

## СУЧАСНИЙ СТАН КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ЇЇ ВПЛИВ НА РОЗВИТОК ВІТЧИЗНЯНОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА В УКРАЇНІ

### MODERN STATE OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE AND ITS INFLUENCE ON DEVELOPMENT OF ENTERPRISE IN UKRAINE

УДК 658.347.73

**Прохорова В.В.**

д.е.н, професор, завідувач кафедри економіки та організації діяльності суб'єктів господарювання Українська інженерно-педагогічна академія

*У статті розглянуто питання стану комерційної нерухомості та її впливу на розвиток вітчизняного підприємництва в Україні на сучасному етапі. Досліджено об'єкти на ринку комерційної нерухомості в Україні. Розглянуто класифікацію об'єктів нерухомості та визначено перешкоди щодо її ефективного використання.*

**Ключові слова:** комерційна нерухомість, підприємництво, ефективна діяльність, конкурентоспроможність.

*В статье рассмотрены вопросы состояния коммерческой недвижимости и ее влияния на развитие отечественного предпринимательства в Украине на современном этапе. Исследованы объекты на рынке коммерче-*

*ской недвижимости в Украине. Рассмотрена классификация объектов недвижимости и определены препятствия по ее эффективному использованию.*

**Ключевые слова:** коммерческая недвижимость, предпринимательство, эффективная деятельность, конкурентоспособность.

*The paper deals with the state of commercial real estate and its influence on the development of domestic business in Ukraine at the present stage. Investigated the objects of the commercial property market in Ukraine. The classification of properties and identified obstacles for its effective use. Key words: commercial real estate, entrepreneurship, effective operation, competitiveness.*

**Постановка проблеми.** Досвід розвитку комерційної нерухомості в Україні свідчить про високу ефективність діяльності вітчизняних підприємств, які успішно використовують ефективні підходи та методи, приймають і продукують управлінські рішення.

Відзначаючи те, що ринок вітчизняної комерційної нерухомості має національні особливості, слід сказати, що важливо, щоб його розвиток відбувався відповідно до світових стандартів та з урахуванням проблемних питань щодо державного регулювання, які вже вирішували країни з перехідною і розвинутою економіками. Це дасть можливість підвищувати привабливість ринку комерційної нерухомості України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням стану комерційної нерухомості та її впливу на розвиток вітчизняного підприємництва присвячені наукові праці С. Максимова та І. Бачуринської [4; 5; 6], А. Асаула та П. Люліна [7], С. Митяя [8], І. Юхименко-Назарук [9], Н. Яремчук [10], О. Сидоренко [11], Я. Маркуса та В. Пазірука [12], О. Костюк, Н. Гринів, М. Крук [13].

Водночас питання стану комерційної нерухомості та її впливу на розвиток вітчизняного підприємництва у вітчизняній науковій літературі недостатньо розроблені та потребують розвитку.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є розгляд сучасного стану комерційної нерухомості та її впливу на розвиток вітчизняного підприємництва в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Посилення уваги до ринку комерційної нерухомості України та її впливу на розвиток вітчизняного підприємництва вимагає нових пошуків і рішень, розробки відповідних методик та алгоритмів, які будуть сприяти успішній адаптації вітчизняних під-

приємств до умов навколишнього середовища, зміцненню конкурентоспроможності та підвищенню ефективності їх діяльності.

Віддаючи належне науковим напрацюванням вітчизняних і зарубіжних вчених, слід сказати про необхідність подальшого вивчення комплексу теоретичних питань застосування підходів суб'єктами ринку комерційної нерухомості України. У науковій та практичній площинах потребують вивчення питання щодо розробки комплексу заходів, в яких доцільно враховувати тенденції розвитку офісної, складської, торговельної нерухомості; принципи формування системи взаємовідносин суб'єктів на ринку комерційної нерухомості України.

Основними суб'єктами господарювання у цій сфері діяльності в Україні виступають як спеціалізовані організації, так і організації, які вважають комерційну нерухомість одним із напрямів свого інвестиційного портфелю, з одного боку, та клієнти (орендарі, покупці), з іншого. Вказані види суб'єктів господарювання переважно представлені національними та міжнародними організаціями та підприємцями [8].

Через комплексність, довгостроковість та необхідність професійної спеціалізації в процесі розвитку і управління комерційною нерухомістю суб'єктами ринку комерційної нерухомості України, крім зазначених, є також посередники (брокерські та консалтингові компанії) та сприяючі організації – юридичні, будівельні компанії, банки, рекламні агенції тощо [8].

Об'єкти на ринку комерційної нерухомості в Україні наведено на рис. 1.

При цьому об'єктами комерційної нерухомості можуть бути земельні ділянки для їхнього розвитку, нові та наявні будівлі, промислові споруди, окремі приміщення в будівлях, які представлені

на цьому ринку і можуть бути продані або здані в оренду з метою їх подальшого бізнесового використання.



**Рис. 1. Об'єкти на ринку комерційної нерухомості в Україні**

Серед якісних характеристик об'єктів нерухомості також можна виділити спільні [4]:

- розташування у певному оціночному районі міста з тих, що виділяються торгівцями нерухомістю;
- комерційна привабливість місця розташування об'єкта з точки зору локальних чинників;
- забезпечення основними системами інженерного благоустрою;
- капітальність будівлі;
- група, до якої належить об'єкт;
- поверх, на якому розташований об'єкт;
- відповідність використанню об'єкта функціональному призначенню будівлі;
- відповідність об'ємно-планувального рішення об'єкта його функціональному використанню;
- технічний стан об'єкта загалом.

Специфічними для сегментів характеристиками об'єктів можуть бути такі:

- 1) в офісних (адміністративних) приміщеннях:
  - якісний рівень та технічний стан елементів інтер'єру;
  - якісний рівень оформлення фасаду будівлі;
  - забезпечення об'єкта спеціальними офісними мережами зв'язку;
- 2) в торгових приміщеннях (у капітальних будівлях):
  - якісний рівень та технічний стан елементів інтер'єру (внутрішнє оздоблення, підлога, заповнення прорізів);
  - якісний рівень оформлення фасаду будівлі;
  - наявність вітринного заповнення прорізів.
- 3) у виробничих та складських приміщеннях:
  - наявність зручного під'їзду вантажного транспорту;
  - наявність під'їзду залізничним транспортом;
  - наявність благоустрою земельної ділянки.

Залежно від наявної інформації про об'єкти порівняння наведений вище перелік факторних ознак може бути скорочений або розширений.

Зважаючи на те, що діяльність на ринку комерційної нерухомості тісно пов'язана з тим, що відбувається на ринках товарів, послуг, робочої сили,

капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів тощо, досліджено особливості ринку комерційної нерухомості, серед яких відносно невелика порівняно з ринком споживчих товарів кількість угод купівлі-продажу та оренди комерційної нерухомості; обмежена кількість інституціональних продавців і покупців (орендарів) порівняно з величезною кількістю кінцевих споживачів в системі роздрібного продажу; великі обсяги інвестицій у будівництво та реконструкцію об'єктів комерційної нерухомості; відсутність достатньо відкритої інформації про угоди купівлі-продажу чи оренди об'єктів, тривалий час проектування, спорудження, реконструкції та висока вартість відповідних робіт, непереміщуваність об'єктів комерційної нерухомості та неоднорідність ринку комерційної нерухомості [10].

Персональний характер стосунків постачальників і споживачів потребує спеціальної концепції, яка вважається важливою передумовою успішності об'єкта комерційної нерухомості.

Для ефективного використання комерційної нерухомості, що впливає на підприємство, необхідне виконання таких ключових завдань: забезпечення суб'єктів ринку надійною, релевантною своєчасною інформацією про стан, динаміку, кон'юнктуру, структуру і перспективи розвитку ринку нерухомості; сприяння створенню об'єктів комерційної нерухомості з високою мірою привабливості та конкурентоспроможності; формування й реалізація цінової політики, здатної забезпечити продаж (здачу в оренду) об'єктів комерційної нерухомості; обґрунтування питань щодо розміщення об'єктів офісної та складської нерухомості; формування комплексу комунікацій, націлених на популяризацію об'єктів комерційної нерухомості; планування діяльності як на стратегічному, так і на тактичному рівнях, розробка відповідних програм; відбір, підготовка й мотивація персоналу, здатного належним чином виконувати відповідні функції на ринку комерційної нерухомості; створення ефективного комплексу продаж об'єктів комерційної нерухомості, управління ними; контроль за результатами діяльності, розробка та реалізація заходів щодо їх корекції.

Основні обмеження, що погіршують підприємницький клімат в напрямі комерційної нерухомості та негативно впливають на розвиток підприємницької діяльності в Україні, такі:

- стійка тенденція до збереження високих витрат часу на проходження офіційних процедур для започаткування власного бізнесу в Україні;
- збільшення грошових витрат підприємців на проходження дозвільних процедур;
- збереження значних обсягів витрат, пов'язаних із ліквідацією підприємств;
- збільшення часових і грошових витрат підприємців на реєстрацію власності в Україні;

– збереження незадовільних показників в оподаткуванні.

Рівень кваліфікації підприємців в Україні в напрямі ефективного використання нерухомого майна є невисоким, що значно ускладнює перспективи його інноваційного розвитку. Відсутність спеціальних знань у цій сфері, неефективний менеджмент знижують конкурентоспроможність вітчизняного підприємництва.

**Висновки з проведеного дослідження.** Отже, для ефективного використання нерухомого майна необхідно розглядати класифікації нерухомості, зумовлені її якісною різноманітністю, необхідністю уніфікації обслуговуючих процедур щодо груп об'єктів відповідно до основних операцій, що здійснюються з нерухомістю, та послуг, які надаються на ринку. Наявність широкого спектру послуг, які надаються на ринку нерухомості, а саме управління, оцінки, страхування, фінансово-кредитного забезпечення, диктує необхідність виділення типів, видів, груп, класів нерухомого майна, що володіють однаковими характеристиками з позицій їх функціонального призначення, можливостей обліку, подібності термінів економічного життя та генерування доходів, змін капітальної вартості тощо.

На жаль, для підвищення підприємницької діяльності в Україні з використання нерухомого майна є велика кількість перешкод, що не дають можливості ефективно її використовувати, а саме зростання грошових витрат підприємців на проходження дозвільних процедур, безліч реєстраційних процедур, недосконала податкова політика.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Озеров Е. Менеджмент доходной недвижимости : [учеб. пособие] / Е. Озеров. – СПб.: ГОУ ВПО «СПбГПУ», 2011. – 346 с.
2. Князева Н. Управление недвижимостью промышленных комплексов в условиях предпринимательской экономики / Н. Князева // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. – 2012. – № 22(2810). – С. 137–142.
3. Кудрявцева Е. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимостью / Е. Кудрявцева // Известия Томского политехнического университета. – 2010. – Т. 317. – № 6. – С. 18–22.
4. Максимов С. Управление корпоративной недвижимостью / С. Максимов, И. Бачуринская. – СПб. : СПбГЭУ, 2013. – 412 с.
5. Максимов С. Вопросы стратегического выбора в управлении корпоративной недвижимостью / С. Максимов // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. – 2012. – № 6. – С. 51–57.
6. Управление корпоративной недвижимостью: концептуальный подход / [С. Максимов, И. Бачуринская, О. Веденева] // Вестник СПбГЭУ. Серия: Экономика. – 2014. – Вып. 2 (69). – С. 12–17.
7. Асаул А. Управление объектами коммерческой недвижимости : [монография] / А. Асаул, П. Люлин. – СПб. : СПбГАСУ, 2008. – 144 с.
8. Митяй С. Классификация объектов недвижимости / С. Митяй // Экономика рыночных отношений. Видання Київського університету ринкових відносин. – 2013. – № 11. – С. 143–148.
9. Юхименко-Назарук І. Склад нерухомості: ідентифікація для цілей бухгалтерського обліку / І. Юхименко-Назарук // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу : міжнародний збірник наукових праць. Економічні науки. – 2011. – Вип. 2 (20). – С. 491–497 ; Экономика. Управління. Інновації. – 2015. – Вип. 3 (15) ISSN 2410-3748.
10. Яремчук Н. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості підприємств для потреб бухгалтерського обліку / Н. Яремчук // Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки. – 2011. – № 2 (53). – Т. 2. – С. 65–70.
11. Сидоренко О. Нерухомість у страховика: класифікація та бухгалтерський облік / О. Сидоренко // Экономика: проблеми теорії та практики : збірник наукових праць. – Вип. 237 : в 6 т. – Т. VI. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2008. – С. 1437–1451.
12. Маркус Я. Отечественная практика оценки имущества для целей кредитования с учетом требований украинского общества оценщиков / Я. Маркус, В. Пазирук // Вісник оцінки. – XII Міжнародна науково-практична конференція «Оцінки майна для цілей фінансування» (25 вересня – 27 вересня 2008 р., Ялта). – 2008. – Липень-вересень. – С. 13–17.
13. Ефективне функціонування складської системи підприємства / [О. Костюк, Н. Гринів, М. Крук] // Вісник національного університету «Львівська політехніка». – 2010. – Серія: «Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку». – № 691. – С. 59–65.
14. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 (МСБО 40) «Інвестиційна нерухомість» // Міністерство фінансів України : офіційний сайт. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minfin.gov.ua/control/publish/article>.
15. ICSC представил классификацию торговых центров Украины / Commercial property : сайт. – 2015. – 10 апреля. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://commercialproperty.ua/news/archive/detail.php?ID=52776>.
16. Пресс-конференция «Новая классификация офисной недвижимости Киева» / URE Club: сайт. – 2014. – 6 октября. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.ureclub.com/mobile/ru/news/press-konferentsiya\\_novaya\\_klassifikatsiya\\_ofisnoy\\_nedvizhimosti\\_kieva](http://www.ureclub.com/mobile/ru/news/press-konferentsiya_novaya_klassifikatsiya_ofisnoy_nedvizhimosti_kieva).
17. Киевские бизнес-центры получили новую классификацию / Стройобзор: портал новостроев Киева. – 2014. – 10 октября. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://stroyobzor.ua/news/87759>.
18. Отличия классификации / Классификация офисов Киева 2014 : сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.officeclass.com.ua/ru/otlichiya\\_klassifikatsii.html](http://www.officeclass.com.ua/ru/otlichiya_klassifikatsii.html).
19. Классификация складских помещений / Commercial property : сайт / Справочная информация [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://commercialproperty.ua/references/warehouse.php>.