

# АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

© 2015 РОМАНЕНКО Л. Ф., ПРОКОПЕНКО В. Ю., СТОЛБОВА М. А.

УДК 336.77

## Романенко Л. Ф., Прокопенко В. Ю., Столбова М. А. Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України

У статті проведено аналіз і оцінку девелоперської діяльності на ринку нерухомості. Проаналізовано такі показники ринку нерухомості, як рівень вакантності в сегментах офісної нерухомості та торговельної нерухомості. Проведено оцінку динаміки ринка офісної нерухомості України. Проаналізовано ключові показники сегмента торгової нерухомості. Виявлено основні проблеми розвитку девелоперської діяльності на ринку нерухомості сучасної України.

**Ключові слова:** девелопер, девелоперська компанія, девелоперська діяльність, ринок нерухомості, торгова нерухомість, офісна нерухомість, комерційна нерухомість.

**Табл.:** 5. **Бібл.:** 10.

**Романенко Лариса Федорівна** – доктор економічних наук, професор, професор кафедри маркетингу, Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана (пр. Перемоги, 54/1, Київ, 03068, Україна)

**Прокопенко Валерія Юріївна** – доктор економічних наук, професор, професор кафедри соціально-економічних дисциплін, Харківський національний університет внутрішніх справ (пр. 50-річчя СРСР, 27, Харків, 61080, Україна)

**E-mail:** luluz@ukr.net

**Столбова Марія Анатоліївна** – асистент, кафедра маркетингу, Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна» (вул. Хорива, 1-Г, Київ, 04071, Україна)

УДК 336.77

## Романенко Л. Ф., Прокопенко В. Ю., Столбова М. А. Анализ деятельности девелоперских компаний на рынке недвижимости Украины

В статье проведен анализ и оценка девелоперской деятельности на рынке недвижимости. Проанализированы такие показатели рынка недвижимости, как уровень вакантности в сегментах офисной недвижимости и торговой недвижимости. Проведена оценка динамики рынка офисной недвижимости Украины. Проанализированы ключевые показатели сегмента торговой недвижимости. Выявлены основные проблемы развития девелоперской деятельности на рынке недвижимости современной Украины.

**Ключевые слова:** девелопер, девелоперская компания, девелоперская деятельность, рынок недвижимости, торговая недвижимость, офисная недвижимость, коммерческая недвижимость.

**Табл.:** 5. **Библ.:** 10.

**Романенко Лариса Федоровна** – доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры маркетинга, Киевский национальный экономический университет им. В. Гетьмана (пр. Победы, 54/1, Киев, 03068, Украина)

**Прокопенко Валерия Юрьевна** – доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры социально-экономических дисциплин, Харьковский национальный университет внутренних дел (пр. 50-летия СССР, 27, Харьков, 61080, Украина)

**E-mail:** luluz@ukr.net

**Столбова Мария Анатольевна** – ассистент, кафедра маркетинга, Открытый международный университет развития человека «Украина» (ул. Хорива, 1-Г, Киев, 04071, Украина)

UDC 336.77

## Romanenko L. F., Prokopenko V. Yu., Stolbova M. A. Analysis of the Development Companies' Activity at the Ukrainian Real Estate Market

The article analyzes and evaluates the development activities at the real estate market. Such indicators of the real estate market as the vacancy rate in the segments of the office real estate as well as retail real estate have been analyzed. An evaluation of dynamics of the office real estate market of Ukraine was carried out. The key indicators of the retail real estate segment have been analyzed. The major problems of evolution of the development activity at the real estate market of contemporary Ukraine have been identified.

**Key words:** developer, development company, development activity, real estate market, retail real estate, office real estate, commercial real estate.

**Tabl.:** 5. **Bibl.:** 10.

**Romanenko Larysa F.** – Doctor of Science (Economics), Professor, Professor of the Department of Marketing, Kyiv National Economic University named after V. Getman (pr. Peremogy, 54/1, Kyiv, 03068, Ukraine)

**Prokopenko Valeriia Yu.** – Doctor of Science (Economics), Professor, Professor of the Department of Social and Economic Disciplines, Kharkiv National University of Internal Affairs (pr. 50-richchya SRSR, 27, Kharkiv, 61080, Ukraine)

**E-mail:** luluz@ukr.net

**Stolbova Mariia A.** – Assistant, Department of Marketing, Open International University of Human Development «Ukraine» (vul. Khoryva, 1-G, Kyiv, 04071, Ukraine)

Оцінка й аналіз вітчизняного ринку девелоперської діяльності ускладнюються відсутністю відповідної офіційної статистики. Разом з цим, ряд компаній періодично здійснюють огляди ринку нерухомості, що дозволяє виявити ряд основних тенденцій розвитку. Більша частина оглядів присвячена Києву, де ринок нерухомості найбільш розвинутий, а також низці великих міст (Харків, Дніпропетровськ, Львів, Одеса), у той час як менші міста, як правило, залишаються без уваги.

Дослідження проблем, існуючих на девелоперському ринку, є однією з передумов побудови ефективної моделі розвитку національної економіки, форму-

вання якісно нових форм впливу на процес перебудови виробничо-промислової та інвестиційної-інноваційної інфраструктури, що існує в Україні, до такого рівня, щоб вона могла виробляти конкурентоспроможну продукцію. Сьогодні для України, у зв'язку з необхідністю виходу на передові промислово-інноваційні рубежі та з урахуванням уже нагромадженого промислового й інтелектуального потенціалу, формування ефективного механізму управління діяльністю промисловими компаніями є завданням особливої важливості.

Питання дослідження проблем ринку нерухомості та функціонування девелоперських компаній на ринку

нерухомості розглядаються в роботах українських і зарубіжних вчених, серед яких: А. Асаул, В. Бузирев, І. Бачурінська, О. Грищенко, В. Горемикін, С. Грибовський, М. Діба, С. Максимов, Е. Озеров, Є. Поліщук, Тарасевич, І. Ч. Хьюлет, Г. Кауфман, Р. Пейзера, А. Фрай і багато інших.

Метою даної роботи є аналіз і оцінка вітчизняного ринку девелоперської діяльності для виявлення основних тенденцій його розвитку.

За даними огляду ринку нерухомості за 2014 р., підготовленого компанією Ukrainian Trade Guild, протягом січня – листопада 2014 р. загальна сума виконаних будівельних робіт в Україні склала 44,2 млрд грн. Індекс будівельної продукції за даний період, порівняно з аналогічним періодом 2013 р., склав 80,7%. У загальному обсязі будівництво скоротилось на 19,3%; особливо суттєвим було скорочення у сегменті комерційної нерухомості (33,6%), натомість, будівництво житлових будівель зросло на 4,8%. Скоротився обсяг будівництва інженерних споруд (на 19%). Нове будівництво, реконструкція та технічне переоснащення склали 83,0% від загального обсягу виконаних будівельних робіт, капітальний і поточний ремонт – 9,6% і 7,4% відповідно [1, с. 5; 6, 7].

Досить суттєвою проблемою в діяльності девелоперських компаній на сьогодні є обмежений доступ до джерел зовнішнього фінансування [10]. Схеми фінансово-кредитного забезпечення та залучення інвестицій, що використовувались у докризовий період (до 2008 р.), на сьогодні залишаються малоефективними. Через високі ризики, що асоціюються з ринком комерційної нерухомості, а також незрозумілості економічних перспектив, первинне розміщення акцій або випуск облігацій для девелоперів наразі є малодоцільними. У свою чергу, обслуговування банківських кредитів є достатньо дорогим. У результаті, не лише будівництво

нових проектів, але й продовження проектів у реалізації на цей час є проблематичним.

Сьогодні діяльність девелоперських компаній на українському ринку ускладнюється не лише наслідками глобальної економічної кризи, а й активними бойовими діями на Сході та загальним загостренням політичної та економічної ситуації в державі.

Так, розвиток ринку комерційної нерухомості ускладнюється загальним зниженням товарного обігу на тлі погіршення економічної ситуації у державі. У зв'язку з цим зростає дисбаланс між попитом і пропозицією на даному ринку: хоча нові площі вводяться в експлуатацію, рівень вакантності приміщень зростає.

Для ринку офісної нерухомості виключенням з негативного тренду був лише 2010 р., коли відбулося певне зниження рівня вакантності, який значно зріс у кризовому 2009 р., після цього він постійно зростає (табл. 1).

У цілому, 2014 р. виявився достатньо складним для ринку офісної нерухомості. Більшість транзакцій з оренди приміщень була пов'язана з переїздом компаній, а не з виходом на ринок нових клієнтів.

Подібна ситуація спостерігається і на столичному ринку офісної нерухомості [3, с. 2] (табл. 2).

А якщо відрізняється ситуація на ринку торговельної нерухомості. Після кризових 2008–2009 рр. рівень вакантності приміщень постійно знижувався до 2012 р., після чого знову почав зростати. У 2013 р. це було пов'язано з насиченням ринку новими об'єктами, які були зведені в умовах подолання стагнації на ринку, починаючи з 2010 р., у 2014 р. рівень вакантності додатково зріс за рахунок ускладнення економічної та політичної ситуації на ринку (табл. 3).

У цілому, на ринку торговельної нерухомості в Києві, незважаючи на зростання пропозиції (за рахунок

Таблиця 1

Рівень вакантності офісної нерухомості

Показник	Рік							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Рівень вакантності	1–2%	4–5%	24,5%	17%	19%	25%	27,5%	30%

Джерело: складено за даними [2].

Таблиця 2

Динаміка ринку офісної нерухомості України

Показник	2013 р.		2014 р.		Зміна	
	А	В	А	В	А	В
Загальна пропозиція, кв. м	1 487 600		1 586 460		+7%	
Нова пропозиція, кв. м	125674		99 460		–20%	
Орендна ставка, дол./кв. м/міс.	25–45	15–25	20–35	10–20	–21%	–25%
Експлуатаційні платежі, дол./кв. м/міс.	5–8	3–6	5–8	3–6	–	–
Вакантність	26	16	30	21,5	+4%	+5,5%
Коефіцієнт загальних площ, %	15–20	10–15	15–20	10–15	–	–
Поглинення ринку, кв. м	92 000		60 000		–35%	

Джерело: складено за даними [3, с. 2].

завершення проектів, що будувались), у 2014 р. спостерігається певне гальмування, що проявляється у суттєвому підвищенні вакантності, пов'язаному зі скороченням планів розвитку роздрібних операторів, складною економічною ситуацією, падінням споживчого попиту; для ряду щойно введених в експлуатацію об'єктів рівень вакантності перевищує 50% [1, с. 15; 6; 7]. Окрім цього, для 2014 р. характерними були призупинення реалізації раніше анонсованих проектів або їх перенесення на пізніші терміни [4; 8].

У даному сегменті також спостерігається збільшення дисбалансу між попитом і пропозицією, та навіть вищий відсоток вакантності.

Таким чином, значним негативним фактором розвитку девелоперської діяльності на ринку комерційної нерухомості є не лише складність у залученні девелоперами грошових коштів для реалізації своїх проектів, а й суттєве зниження попиту на об'єкти нерухомості у зв'язку з ускладненням економічної та політичної обстановки. Разом з тим, навіть за цих несприятливих умов, діяльність девелоперів продовжується. Незважаючи на певне уповільнення зростання пропозиції нових об'єктів нерухомості, за 2014 р. на ринку офісної нерухомості у Києві пропозиція зросла на 7%, на ринку торгівельної – на 8% (табл. 4).

Як і у випадку з ринком комерційної нерухомості, починаючи з 2010 р., ринок житлової нерухомості демонстрував тенденцію до виходу зі стагнації, пов'язаної зі світовою економічною кризою, та уповільнення розвитку у 2014 р., пов'язане з дестабілізацією економічної та політичної ситуації.

Характерною рисою попиту на житло є відносно низька питома вага житлових площ, що придбаваються у кредит. Так, у 2010 р. у Києві цей показник склав 9% угод, у 2011 р. – 6%, у 2012 р. – 3%, у 2013 р. – 7%, у 2014 р. – 2% [5]. Це свідчить про слабку участь банківської системи у сприянні розширення попиту на об'єкти житлової нерухомості.

**Р**инок житлової нерухомості в Україні протягом останнього року розвивався неоднорідно. Хоча, в цілому, рівень будівництва нових житлових будівель зріс порівняно з минулим роком, цей показник досягнуто за рахунок ряду регіонів, де спостерігалось суттєве зростання у даному сегменті (Одеська область – на 221,4 тис. кв. м, або 57,7%, Івано-Франківська область – на 198,2 тис. кв. м, або 53,5%, Львівська область – на 195,5 тис. кв. м, або 55,1%, Хмельницька область – на 77,8 тис. кв. м, або 68,3%). Натомість, у Києві обсяг уведеного в експлуатацію житла скоротився на 374,3 тис. кв. м, або на 39,7% [9, с. 2] (табл. 5).

Разом з цим, кількість договорів купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості у I півріччі 2014 р. скоротився порівняно з аналогічним періодом 2013 р. [9, с. 19].

Слід відзначити, що у Києві протягом 2014 р. домінували угоди на первинному ринку житлової нерухомості (58% проти 42%), що було досягнуто запровадженням ряду «програм лояльності», спрямованих на підтримання активності ринку і згладжування негативних наслідків ослаблення національної валюти, а також зростанням довіри до забудовників внаслідок підвищення якості роботи девелоперських компаній, дотри-

Таблиця 3

Рівень вакантності торгівельної нерухомості

Показник	Рік					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Рівень вакантності	2-5%	2,5%	1,2%	0,8%	1,7%	7,5%

Джерело: складено за даними [5].

Таблиця 4

Ключові показники торгівельної нерухомості (м. Київ)

Ринкові показники	2013 р.	2014 р.	Зміна	2015 р. (березень)
Загальна пропозиція, кв. м	1 000 000	1 073 939	+8%	1 073 939
Нова пропозиція, кв. м	1127	937	-16,8%	826
Мінімальна орендна ставка, грн/кв. м/міс. (галерея моди, 100-200 кв. м)	240	300	-17%	450
Максимальна орендна ставка, грн/кв. м/міс. (галерея моди, 100-200 кв. м)	800	960	-20%	1000
Середня орендна ставка, грн/кв. м/міс. (галерея моди, 100-200 кв. м)	560	596	-(10-40)% фіксація курсу долара	
Вакантність	1,7	7,5	+5,8%	7,5
Відвідуваність, осіб/1000 кв. м	945	867	-9%	787
Відвідуваність регіональних ТЦ, осіб/1000 кв. м	530	654	+19%	651
Відвідуваність окружних ТЦ, осіб/1000 кв. м	1127	937	-16,8%	826

Джерело: складено за даними [1, с. 9].

## Окремі показники функціонування ринку нерухомості

Область	Кількість договорів купівлі-продажу квартир і житлових будинків			Кількість договорів іпотеки		
	I півріччя 2013 р.	II півріччя 2013 р.	I півріччя 2014 р.	I півріччя 2013 р.	II півріччя 2013 р.	I півріччя 2014 р.
Вінницька	2 680	5 123	2 106	210	414	138
Волинська	1 371	2 456	992	230	287	131
Дніпропетровська	10 961	17 686	7 848	730	947	561
Донецька	14 405	22 254	8 613	1 014	1 542	567
Житомирська	2 448	4 568	1 694	200	257	76
Закарпатська	1 245	2 341	978	212	309	135
Запорізька	4 598	7 776	3 599	405	542	272
Івано-Франківська	1 485	2 499	1 110	205	335	129
Київська	5 555	9 396	4 708	314	514	245
Кіровоградська	2 466	4 624	1 821	163	201	77
Луганська	5 945	9 761	3 678	395	552	157
Львівська	3 907	6 650	3 916	597	848	463
Миколаївська	2 627	4 697	2 105	209	296	104
Одеська	5 407	9 522	4 117	554	804	431
Полтавська	3 932	6 186	3 382	384	596	267
Рівненська	1 545	3 052	1 361	138	269	112
Сумська	2 586	4 214	2 001	312	371	183
Тернопільська	1 226	2 320	991	174	236	100
Харківська	8 406	15 627	7 033	1 011	1 452	773
Херсонська	2 283	4 064	1 594	292	342	176
Хмельницька	2 487	4 081	1 967	252	348	163
Черкаська	2 839	5 155	2 362	183	226	112
Чернігівська	2 210	4 121	2 018	122	167	73
Чернівецька	1 194	2 122	988	167	227	100
Київ	10 634	16 463	7 696	3 471	5 850	2 915
<b>Усього</b>	<b>104 442</b>	<b>176 758</b>	<b>78 678</b>	<b>11 944</b>	<b>17 932</b>	<b>8 460</b>

Джерело: складено за даними [9].

мання (іноді – і випередження) ними заявлених строків будівництва та посилення їх репутації [9, с. 20].

Ринок девелоперських компаній в Україні представлений як вітчизняними (Будхаус Груп, Макрокап-Девелопмент Україна, ДСН, Край Проперті), так і закордонними (Arricano, «Іммошан Україна» (входить до групи Auchan), Multi Development Ukraine) компаніями.

## ВИСНОВКИ

Значною проблемою діяльності девелоперських компаній на сьогодні є обмежений доступ до джерел зовнішнього фінансування. Схеми залучення інвестицій, що використовувались у докризовий період (до 2008 р.), на сьогодні залишаються малоефективними. Через високі ризики, що асоціюються з ринком комерційної нерухомості, а також незрозумілості економічних перспектив, первинне розміщення акцій або випуск облігацій для девелоперів наразі є малодоцільними. У свою чергу, обслуговування банківських кредитів є достатньо

дорогим. У результаті, не лише будівництво нових проєктів, але й продовження проєктів у реалізації сьогодні є проблемним.

У цілому, подальші перспективи розвитку девелоперської діяльності в Україні достатньо суперечливі. З одного боку, на ринок вкрай негативно впливає ускладнення економічної та політичної ситуації в державі, з іншого – перспективи євроінтеграції. ■

## ЛІТЕРАТУРА

1. Обзор рынка торговой недвижимости Киева и регионов. Итоги 2014 г. / UTG Company, Office Market Report. – 2014. – 35 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzor-rynka-torgovoy-2014-6.pdf>
2. За даними CBRE Україна [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.cbre.ua/ua\\_uk/research/market\\_reports](http://www.cbre.ua/ua_uk/research/market_reports)
3. Обзор рынка офисной недвижимости. Киев. Итоги 2014 г. / UTG Company, Office Market Report. – 2014. – 11 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzorrynka-ofisnoy-2014-2.pdf>

4. Сайт видання Commercial Property [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzor-rynka-ofisnoy-2014-2.pdf>
5. За даними Української торгівельної гільдії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://utgcompany.com/>
6. Державна служба статистики України. Офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>
7. Міністерство юстиції України. Офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://old.minjust.gov.ua>
8. Куда движется рынок столичной недвижимости? [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://rian.com.ua/press/20150827/372705770.html>
9. Обзор рынка жилой недвижимости Киева. Итоги 2014 г. / UTG Company, Office MarketReport. – 2014. – 22 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzor-rynka-jiloy-2014-2.pdf>
10. **Диба М. І.** Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України : монографія / М. І. Диба, Є. А. Поліщук. – К. : КНЕУ, 2011. – 422 с.

#### REFERENCES

Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. Ofitsiyniy sait. <http://www.ukrstat.gov.ua>

Dyba, M. I., and Polishchuk, Ye. A. *Developerski kompanii na investytsiinomu rynku Ukrainy* [Development company in the investment market of Ukraine]. Kyiv: KNEU, 2011.

“Kuda dvizhetsia rynek stolichnoy nedvizhimosti?” [Where is the capital's real estate market?]. <http://rian.com.ua/press/20150827/372705770.html>

Ministerstvo iustytzii Ukrainy. Ofitsiyniy sait. <http://old.minjust.gov.ua>

“Obzor rynka togovoy nedvizhimosti Kieva i regionov. Itogi 2014 g.” [Review of the retail property market in Kiev and regions. Results in 2014]. <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzor-rynka-torgovoy-2014-6.pdf>

“Obzor rynka ofisnoy nedvizhimosti. Kiev. Itogi 2014 g.” [Overview of the office market. Kiev. Results in 2014]. <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzorrynka-ofisnoy-2014-2.pdf>

“Obzor rynka zhiloy nedvizhimosti Kieva. Itogi 2014 g.” [Overview of the real estate market in Kiev. Results in 2014]. <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzor-rynka-jiloy-2014-2.pdf>

Sait vydannia Commercial Property. <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzor-rynka-ofisnoy-2014-2.pdf>

“Za danymy Ukrainskoi torhivelnii hildii” [According to the Ukrainian Trade Guild]. <http://utgcompany.com/>

“Za danymy CBRE Ukraina” [According to CBRE Ukraine]. [http://www.cbre.ua/ua\\_uk/research/market\\_reports](http://www.cbre.ua/ua_uk/research/market_reports)