

*Валерія Огородник, к.е.н., доцент
Ян Біляк, магістрант
ДВНЗ «Ужгородський національний університет», м. Ужгород*

КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ В НЕРУХОМІСТЬ УКРАЇНИ У СУЧАСНИХ РЕАЛІЯХ

В умовах стрімкого розвитку нових технологій інвестиції є запорукою прогресивних структурних зрушень в економіці, поліпшення якісних показників діяльності на мікро-, мезо і макрорівнях. Чим масштабніші обсяги і вища ефективність інвестицій, тим швидше відбувається відтворювальний процес, здійснюються позитивні ринкові перетворення [1, с. 4]. В свою чергу, зростання економіки в сучасних умовах господарювання залежить від того, наскільки швидко будуть мобілізовані фінансові ресурси та як вони забезпечуватимуть потреби галузей економіки, підприємств тощо. Проблема задоволення потреб в інвестиційних ресурсах завжди існує в суспільстві, вона характерна для будь-якої економіки або суб'єкта господарювання.

Кожен об'єкт інвестування має свою специфіку, функціональні переваги та обмеження. Що стосується нерухомості, то на практиці певні труднощі виникають при інвестуванні в об'єкти нерухомості, оскільки зазначені об'єкти не відрізняється «мобільністю». Причому нерухомість є реальним активом, їй притаманна надійність, інвестиції в об'єкти нерухомості «прозорі» для оцінки ризиків і розрахунків прибутковості.

Оскільки капітальні інвестиції в нерухомість є важливими для забезпечення розвитку

економіки країни загалом, а в повоєнний час будуть вкрай необхідними для відбудови втраченого нерухомого майна необхідно нарощувати темпи зростання їх обсягу.

Якщо виокремити нерухоме майно з усіх активів в які здійснюється інвестування, то протягом останніх років переважають вкладення саме в інженерні споруди, у 2021 році частка таких інвестицій в загальному обсязі склала 28%. А загалом в об'єкти нерухомого майна у 2021 році було інвестовано 50,6% (267444,4 млн грн) від загального обсягу інвестицій [2]. З усіх видів економічної діяльності капітальні інвестиції в операції з нерухомим майном у 2021 р. становили близько 4%, а в будівництво 9,8%. Цей показник протягом останніх років є майже незмінним [3]. Більш ніж половина обсягу капітальних інвестицій фінансувалося за рахунок власних коштів підприємств та організацій.

Загострення ситуації на всіх ринках України у зв'язку з війною, ризики від невизначеності подальшого розвитку подій, зниження ефективності бізнес-процесів, погіршення макроекономічних показників, все це може сильно сповільнити ринок нерухомості на якийсь час через розбіжність у вартості пропозицій та фінансові можливості населення.

Існують і інші важливі негативні фактори впливу, а саме: загальний стан економіки України, критичний стан інфраструктури (енергетика, дороги та ін.), проблема з правами власника, дозвільною та судовою системами, недоступність позикового та іпотечного фінансування. Вирішити їх можна за допомогою: поживлення економіки в цілому, одночасне стимулювання інвестицій у нерухомість та будівельну галузь, розвиток інфраструктури, впровадження прозорих схем роботи всіх інвесторів на українському ринку.

В якості прикладу організації інвестиційної діяльності в нерухомість можна використати зарубіжний досвід, оскільки в багатьох країнах розвинене кредитування та інвестування, яке досить вигідне і ефективне та захищене багатьма розвиненими правовими інститутами.

Отже, на сьогодні у світі у діяльність кредитно-фінансового блоку з фінансування та інвестування нерухомості залучено велику кількість установ, інститутів первинного та вторинного ринку іпотечних кредитів, включаючи ринок цінних паперів, іпотечні банки, ощадні та кредитні асоціації, комерційні та ощадні банки, компанії зі страхування, пенсійні фонди, інвестиційні інститути, приватні кредитори, дивелоперські фірми та т.д.

Узагальнюючи досвід розвитку іпотечного кредитування в зарубіжних країнах, слід зазначити, що саме іпотечне кредитування стало одним з основних факторів економічного розвитку в багатьох країнах.

Список використаних джерел:

1. Безчасний Л., Онишко С. Тенденції на світовому ринку капіталів та їх вплив на інвестиційну діяльність в Україні // Економіка України. – 2001. - № 3.
2. Капітальні інвестиції за видами активів [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_rik/ki_za_vud_akt_10-20.xls
3. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2013/ibd/ibd_rik/ibd_u/ki_rik_u_e_bez.htm