит енергії, у країнах ЄС очікується активізація бізнес-діяльності; формується сприятливий інвестиційний клімат та умови для залучення приватного капіталу й коштів міжнародних інвесторів у проєкти будівництва.

3. Український девелопмент: проблеми та можливості розвитку

Значний вплив на формування РН мають *девелоперські компанії*, основною метою діяльності яких є створення/покращення та вдосконалення об'єктів нерухомості найефективнішим способом, що призводить до збільшення ринкової вартості майна. Девелопмент нерухомості можна охарактеризувати як процес якісної зміни земельної ділянки або існуючого об'єкта нерухомості з метою створення нового продукту (об'єкта нерухомого майна), який відрізнятиметься за своїми характеристиками та функціональним призначенням (Шкурупій, Білоброва, 2012). Оскільки основою будь-якої нерухомості є земельна ділянка, то термінологічна конструкція *"reale state development"*, яка перекладається як "розвиток нерухомого майна" або "розвиток нерухомості", у західній літературі розглядається як комплексна діяльність, що охоплює бізнес-процеси від купівлі земельної ділянки, звільнення її від наявних будівель (за потреби) до продажу забудованої землі новим власникам. Девелопмент нерухомості передбачає постійну реконфігурацію забудованого простору для задоволення різноманітних потреб і запитів суспільства. Важливим, з економічного погляду, є зв'язок девелопменту нерухомості зі створенням та реалізацією найкращого з можливих варіантів розвитку конкретного об'єкта, що збільшує його вартість.

Зазначимо, що девелоперська діяльність як окремий вид професійної діяльності повністю позбавлена нормативно-правового регулювання в Україні, вона не передбачена у КВЕД, що негативно впливає на утвердження як самостійного виду економічної діяльності (Бляхарський, 2020).

В Україні з початку війни близько двох третин девелоперських компаній перебувають на межі банкрутства, ризики банкрутств виникають переважно через неможливість виконання обов'язків перед стейкхолдерами. Крім того, сукупно до 30 % інвесторів, які купили

житло через програми з розстрочення та іпотеки, з об'єктивних фінансових причин не можуть погасити накопичену заборгованість за платежем (Інтерфакс-Україна, 2022). Така ситуація призводить до вимушеного продажу об'єктів нерухомості, зниження їх вартості, зростання вакантних площ комерційного призначення, зменшення орендних ставок, скорочення обсягів будівництва та неможливості своєчасного завершення розпочатих проєктів. Основні виклики діяльності девелоперських компаній на РН в умовах повномасштабної війни узагальнено на *рис. 4.*

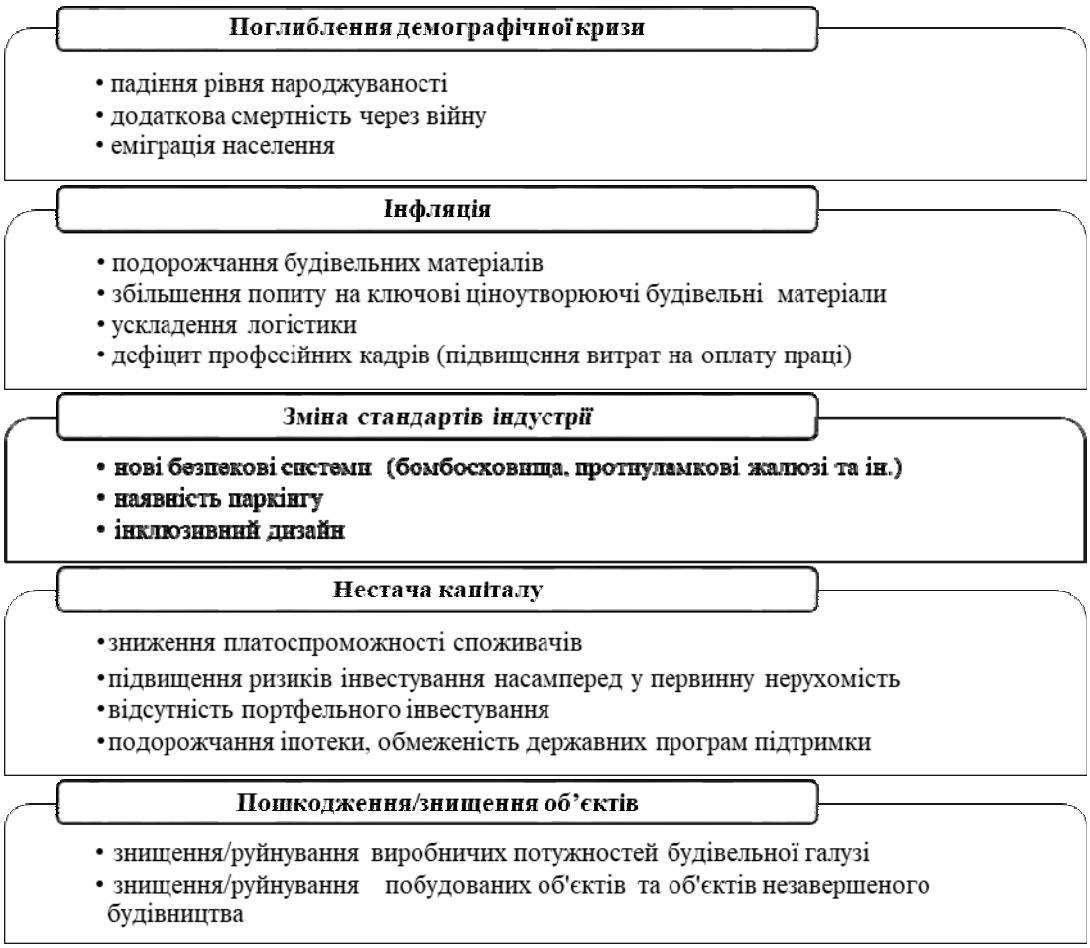

Рис. 4. Основні виклики діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості під час війни

Джерело: складено автором на основі власних досліджень.

Якщо до початку вторгнення росіян у 2022 р. основні проблеми діяльності девелоперських компаній були пов'язані з обмеженнями через пандемію, недоступністю іпотечних кредитів, відсутністю прозорих схем залучення коштів інвесторів у будівництво, наявністю корупційних ризиків, труднощами в отриманні дозвільних документів, то з початком повномасштабної війни суттєвим став негативний вплив інфляції, демографічні проблеми, нестача власних фінансових ресурсів, інвестицій, обмеження іпотечного кредитування, руйнування об'єктів – реальне та потенційне до закінчення активних бойових дій на території

України, зміна стандартів індустрії внаслідок появи нових пріоритетів українських споживачів у довоєнний період та під час війни. Водночас вітчизняний РН поступово рухається до транспарентності, відбувається його інституційна модернізація, пов'язана з укладанням договорів, веденням реєстрів, що знижує корупційний вплив.

Перспективи розвитку сфери девелопменту нерухомості масштабні – передусім через відкладений попит та потребу у відновленні нерухомості в усіх сегментах ринку. Відновлення найбільшої за площею країни Європи, за підрахунками ООН, обійдеться у 411 млрд дол. США, що не є остаточною сумою (*United Nations*, 2023). Обов'язковою умовою успішної євроінтеграції України є впровадження принципів сталого розвитку міст, еко-девелопменту ("зеленого" будівництва), які активно використовують в бізнес-діяльності девелопери Європи. На нерухомість припадає 40 % споживання енергії та 36 % викидів парникових газів у ЄС, в Україні ці показники ще вищі, тому у сфері нерухомості питання енергоощадження та скорочення викидів стоять особливо гостро (*European Parliament*, 2023, *March* 14).

В Україні практики сталого розвитку (*sustainable development/ growth*) застосовують здебільшого міжнародні та крупні вітчизняні компанії. Для встановлення зв'язку між програмами сталого розвитку компаній та їхнім впливом на фінансові показники у міжнародну практику введено термін *ESG* – екологічна, соціальна та управлінська сталість. Отже, у сучасних умовах бізнес несе корпоративну відповідальність перед суспільством, майбутніми поколіннями та планетою (*KPMG*, 2022, серпень). Кожна компонента *ESG* передбачає реалізацію певних заходів у межах діяльності девелоперської компанії:

E – екологічні, спрямовані на оптимізацію використання природних ресурсів, води та енергії, зменшення викидів вуглецю у процесі будівництва та експлуатації будівель.

S – соціальні заходи щодо ефективності управління персоналом. Компанія може відслідковувати систему *HR*-метрик, проте важливим є навчання працівників, піклування про їх здоров'я, інклюзивність, забезпечення гендерної рівності тощо.

G – прозорість і відкритість компанії, ретельний вибір партнерів для співпраці та ринків ведення діяльності, нульова толерантність до корупції, запровадження інновацій.

Для успішного залучення інвестицій на світовому ринку компанії мають не тільки враховувати *ESG*-фактори у своїй бізнес-стратегії, а й надавати публічну звітність щодо виконання зобов'язань.

Світова статистика показує, що інвестори беруть до уваги фактори *ESG* компанії, яку розглядають як об'єкт для інвестицій. За даними дослідження *CFA Institute*, 76 % інституційних і 69 % роздрібних інвесторів цікавляться *ESG*-інвестиціями. Згідно з даними *Bloomberg*, глобальні активи *ESG* можуть перевищити 53 трлн дол. США до 2025 р., що становить понад третину з 140.5 трлн дол. США прогнозованих загальних активів під управлінням (*KPMG*, 2022, *December*).

Статистичні дані щодо застосування практик *ESG* в українському бізнесі відсутні, тоді як в країнах Європи для 93 % опитаних лідерів сфери нерухомості ведення екологічно та соціально стійкого бізнесу є найважливішим фактором успішної організаційної трансформації у сфері нерухомості протягом подальших 20 років (*PWC*, 2023).

Так зване "меню" інвестиційних активів в Європі є дуже різноманітним, спрямованим на створення комфортного простору для роботи та відпочинку з максимальним клієнтським сервісом. Реалізація будівельних проєктів для передачі в оренду, а не для продажу – *Build-to-Rent*, управління такими будинками професійними компаніями в умовах дефіциту житла, вимушеного переміщення громадян є перспективним напрямом для вітчизняної сфери девелопменту.

Розвиток цифрових технологій, зростання обсягів електронної комерції суттєво змінюють тип активів, яких потребує ритейл, нівелюються межі між традиційними секторами комерційної нерухомості, яка може використовуватися для роздрібної торгівлі як офіси, для виробничих цілей або як логістична нерухомість (*PWC*, 2023).

Ефективна діяльність компаній у сфері девелопменту сприятиме відродженню РН України, проте для подолання інертності ринку необхідні інвестиції. Державних коштів для фінансового забезпечення програми компенсації зруйнованого житла в Україні недостатньо; обсяг іпотечних кредитів скоротився (програма пільгового іпотечного кредитування також потребує державного фінансування). У повоєнний період реалізація девелоперських проєктів можлива шляхом залучення довгострокових приватних інвестицій – внутрішніх та міжнародних. Такі інвестиції матимуть позитивний мультиплікаційний ефект та сприятимуть зростанню інших сфер діяльності.

Висновки

Початок повномасштабної війни в Україні призвів до кризової ситуації у будівництві. Вітчизняний ринок нерухомості характеризується: скороченням обсягів виробленої будівельної продукції, відсутністю нових будівельних проєктів; зростанням вартості продажу житла та оренди (особливо в тилових регіонах країни) та падінням попиту; дисбалансом у секторі комерційної нерухомості через здешевлення оренди порівняно з довоєнним рівнем на тлі зростання вартості продажу.

Наслідки війни в Україні частково відбилися на цінах на нерухомість західних країн, що зросли через підвищення витрат на енергоносії, рівня інфляції та процентних ставок. Попри це, ринок нерухомості європейських країн демонструє зростання після років пандемії *COVID*-19. Інвестиційна привабливість різних сегментів нерухомості країн Євросоюзу є високою, насамперед завдяки реалізації девелоперськими компаніями концепції сталого розвитку. Основними ринками, де різко збільшилися обсяги інвестицій, стали Великобританія, Німеччина та Швеція. Стандарти індустрії в єврозоні швидко змінюються відповідно до вимог споживачів та інвесторів.

Вітчизняний девелопмент з початку повномасштабного вторгнення рф зіштовхнувся з низкою нових викликів, які обмежують можливості ефективної реалізації будівельних проєктів. Основні з них це:

- посилення демографічних проблем;
- інфляція;
- зміна стандартів індустрії;
- нестача капіталу для реалізації будівельних проєктів;
- реальне та потенційне руйнування об'єктів до закінчення активних бойових дій в Україні.

Отже, війна суттєво вплинула на український ринок нерухомості. Просторове відродження міст і регіонів України у повоєнний час має відбуватися якнайшвидше, тому пріоритетними напрямами підвищення трансформаційного потенціалу девелопменту нерухомості є:

- впровадження девелоперськими компаніями корпоративної відповідальності з урахуванням факторів *ESG* (перехід до кліматично нейтральної Європи потребує реального запровадження принципів Європейського зеленого курсу, крім того, *ESG* – це основна умова залучення іноземних інвестицій);
- розвиток напряму *Build-to-Rent* (актуальний в умовах вимушеного переміщення громадян та зміщення попиту в бік оренди).
- прийняття жорстких рамок європейської якості (чинник забезпечення конкурентоспроможності).

Зростання конкурентоздатності та інвестиційної привабливості українського ринку нерухомості прямо пов'язане з підвищенням рівня його транспарентності та матиме позитивний мультиплікативний ефект на економіку країни загалом.

Практичне значення дослідження полягає в можливості застосування отриманих результатів для підвищення ефективності вітчизняного девелопменту.

Перспективними є дослідження розвитку ринку нерухомості в повоєнний період у різних географічних зонах України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	REFERENCE
Bouheni, F. B., Ankenbrand, T., Bellalah, M., & Kostadinov, F. (2020). Cyclical behaviour of the Swiss real estate market. *International Journal of Entrepreneurship and Small Business.* 39 (1/2):71. https://www.researchgate.net/publication/338326836_Cyclical_behaviour_of_the_Swiss_real_estate_market. https://doi.org/10.1504/IJESB.2020.104235	Bouheni, F. B., Ankenbrand, T., Bellalah, M., & Kostadinov, F. (2020). Cyclical behaviour of the Swiss real estate market. *International Journal of Entrepreneurship and Small Business,* 39 (1/2):71. https://www.researchgate.net/publication/338326836_Cyclical_behaviour_of_the_Swiss_real_estate_market. https://doi.org/10.1504/IJESB.2020.104235
d'Amato Maurizio, M., & Coskun Y. (2022). *Property Valuation and Market Cycle*. 2022. https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-031-09450-7	d'Amato Maurizio, M., & Coskun Y. (2022). Property Valuation and Market Cycle. https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-031-09450-7

European Parliament (2023, March 14). MEPs back plans for a climate neutral building sector by 2050. https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20230310IPR77228/meps-back-plans-for-a-climate-neutral-building-sector-by-2050?fbclid=IwAR1E-wA7aAJdK-6krGyQtuK3pLcgy6GghPlsAfPZQQ4YxRq6x-SBwxhqrGQ	European Parliament. (2023, March 14). MEPs back plans for a climate neutral building sector by 2050. https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20230310IPR77228/meps-back-plans-for-a-climate-neutral-building-sector-by-2050?fbclid=IwAR1E-wA7aAJdK-6krGyQtuK3pLcgy6GghPlsAfPZQQ4YxRq6x-SBwxhqrGQ
Eurostat (б.д.). https://ec.europa.eu/eurostat	Eurostat. https://ec.europa.eu/eurostat
Forbes (2022, жовтень). Нерухомість – зірка інвестицій у довоєнній Україні. Що відбувається з ринком зараз. https://forbes.ua/money/kvadratni-metri-groshey-25102022-9264	Forbes. (2022, October). Real estate is the star of investments in pre-war Ukraine. What is happening to the market now. https://forbes.ua/money/kvadratni-metri-groshey-25102022-9264
Knight Frank (2023, December, 15). European real estate outlook 2023. https://www.knightfrank.com/research/article/2022-12-15-european-real-estate-outlook-2023	Knight, Frank. (2023, December 15). European real estate outlook 2023. https://www.knightfrank.com/research/article/2022-12-15-european-real-estate-outlook-2023
KPMG (2022, December). Unprecedented uncertainties: what's in store for real estate in 2023? https://kpmg-com.translate.goog/lu/en/blogs/home/posts/2022/12/unprecedented-uncertainties-what-s-in-store-for-real-estate-2023.html?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=uk&_x_tr_hl=uk&_x_tr_pto=sc	KPMG. (2022, December). Unprecedented uncertainties: what's in store for real estate in 2023? https://kpmg-com.translate.goog/lu/en/blogs/home/posts/2022/12/unprecedented-uncertainties-what-s-in-store-for-real-estate-2023.html?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=uk&_x_tr_hl=uk&_x_tr_pto=sc
KPMG (2022, серпень). Коли в Україні з'явився інтерес до ESG? https://kpmg.com/ua/uk/blogs/home.html	KPMG. (2022, August). When did interest in ESG appear in Ukraine? https://kpmg.com/ua/uk/blogs/home/posts/2022/08/navit-u-voyennyy-chas-trend-esg-zalyshayetsya-nagalnym.html
PWC. (2023). Trends in Real Estate Europe. Report. https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/Emerging%20Trends%20in%20Real%20Estate%20Europe%202023%20Report.pdf	PWC. (2023). Trends in Real Estate Europe. Report. https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/Emerging%20Trends%20in%20Real%20Estate%20Europe%202023%20Report.pdf
Statista (2023). Commercial Real Estate – Europe. https://es.statista.com/outlook/fmo/real-estate/commercial-real-estate/europe#value	Statista. (2023). Commercial Real Estate – Europe. https://es.statista.com/outlook/fmo/real-estate/commercial-real-estate/europe#value
TSN. (2023, May). The UN has calculated how much money is needed to rebuild Ukraine after the war. https://tsn.ua/ukrayina/v-oon-porahuvali-skilki-koshtiv-potribno-dlya-vidnovlennya-ukrayini-pislya-viyni-2330524.html	TSN. (2023, May). The UN has calculated how much money is needed to rebuild Ukraine after the war. https://tsn.ua/ukrayina/v-oon-porahuvali-skilki-koshtiv-potribno-dlya-vidnovlennya-ukrayini-pislya-viyni-2330524.html
United Nations (2023, May). World Economic Situation and Prospects as of mid-2023. https://www.un.org/development/desa/dpad/publication/world-economic-situation-and-prospects-as-of-mid-2023	United Nations. (2023, May). World Economic Situation and Prospects as of mid-2023. https://www.un.org/development/desa/dpad/publication/world-economic-situation-and-prospects-as-of-mid-2023
Бляхарський, Я. С. (2020). Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. *Університетські наукові записки*. № 3-4 (75-76). С. 234–248.	Bliakharskyi, J. S. (2020). Definition of development activity as a separate type of economic activity. *University scientific notes*. *№ 3-4* (75-76), p. 234-248.
Державна служба статистики України. Будівництво. (б. д.). Взято 12 серпня 2023. https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.html	State Statistics Service of Ukraine. Construction. Retrieved August 12, 2023. https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.html
Дмитренко В. І. (2020). Структура та основні суб'єкти будівельної галузі: безпековий аспект. *Вчені записки Університету* "КРОК". *1* (57). С. 147-154.	Dmytrenko, V. I. (2020). Structure and main subjects of the construction industry: safety aspect. *Scientific notes of the "KROK" University*. *1* (57). pp. 147-154.
Іванов, А. В. (2016). Співвідношення понять "девелопмент нерухомості" і "девелоперська діяльність" у сфері нерухомості. *Часопис цивілістики.* Вип. 21. С. 60-63. http://nbuv.gov.ua/ UJRN/Chac_2016_21_15	Ivanov, A. V. (2016). Correlation between the concepts of "real estate development" and "development activity" in the field of real estate. *Journal of Civil Studies*. (Vol. 21), (pp. 60-63). http://nbuv.gov.ua/UJRN/ Chac_2016_21_15

Інтерфакс-Україна. (2022, 6 грудня). Дві третіх девелоперських українських компаній перебувають на межі банкрутства – експерт. https://interfax.com.ua/news/economic/876653.html	Interfax-Ukraine. (2022, December 6). Two thirds of Ukrainian development companies are on the verge of bankruptcy – expert. https://interfax.com.ua/news/economic/876653.html
Кобзан, С. М. (2019). *Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: монографія.* Київ: *Юрінком Інтер*.	Kobzan, S. M. (2019). Formation of the real estate market: practical aspects and features of assessment: monograph. Kyiv: *Yurinkom Inter*. 211 p.
Кобзан, С., Поморцева, О., & Штерндок, Е. (2023). Аналіз ситуації на ринку нерухомості України під час військового стану. Тенденції та перспективи. *Scientific Collection "InterConf+", 32*(151), 696–704. https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.04.2023.074	Kobzan, S., Pomortseva, O., & Shterndok, E. (2023). Analysis of the situation in the real estate market of Ukraine during martial law. Trends and perspectives. *Scientific Collection "InterConf+", 32* (151), p. 696–704. https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.04.2023.074
Кузьменко, О. В., Сергеєва, О. Р., & Теслєва, А. В. (2020). Щодо розвитку вітчизняного девелопменту. *Європейський вектор економічного розвитку. №1* (28). https://www.researchgate.net/publication/342469468_Sodo_rozvitku_vitciznanogo_developmentu	Kuzmenko, O. V., Serheieva, O. R., & Tesleva, A. V. (2020). Regarding the development of domestic development. European vector of economic development, *№1* (28). https://www.researchgate.net/publication/342469468_Sodo_rozvitku_vitciznanogo_developmentu
Міністерство фінансів України. (2023, 23 січня). Ринок житла в 2022 році: де купували квартири українці. https://minfin.com.ua/ua/2023/01/23/99504652	Ministry of Finance of Ukraine. (2023, January 23). The housing market in 2022: where Ukrainians bought apartments. https://minfin.com.ua/ua/2023/01/23/99504652
Національний банк України. (2022, грудень). Звіт про фінансову стабільність. https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2022-H2.pdf?v=4	National Bank of Ukraine. (2022, December). Report on financial stability. https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2022-H2.pdf?v=4
Платформа ефективного регулювання. (б. д.). PRO. Будівництво. https://regulation.gov.ua/dialogue/budivnytstvo	Platform for effective regulation. PRO. Construction. https://regulation.gov.ua/dialogue/budivnytstvo
Шкурупій, О. В., & Білоброва, Т. О. (2012). *Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст: монографія.* Полтава: ПУЕТ. 190 с.	Shkurupii, O. V., & Bilobrova, T. O. (2012). Cyclical development of the real estate market: modern context: monograph. Poltava: PUET. 190 p.
TSN. (2023, May). The UN has calculated how much money is needed to rebuild Ukraine after the war. https://tsn.ua/ukrayina/v-oon-porahuvali-skilki-koshtiv-potribno-dlya-vidnovlennya-ukrayini-pislya-viyni-2330524.html	TSN. (2023, May). The UN has calculated how much money is needed to rebuild Ukraine after the war. https://tsn.ua/ukrayina/v-oon-porahuvali-skilki-koshtiv-potribno-dlya-vidnovlennya-ukrayini-pislya-viyni-2330524.html

Конфлікт інтересів: Автор заявляє, що не має фінансових чи нефінансових конфліктів інтересів щодо цієї публікації; не має відносин із державними органами, комерційними або некомерційними організаціями, які могли б бути зацікавлені у поданні цієї точки зору. З огляду на те, що автор працює в установі, яка є видавцем журналу, що може зумовити потенційний конфлікт або підозру в упередженості, остаточне рішення про публікацію цієї статті (включно з вибором рецензентів та редакторів) приймалося тими членами редколегії, які не пов'язані з цією установою.

Автор не отримував прямого фінансування для цього дослідження.

Ганечко І. Девелопмент нерухомості: європейські тренди. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2023. № 5. С. 97-112. Серія. Економічні науки. https://doi.org/10.31617/3.2023(130)07

Надійшла до редакції 06.07.2023.
Отримано з доопрацьовання 15.08.2023.
Прийнято до друку 28.08.2023.
Публікація онлайн 26.10.2023.