

Кондрашова Г.П.

УДК 365.28

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ И АР КРЫМ

Аннотация. В статье проанализированы основные тенденции развития рынка жилой недвижимости Украины и АР Крым в 2013 году, выявлены причины депрессивного развития рынка недвижимости, определены пути стабилизации его развития в стране.

Ощутимым резервом дальнейшего эффективного развития рынка жилой недвижимости на Украине могут стать эффективно развивающиеся банковская и государственная жилищные ипотечки. Для этого коммерческим банкам Украины необходимо разрабатывать и проводить более взвешенную депозитную политику, повышать объемы получаемой чистой прибыли. Государство должно и далее своевременно выделять дешевые государственные ресурсы на ипотечное жилищное кредитование.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, реформы в сфере недвижимости, жилищная и коммерческая недвижимость.

Анотація. В статті проаналізовані основні тенденції розвитку ринку житлової нерухомості України і АР Крим в 2013 році, виявлені причини депресивного розвитку ринку нерухомості, визначені шляхи стабілізації його розвитку в країні.

Відчутним резервом подальшого ефективного розвитку ринку житлової нерухомості в Україні можуть стати банківська і державна житлові іпотеки, що ефективно розвиваються. Для цього комерційним банкам України необхідно розробляти і проводити більше зважену депозитну політику, підвищувати обсяги отримуваного чистого прибутку. Держава повинна і далі своєчасно виділяти дешеві державні ресурси на іпотечне житлове кредитування.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, реформи у сфері нерухомості, житлова і комерційна нерухомість.

Summary. In the article basic progress of dwelling property of Ukraine market trends and are analysed Autonomous Republic of Crimea in 2013, reasons of the depressed market of the real estate development are deduced, the ways of stabilizing of his development are certain in a country and her regions.

In 2013 part of foreign investors went away from the Ukrainian property market, that affected financing of building projects and efficiency functioning of some segments of the real estate (in particular, hotel). The care of foreign capitals from Ukraine is explained first of all by imperfection of legislative base of Ukraine and instability of the Ukrainian economy and politics.

An effectively developing bank and state housing mortgage can perceptible reserve of stabilizing and further effective market of the dwelling real estate development become on Ukraine. For realization of these possibilities the commercial jars of Ukraine must develop and conduct more self-weighted deposit politics (for the decline of cost of credit resources), to promote the volumes of the got net income. The state must and further to develop the government mortgage housing programs, regularly and in good time to distinguish cheap state resources on the mortgage housing crediting. On condition of softening of requirements to the profile of borrower, increase of amount of objects participating in the program (especially in regions), long-term securing of item of budget for indemnification of interest rates such housing programs would become much more effective and more popular.

Keywords: dwelling property market, reforms in the field of the real estate, dwelling and commercial real estate.

Введение. Ежегодный мониторинг состояния развития рынка жилой недвижимости на Украине в целом и в ее областях в частности позволяет выявить основные тенденции его развития, недостатки и причины их формирования, наметить мероприятия по улучшению состояния рынка жилой недвижимости и оперативно приступить к их реализации.

Постановка проблемы. Цель данной статьи состоит в проведении фрагментарного анализа современного состояния рынка недвижимости Украины и Автономной Республики Крым, а именно: в определении основных тенденций его развития, в разработке направлений совершенствования развития рынка жилой недвижимости Украины и Автономной Республики Крым.

Результаты. В 2013 году рынок недвижимости Украины выдержал немало испытаний. Здесь нельзя не упомянуть о законодательных реформах в сфере недвижимости, которые были проведены в стране не очень успешно. С украинского рынка недвижимости ушла часть иностранных инвесторов, что отразилось на финансировании строительных проектов и эффективности функционировании некоторых сегментов недвижимости (в частности, гостиничной). Уход иностранных капиталов из Украины объясняется в первую очередь несовершенством законодательной базы Украины и нестабильностью украинской экономики и политики.

Особое внимание при анализе рынка недвижимости Украины следует уделить проведенным в 2013 году реформам в сфере недвижимости. Всего было четыре реформы, и все они были направлены на совершенствование ведения финансовых операций и их документооборота. Многие из них были взяты из практики европейских государств, однако, и в этом основная причина их неэффективного проведения, они не были адаптированы к условиям Украины и потому вместо ожидаемого стимулирования рынка недвижимости усилили тенденцию его неустойчивого развития [3].

Первая реформа в сфере недвижимости ввела орган единого государственного реестра недвижимости. Этот орган должен был заменить бюро технической инвентаризации недвижимости (БТИ), однако с первых же чисел 2013 года стало понятно, что БТИ расформировали, а сделать быструю и грамотную переуступку его полномочий и обязательств забыли. Поэтому людям пришлось самостоятельно методом проб и ошибок разбираться с новым органом и его полномочиями. Кроме того, электронная система документооборота в государственном реестре с самого начала его работы стала блокироваться и это снизило эффективность его работы.

В июле 2013 года Украина ввела в практику обращения недвижимости налог на недвижимость, не дав при этом четкую методику расчета суммы налога на недвижимость для его плательщиков. Теоретическая доработка этого и других аспектов вновь вводимого налога привела к отсрочке практической даты введения этого налога на полгода.

В августе 2013 года появилась еще одна реформа, касающаяся ограничения суммы наличных расчетов. Суть ее сводилась к тому, что, если сумма денежных операций с недвижимостью достигает 150 тыс. грн. и выше, то расчет должен проводиться безналичным способом, то есть через банк, что требует дополнительных затрат со стороны покупателя недвижимости на оплату банковского тарифа на расчетное обслуживание. Это косвенно увеличивает стоимость покупаемой недвижимости. Тарифы же на расчетное обслуживание во многих банках просто грабительские (3% и более от суммы платежа). Однако, некоторые коммерческие банки оказались совершенно не готовы к проведению подобных операций, так как не были официально проинформированы о них. Таким образом, срок введения в действие этой реформы также отсрочили на два месяца, полностью она заработала только в октябре 2013 года.

Ситуацию на рынке недвижимости должны были улучшить новые правила оценки имущества, которые появились в ноябре 2013 года. На практике же оказалось, что из нескольких тысяч фирм, которые оказывают на Украине оценочные услуги, лицензию на проведение оценки недвижимости по новым правилам получили всего около полутысячи предприятий. Это грозило существенным удлинением сроков оказания оценочных услуг при покупке-продаже недвижимости так как специалистов для проведения работ не хватало.

Все реформы 2013 года болезненно отразились на рынке недвижимости Украины. Особенно пострадала сфера «вторичного» жилья. Ее продажи резко упали. Как же на все эти нововведения отреагировал рынок новостроек? Какие виды недвижимости в анализируемом году появились в стране и какие сферы недвижимости были более всего популярны у застройщиков?

По данным компании «Домобаз», в течение 2013 года на Украине появилось 542 новых объекта недвижимости. В целом, ситуация по областям выглядит следующим образом. Наибольшее количество объектов недвижимости было введено в Киевской (100 новостроек), Львовской (64) и Харьковской (63) областях. Также много новых объектов появилось в таких областях, как Днепропетровская, Донецкая, Одесская, Ивано-Франковская, Тернопольская и Ровенская. В целом, области Западной Украины проявляли недюжинную активность при сдаче новых домов в прошлом году. А вот области Северной и Южной Украины (кроме Киевской) отстают от прочих регионов. Особенно «печальна» ситуация в Житомирской, Черниговской, Херсонской и Николаевской областях [3]. Лидером в строительстве в 2013 году является городская торговая и офисная недвижимость. В этих сферах было сдано более всего объектов. Многие из них находятся в многофункциональных жилых комплексах, поскольку сегодня на Украине стало очень популярным строительство таких проектов. Они позволяют жителям мегаполисов устраивать свою жизнь так, чтобы и дом, и работа, и школа для их детей находились не только в одном районе города, но и в одном жилом комплексе [3].

В 2013 году стала более активно строиться развлекательная недвижимость. Особенно данный сегмент недвижимости хорошо сочетается с торговой недвижимостью. Поэтому на Украине в течение всего 2013 года продолжался бум строительства торгово-развлекательных центров (см. рис. 1).

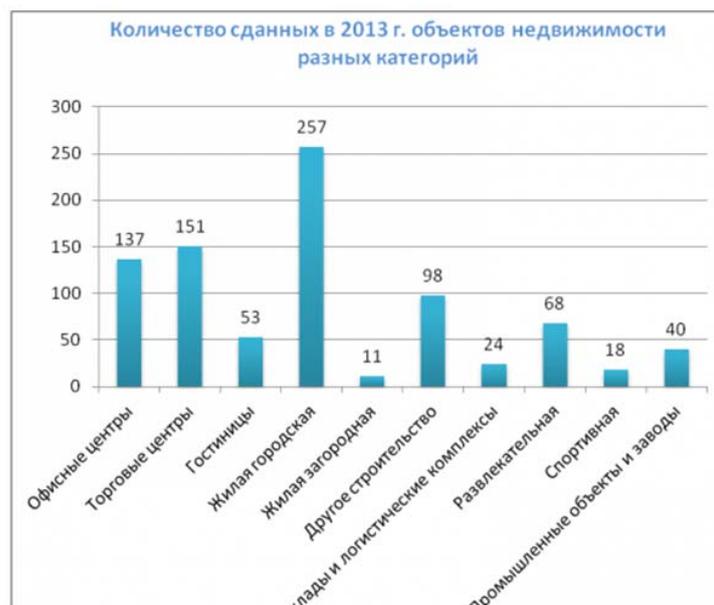


Рис. 1. Количество сданных в 2013 году объектов недвижимости разных категорий.

Источник: [3].

Наибольшее количество площадей было сдано в 2013 году в сфере жилой недвижимости – около 10 млн. м кв. по всей стране. В одном только Киеве появилось 1358 тыс. кв.м. нового жилья. Это самый большой показатель на Украине. Далее идет Киевская область, в которой построили 1317 тыс. кв.м. жилья,

затем АР Крым, здесь ввели в эксплуатацию 938 тыс. кв.м. жилья и Одесская область: здесь в 2013 году было сдано 676 тыс. кв.м. жилья [3].

В Киеве строятся как жилищно-офисные комплексы, так и отдельные многоквартирные дома. Все зависит от местонахождения будущего здания, проекта и финансирования. В последние два года преобладает строительство жилых комплексов, поскольку они более практичны в условиях большого города-миллионника. В течение 2013 года в Киеве открылось несколько жилых комплексов, например, «Бульвар фонтанов», «Панорама на Печерске», «Зверинецкий», «Яскравий», «Озерні зорі» и др. Последние два жилищных комплекса построила компания «ИнтерГал-Буд» и отличаются они тем, что здесь, в отличие от многих других новостроек, в квартирах делался ремонт «под ключ» [3]. В Одессе появились такие жилые комплексы, как «Идеал», «Аркадия Хиллс», коттеджный городок «Академический». В Крыму активнее всего ведется строительство жилой недвижимости в Симферополе и Севастополе. Так, в Севастополе открылись жилые комплексы «Таврический», «Омега-2А», а в Симферополе – «Киевский», «Лазурный Батилиман» и др. [3].

Коммерческая недвижимость в 2013 году отличилась разносторонностью. Сфера торговой и развлекательной недвижимости, как уже упоминалось ранее, процветает. В течение 2013 года по всей стране открылось несколько крупных торгово-развлекательных центров (ТРЦ). Например, в Черкассах – ТРЦ «Любава», в Харькове – вторая очередь ТРЦ «Французский бульвар», а в Херсоне – третья очередь ТРЦ «Фабрика». Больше всего новых торгово-развлекательных центров появилось в Киеве: это такие торгово-развлекательные комплексы как «Мармелад», «Silver Centre» и «Гулливер», а также аутлет-центр «Мануфактура» в с. Ходосовка под Киевом [3].

Сфера офисной и гостиничной недвижимости в 2013 году была менее продуктивной. Обе эти сферы страдают от недостаточности финансирования и спроса. Количество свободных офисных площадей растет с каждым годом, арендные ставки в бизнес-центрах достигли «ценового дна», но арендаторов в стране не хватает, чтобы поглотить все предложение на рынке офисной недвижимости. Что до гостиниц, то прошедший год был не самый удачный для них – большинство сданных в эксплуатацию зданий были реконструированы или перестроены из общежитий под гостиницы.

По данным компании «Домобаз», на Украине по итогам за 2013 год наблюдается такое соотношение сданных в эксплуатацию объектов коммерческой и жилой недвижимости (см. рис. 2):

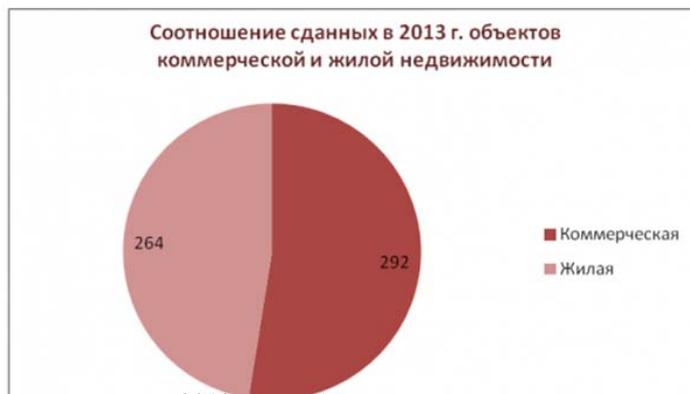


Рис. 2. Соотношение сданных в 2013 году объектов коммерческой и жилой недвижимости.

Источник: [3]

В каком же состоянии пребывал в 2013 году рынок недвижимости АР Крым?

В 2013 году позитивные тенденции 2012 года здесь своего развития не получили и рынок недвижимости АР Крым остался в состоянии затяжной стагнации. Уже начало 2013 года не предвещало для рынка недвижимости ничего хорошего. Весенний сезон 2013 года начался с нулевых показателей, а уже к маю цены на недвижимость снизились на 2%. В летние месяцы на рынке недвижимости Крыма наметилось оживление, связанное с усилением спроса на югобережную жилую недвижимость со стороны покупателей из России и стран СНГ. Это было связано с тем, что политические и финансовые проблемы в традиционных местах отдыха российских туристов (Турция, Египет, Кипр) вызвали недоверие к инвестициям в недвижимость этих стран и повысили популярность крымских курортов и крымской недвижимости [2]. Вторая половина 2013 года на рынке недвижимости Крыма ознаменовалась событиями, связанными с подготовкой к подписанию Украиной соглашения об ассоциации с Евросоюзом. Евроинтеграционный курс Украины не вызвал практически никакого интереса европейских инвесторов к украинской недвижимости, тогда как охлаждение отношений с Россией спровоцировало резкое падение интереса россиян к покупке жилой недвижимости на Украине, и в Крыму в частности. Уход с рынка российских покупателей оказал угнетающее воздействие на ценовую конъюнктуру и выразился в снижении цен на недвижимость в июле-августе на 3%. Последующий незначительный осенний рост рынка недвижимости оказался недостаточным даже для того чтобы поднять цены до прошлогодних показателей.

Таким образом, в течение 2013 года рынок недвижимости оставался заложником неэффективной бюджетной, фискальной, внешнеполитической политики украинского правительства и негативной экономической ситуации на Украине. Нарастающие негативные макроэкономические тенденции (падение ВВП, бюджетный дефицит, отрицательный внешнеторговый баланс, неблагоприятный инвестиционный климат, неудовлетворительная монетарная политика) оказали угнетающее воздействие на рынок

недвижимости. К негативным факторам следует добавить внутривнутриполитическую дестабилизацию, связанную с нарастающими акциями народных протестов. Ситуацию усугубили непродуманные законодательные меры, связанные с ограничением наличных расчетов и изменением порядка оценки недвижимости. Это привело к остановке развития положительных тенденций рынка недвижимости Крыма и падению цен во всех его сегментах [2].

По данным Торговой системы «REM Navigator», за 2013 год средние цены на недвижимость на Украине снизились на 2%. Динамика цен на жилую недвижимость Украины имела следующие значения по месяцам 2013 года (в USD за 1 м квадратный): январь 0%; февраль 0%; март 0%; апрель 0%; май -2%; июнь +2%; июль -2%; август -1%; сентябрь +1%; октябрь +2%; ноябрь -2%; декабрь 0% (см. рис. 3).

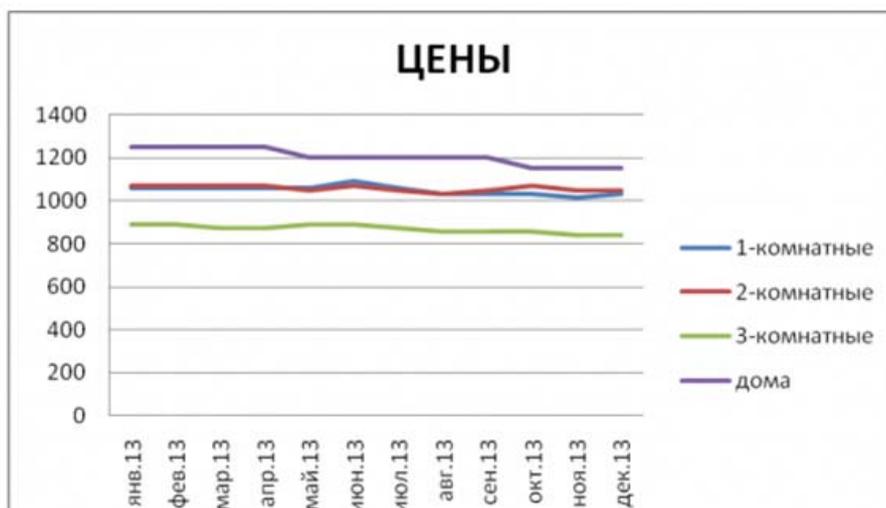


Рис. 3. Динамика цен на жилую недвижимость Украины, долл. за 1 м квадратный.

Источник: [2].

Спрос на рынке недвижимости Крыма в 2013 году оставался незначительным. Следует отметить тенденцию роста спроса на 2-комнатные квартиры, проявившуюся во второй половине года, которая может быть одним из косвенных признаков относительной стабилизации рынка.

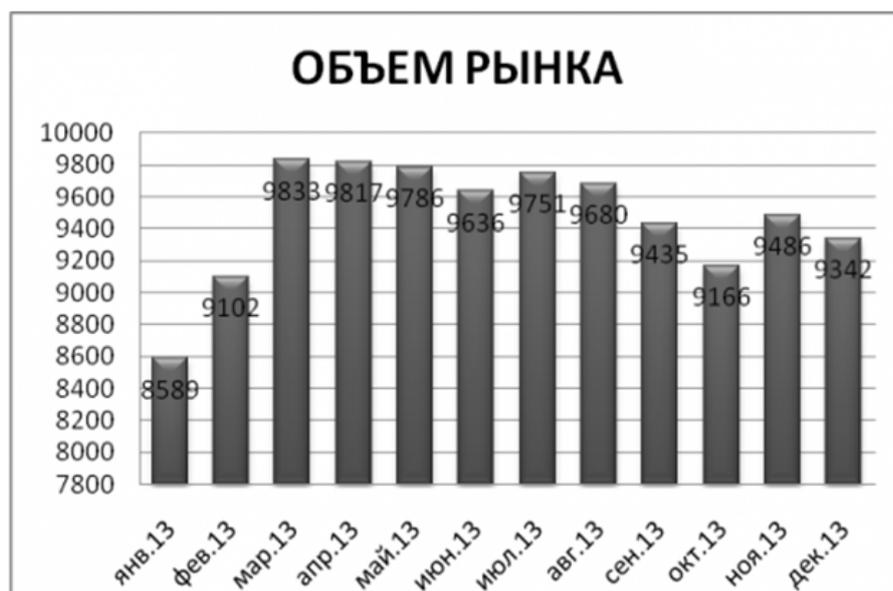


Рис.4. Объем предложения на рынке недвижимости в 2013 году, объекты недвижимости (по месяцам года)

Источник: [2].

Объем предложения на рынке недвижимости Крыма в течение 2013 года постепенно расширялся с 8589 до 9342 объектов (+9%) (см. рис. 4). Наиболее высокие показатели были отмечены в марте (9833 объектов). Это является не столько следствием достижения равновесных цен, сколько показателем финансовых проблем значительной части продавцов.

Выводы. Ощутимым резервом стабилизации и дальнейшего эффективного развития рынка жилой недвижимости на Украине может стать эффективно развивающаяся банковская и государственная жилищная ипотека. Для реализации этих возможностей коммерческим банкам Украины необходимо разрабатывать и проводить более взвешенную депозитную политику (для снижения стоимости кредитных ресурсов), повышать объемы получаемой чистой прибыли. Государство должно и далее развивать

государственные ипотечные жилищные программы, регулярно и своевременно выделять дешевые государственные ресурсы на ипотечное жилищное кредитование (по цене 3-5% годовых; это существенно оживило бы ипотечный жилищный рынок). При условии смягчения требований к профилю заемщика, увеличения количества объектов, участвующих в программе (особенно в регионах), долгосрочной защиты статьи бюджета на компенсацию процентных ставок такие жилищные программы могли бы стать гораздо эффективнее и популярнее [1].

Источники и литература:

1. Лисицына Алиса. Кризис продолжается: обзор рынка ипотечного кредитования за 2013 год. Статья. 2014 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://www.irm.ru/articles/36875.html>
2. Обзор рынка недвижимости Крыма. Итоги 2013 г. Прогноз на 2014 г. Статья. 2014 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://www.irm.ru/articles/36875.html>
3. Рекун Мирослава. Итоги рынка недвижимости Украины в 2013 году. Статья. 2014 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://www.irm.ru/articles/36856.html>

Лебедева О.Е.

УДК 659.11:338. 48(043)

РАЗВИТИЕ РЕКЛАМНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ ТУРИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ

Аннотация. Стремление субъектов хозяйствования реализовать туристические услуги и получить максимальную прибыль в условиях жесткой конкуренции побуждает их к переоценке собственных возможностей, анализу информационно-рекламной деятельности, изучению инфраструктуры туристического рынка, исследованию уровня подготовки персонала и определению способности отечественного бизнеса адаптироваться к требованиям потребителей. Закономерным продолжением является потребность детального изучения, обоснования и применения успешного отечественного и международного опыта в этой сфере, особенно относительно разработки и внедрения практических подходов для повышения эффективности рекламных мероприятий туристических предприятий. В статье разработаны практические рекомендации для развития рекламной деятельности туристических предприятий на основе выявления закономерностей и тенденций развития туризма в условиях рыночной экономики. В результате проведенного исследования установлено, что характерными особенностями системы рекламной коммуникации в туристической сфере являются: большое количество взаимосвязанных между собой элементов и подсистем и переплетенных между ними звеньев; многомерность системы, которая предопределяет сложность выполнения функций, связанных с достижением цели; взаимодействие с внешней средой и управление системой в условиях случайных факторов; большое количество элементов системы, которые могут вступать в конфликты.
Ключевые слова: развитие, рекламная деятельность, рынок, туризм, услуга, маркетинг, деятельность.

Анотація. Прагнення суб'єктів господарювання реалізувати туристичні послуги і дістати максимальний прибуток в умовах сталої конкуренції підштовхує їх до переоцінки власних можливостей, аналізу інформаційно-рекламної діяльності, вивчення інфраструктури туристичного ринку, дослідження рівня підготовки персоналу та визначення здатності вітчизняного бізнесу адаптуватися до вимог споживачів. Закономірним продовженням є потреба детального вивчення, обґрунтування і застосування успішного вітчизняного і міжнародного досвіду в цій сфері, особливо щодо розробки і впровадження практичних підходів для підвищення ефективності рекламних заходів туристичних підприємств. У статті розроблено практичні рекомендації для розвитку рекламної діяльності туристичних підприємств на основі виявлення закономірностей і тенденцій розвитку туризму в умовах ринкової економіки. У результаті проведеного дослідження встановлено, що характерними рисами системи рекламної комунікації у туристичній сфері є: велику кількість взаємозалежних між собою елементів і підсистем і переплетених між ними ланок; багатомірність системи, що визначає складність виконання функцій, пов'язаних з досягненням мети; взаємодія із зовнішнім середовищем і управління системою в умовах випадкових факторів; велика кількість елементів системи, які можуть вступати в конфлікти.
Ключові слова: розвиток, рекламна діяльність, ринок, туризм, послуга, маркетинг, діяльність.

Summary. The aspiration of subjects managing to realize tourist services and to receive the maximal profit in conditions of rigid competition induces them to reassessment of own opportunities, the analysis of advertising activity, studying of infrastructure of the tourist market, to research of level of preparation of the personnel and definition of ability of domestic business to adapt for requirements of consumers. Natural continuation is the requirement of detailed studying, substantiation and application of successful domestic and international experience in this sphere, is especial concerning development and introduction of practical approaches for increase of efficiency of publicities of the tourist enterprises. The practical recommendations for development of advertising activity of the tourist enterprises on the basis of revealing laws and tendencies of development of tourism in conditions of market economy are developed. As a result of the research it is established, that prominent features of system of the advertising communications in tourist sphere are: plenty of the elements interconnected among themselves and subsystems and the parts bound between them; multidimensionality of system which predetermines complexity of performance of the functions connected to achievement of the purpose; interaction with environment and management of system in conditions of random factors; plenty of elements of system which can enter conflicts.

Keywords: development, advertising activity, market, tourism, service, marketing, activity.