

8. Павлюк К.В. Бюджет і бюджетний процес в умовах транзитивної економіки України: Монографія. К.: НДФІ, 2006. 584 с.
9. Полозенко Д.В. Видатки бюджету на розвиток людського капіталу. Фінанси України. 2006. №4. С. 15-23.
10. Лисяк Л.В. Бюджетна політика у системі державного регулювання соціально-економічного розвитку України: [моногр.]. К.: ДННУ АФУ, 2009. 600 с.

E-mail: radud@ukr.net

УДК 005.336

Різва Л.А.

аспірант кафедри міжнародного обліку та аудиту,
Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана

РИНОК НЕРУХОМОСТІ ЯК ДИНАМІЧНА ТА ДИФЕРЕНЦІЙОВАНА СКЛАДОВА ГЛОБАЛЬНОГО РИНКУ

У статті розглянуто процеси, що відбуваються на світових ринках нерухомості. Як операції з купівлі-продажу об'єктів нерухомості за кілька десятиріч перетворились на один з найдинамічніших і найприбутковіших видів інвестиційних капіталовкладень та міжнародної бізнес-діяльності. Значне зростання вартісних обсягів капіталізації та збільшення впливу на національні системи країн, перерозподіл інвестиційного та фінансового капіталів, та збільшення масштабів транскордонних операцій на глобальних ринках нерухомості. Конкурентну недосконалість ринку нерухомості, незначний вплив державного управління на його функціонування і процеси ціноутворення. Динаміку зростання цін на об'єкти нерухомості у мегаполісах світу та глобальне лідерство розвинутих країн на ринку, також зміни конкурентної боротьби агентів на ринку.

Ключові слова: глобальний ринок нерухомості, мегаполіси, глобальні інвестиції, урбаністичні тенденції, глобальний економічний розвиток.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ДИНАМИЧЕСКАЯ И ДИФФЕРЕНЦИРОВАННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ГЛОБАЛЬНОГО РЫНКА

Резвая Л.А.

В статье рассмотрены процессы, происходящие на мировых рынках недвижимости. Как операции по купле-продаже объектов недвижимости за несколько десятков лет превратились в один из самых динамичных и прибыльных видов инвестиционных капиталовложений и международной бизнес-деятельности. Значительный рост стоимостных объемов капитализации и увеличения влияния на национальные системы стран, перераспределение инвестиционного и финансового капиталов и увеличение масштабов трансграничных операций на глобальных рынках недвижимости. Конкурентную несовершенство рынка недвижимости, незначительное влияние государственного управления на его функционирование и процессы ценообразования. Динамику роста цен на объекты недвижимости в мегаполисах мира и глобальное лидерство развитых стран на рынке, также изменения конкурентной борьбы агентов на рынке.

Ключевые слова: глобальный рынок недвижимости, мегаполисы, глобальные инвестиции, урбанистические тенденции, глобальное экономическое развитие.

REAL ESTATE MARKET AS A DYNAMIC AND DIFFERENTIAL COMPLEX OF THE GLOBAL MARKET

Rizva L.

The article deals with the processes taking place in the world real estate markets. As the operations of buying and selling real estate for several decades have become one of the most dynamic and most profitable types of investment capital and international business activities. A significant increase in the value of capitalization and increased influence on national systems of countries, redistribution of investment and financial capital, and the increase of cross-border transactions in global real estate markets. The competitive imperfection of the real estate market, the insignificant influence of public administration on its functioning and pricing processes. The dynamics of prices for real estate in the metropolises of the world and the global leadership of developed countries on the market. Changes in the competition of agents in the market.

Keywords: global real estate market, metropolitan areas, global investments, urban trends, global economic development.

Постановка проблеми. Сукупний вартісний обсяг інвестиційних капіталовкладень у сегменті глобального ринку нерухомості досягнув колосальних вартісних обсягів та значно перевищив глобальний ВВП. Ринок нерухомості став визначати глобальний економічний розвиток, його динаміку і векторну спрямованість, а глибока інформаційна асиметрія ринку нерухомості спричиняє неможливість адекватно оцінити бізнес-ризик інвестиційних капіталовкладень в об'єкти нерухомості

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок нерухомості досліджувався зарубіжними та вітчизняними вченими: Д. Акерлофом, Р. Шиллером, Д. Фрідманом та Н. Оруесом, В. Вороніною, А. Гусельниковою, В. Шалаєвою та ін. Вчені прийшли до висновку, що дедалі більшою мірою окреслюються і набувають матеріального вираження форми прояву глобалізаційної структуризації ринку нерухомості, а значить потрібно змінювати не тільки кон'юнктурні параметри на ринку, але й докорінно змінюються критерії конкурентної боротьби на глобальному ринку нерухомості.

Мета статті. Метою статті є дослідження світового ринку нерухомості, як динамічної та інвестиційно привабливої складової в глобальній бізнес-діяльності.

Вклад основного матеріалу. Починаючи з другої половини 1950-х років, динамічні процеси нарощування масштабів і структурної диверсифікації світового ринку нерухомості стали самостійною сферою економічних відносин, а операції з купівлі – продажу об'єктів нерухомості за кілька десятків років перетворились на один з найдинамічніших і найприбутковіших видів інвестиційних капіталовкладень та міжнародної бізнес-діяльності. У періоди 2001–2007 рр. і 2010–2015 рр. він стабільно становив близько 10,7% і тільки у 2008–2009 рр. «опустився» до позначки – 8%. Якщо на початку 1980-х років середня вартість американського домогосподарства становила близько 60 тис дол. США, то у 2005 р. – вже 200 тис. У довгостроковому ж 37-річному періоді середньорічна норма прибутку операцій з великомасштабними базовими активами ринку нерухомості стабільно становили 9,2% [1].

При цьому близько 80% загальної прибутковості інвестиційних операцій з нерухомістю генерують нині доходи від орендної плати і лише 20% – доходи від приросту капіталізації ринку.

Достатньо сказати, що тільки у 2016 р. сукупний вартісний обсяг інвестиційних капіталовкладень у сегменті професійно керованого глобального ринку нерухомості досягнув 7,4 трлн дол. США; а обсяги транзакцій з нерухомістю – 650 млрд на тлі 349 млрд капіталовкладень в інвестиційну інфраструктуру. І це при тому, що за даними Real Capital Analytics, глобальні інвестиції у реальні виробничі активи, здатні генерувати їх власникам доходи, не перевищували у 2016 р. 825,7 млрд дол. США [2].

У той самий час, відносна конкурентна недосконалість (порівняно з фінансовими і товарними ринками) ринку нерухомості, як і значно менший вплив державного управління на його функціонування і процеси ціноутворення на об'єкти нерухомості, обумовлюють суттєво вищий ризик потенційних втрат інвестиційних капіталовкладень на даному ринковому сегменті, порівняно з іншими товарами. Крім того, глибока інформаційна асиметрія ринку нерухомості спричиняє неможливість економічних агентів адекватно оцінити бізнес-ризик інвестиційних капіталовкладень в об'єкти нерухомості, а отже – цінова кон'юнктура на них значною мірою формується під впливом суб'єктивних оцінок і спекулятивних мотивів ринкових учасників. Як результат – глобальний ринок нерухомості завжди включає значний спекулятивний компонент. Зрозуміло, що це справляє край негативно вплив на глобальну економічну систему та її рівноважний стан, оскільки головні пропорції ринку нерухомості чимраз більшою мірою зазнають негативного впливу колективної дії, коли раціональна поведінка кожного окремо взятого ринкового агента спричиняє ірраціональний економічний ефект для усієї системи. Красномовним підтвердженням цього є, зокрема, той факт, у 2007-2008 рр., у період глобальної економічної кризи чітко окреслилась тенденція щодо обвального падіння цін на усі види і класи нерухомості (у тому числі на вторинному ринку), навіть у головних світових мегаполісах.

Сучасний ринок нерухомості, в останні десятиліття набув колосальних вартісних обсягів капіталізації і яскраво вираженого інституційного формату. Так, за даними дослідження, проведеного міжнародною агенцією нерухомості Savills, сукупна вартість усіх побудованих у світі об'єктів нерухомості (житлової, роздрібної, офісної і виробничої, комерційної, готелів, сільськогосподарських земель) досягла у 2017 р. рекордної відмітки у 228 трлн дол. США, що майже утричі перевищує глобальний валовий внутрішній продукт і становить близько 60% вартості нагромаджених у світі традиційних активів – акційних і боргових інструментів, валютних активів, сек'юритизованих боргових цінних паперів і золота, що торгуються на світових біржових майданчиках (рис. 1). Такий стан

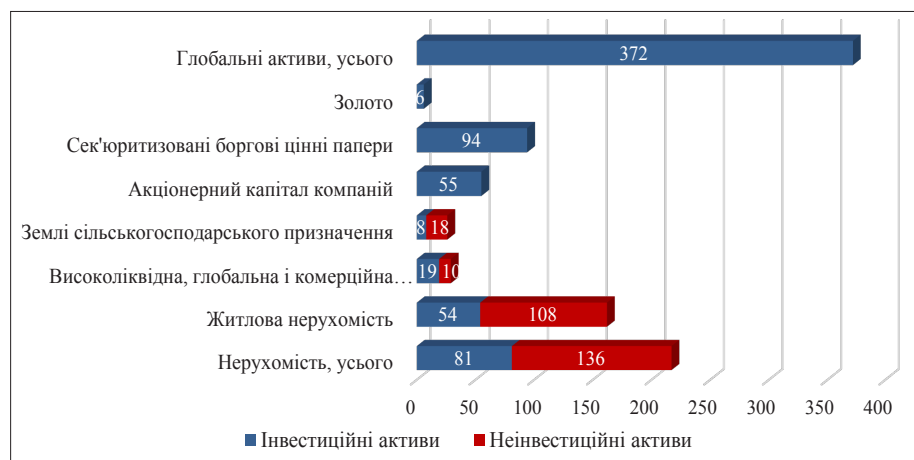


Рис. 1. Співвідношення між різними видами нагромаджених глобальних активів за інвестиційними і неінвестиційними їх типами у 2016 р., трлн дол. США [3]

речей красномовно відбиває економічну природу нерухомості як активу найвищого класу, що справляє потужний вплив на глобальні монетарні умови й міжнародну інвестиційну діяльність.

При цьому на комерційну нерухомість припадає 13% сукупної капіталізації глобального ринку нерухомості, сільськогосподарську – 12%, а житлові об'єкти – до 75% (близько 168,5 трлн дол. США). Принагідно особливо відзначити, що житловою нерухомістю володіє нині найбільша кількість власників – біля 2,5 млрд домогосподарств по всьому світу, що свідчить про найвищий рівень демократизації відносин економічної власності у даному сегменті ринку та найбільший допуск до володіння нею широких верст світового населення. З 26 трлн дол. США загальної вартості сільськогосподарських і лісових ділянок 30% (7,8 трлн) купується за рахунок корпоративних й інституційних засобів [4]. Таким чином, власниками і співвласниками переважної більшості таких ділянок є нині організації й оператори, котрі не здійснюють інвестиційної діяльності, причому найбільшою мірою це притаманно країнам з новостворюваними ринками, де даний сектор має колосальний потенціал подальшого розвитку.

Значне зростання впливу світового ринку нерухомості на процеси нагромадження національного багатства країн та перерозподіл глобального інвестиційного й фінансового капіталів має своїм закономірним наслідком перетворення світових центрів концентрації її об'єктів на своєрідні «локомотиви» глобального економічного розвитку, що визначають його динаміку і векторну спрямованість. І хоча процеси розвитку національних ринків нерухомості у різних країнах світу характеризуються своїми унікальними особливостями, що впливають насамперед зі специфіки їх національних моделей і стратегій економічного розвитку, масштабів і динаміки бізнес-діяльності, темпів будівництва житла, рівня інвестиційної активності та доходів громадян, однак масштаби капіталізації, структурна динаміка та головні тренди розвитку будь-якого регіонального чи секторального сегменту глобального ринку нерухомості завжди детермінуються співвідношенням трьох незмінних у часовому вимірі фундамен-

тальних факторів. Це, по-перше, рівень потреби населення в економічному благові, що формується даним ринком (тобто пріоритетність щодо структури людських потреб); по-друге, ступінь дефіцитності даного економічного блага (або розвиток адекватної пропозиції); по-третє, рівень доходів і платоспроможного попиту населення (тобто економічна доступність блага й еластичність платоспроможного попиту за ціною і доходами населення).

Виходячи з такого методологічного засновку, у характеристиці сучасної регіональної структури глобального ринку нерухомості, слід насамперед відзначити таку його ключову іманентну рису як глибока асиметричність. Вона набуває свого концентрованого вираження у безперечному лідерстві на ринку країн Світової тріади, які не тільки є нині головними «концентраторами» об'єктів житлової й комерційної нерухомості, але й характеризуються найвищими показниками прибутковості операцій з нерухомістю, продуктивності використання інвестиційного капіталу, приросту капіталу у сегменті нерухомості, а також загального доходу операторів ринку й інвестиційних капіталовкладень у його професійно керований сегмент.

Значна за вартісними обсягами нерухомість сконцентрована також у європейських країнах – близько 22% глобальної капіталізації ринку (з найвищими показниками щорічного приросту капіталізації у Великобританії на рівні 103 млрд дол. США у 2016 р. насамперед з причин значного зниження курсу британського фунта стерлінгів відносно американського долара [5]); тоді як у Південній Америці, Близькому Сході й Африці – не більше 5%. З 27,5 трлн дол. США нагромадженого в об'єктах нерухомості інвестиційного капіталу станом на 2015 р. 8,1 трлн [6] (29,5%) припадає на Сполучені Штати Америки. Безперечно домінування держав західної цивілізації на ринку нерухомості особливо помітне у його комерційному сегменті, де майже половина об'єктів сконцентрована у Північній Америці і чверть – у західноєвропейських країнах.

Репрезентативними показниками оцінки сучасних параметрів розвитку національних ринків нерухомості є також міжкраїновий розподіл таких їх «якірних» індика-

торів як оціночна капіталізація, індекс покриття IPD та коефіцієнт її покриття. Як показують дані, станом на 2016 р. за усіма вищезазначеними показниками глобальними лідерами є нині доволі обмежене коло країн. Це – США, Японія та Великобританія, далі йдуть Китай, Німеччина, Франція, Гонконг та Канада.

Підтвердженням безумовного лідерства розвинутих країн на глобальному ринку нерухомості є їх вага у глобальному річному індексі власності, що його щорічно розраховують експерти IPD. Як показують дані, подані на рис. 2, у 2006-2016 рр. вага восьми розвинутих країн світу (США, Японії, Німеччини, Великобританії, Франції, Швей-

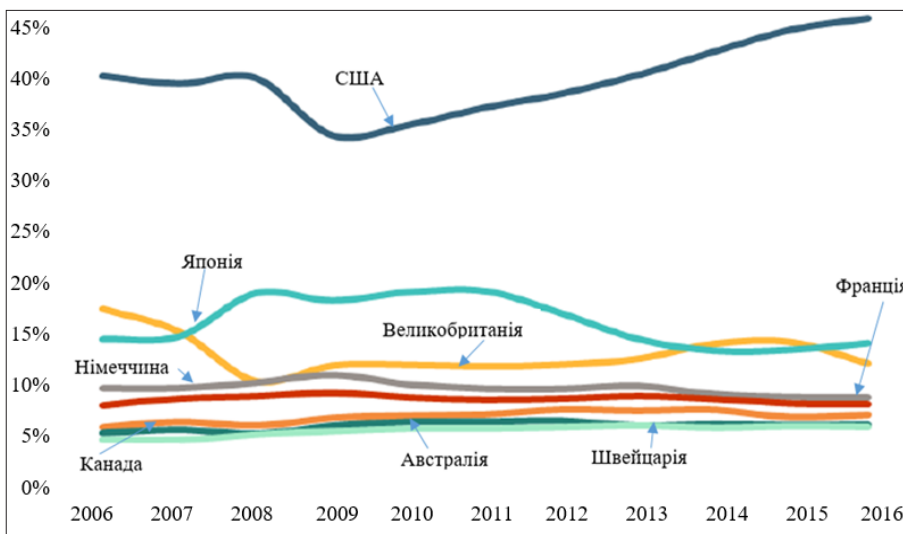


Рис. 2. Вага окремих країн у розрахунку глобального річного Індексу власності у 2006-2016 рр., % [7]

царії, Австралії та Канади) стабільно становить понад 80% при розрахунку Індексу власності IPD, що свідчить про значну монополізацію даного сегменту глобального ринку та замикання його географічних меж у рамках доволі вузького сегменту держав.

Динамічне наростання урбаністичних тенденцій спричиняє докорінну зміну формату міжнародних конкурентних відносин з їх переходом на регіональний і локальний рівні та значним загостренням конкурентної боротьби економічних агентів за глобальний капітал, світову ресурсну базу і ринки збуту. Це набуває свого кристалізованого вираження не тільки у докорінній зміні конкурентної диспозиції на ринку нерухомості традиційних економічних агентів, але й чимраз глибшу інтеграцію до нього великих міських агломерацій, мегаполісів і глобальних міст. Як багатогалузеві локальні господарські комплекси, що наділені унікальними характеристиками організації економічної діяльності і базуються на поліструктурній моделі реалізації конкурентних переваг економічного розвитку, мегаполіси в останні десятиліття не тільки набувають статусу самостійних й автономних учасників глобального ринку нерухомості, але й претендують на статус потужних центрів локального нагромадження глобального капіталу у даній сфері.

Даний процес має цілком закономірний характер, оскільки саме світові мегаполіси, розвиваючись у тренді загальних закономірностей діалектичної взаємодії глобалізаційних, регіоналізаційних і транснаціоналізаційних процесів, акумулюють на своїй території світовий інвестиційний і фінансовий капітал, потужний виробничий і науковий ресурс, володіють найефективнішими інституційно-регуляторними системами, а отже – повною мірою реалізують переваги просторової моделі організації економічної діяльності. Достатньо сказати, що на сьогодні близько 80% глобального ВВП генерується містами [8], тільки у період 2006–2012 рр. у 750 найбільших глобальних мегаполісах було створено 87,7 млн нових робочих місць у приватному секторі, що становить 58% загальної їх кількості за 129 країнами світу.

Таким чином, глобальний формат розгортання урбаністичних тенденцій у світогосподарському розвитку спричиняє дедалі більший перерозподіл загальної капіталізації світового ринку нерухомості на користь великих мегаполісів і глобальних міст під впливом фундаментальних процесів наростання міжрегіональних і міжсекторальних асиметрій у нагромадженні глобального капіталу; еволюційних змін у технологічній й інституційній структурі міжнародного виробництва ТНК; поглиблення міжнародного поділу праці; наростання фрагментації процесу створення транснаціональними корпораціями вартості; а також мереживізації світового господарства та диверсифікації економічної діяльності і міжнародних ринків. Саме синергійний вплив цих факторів викристалізовує модифікацію дії всезагального економічного закону капіталістичного способу виробництва – закону нерівномірності економічного розвитку, що виражає внутрішньо необхідні, сталі й суттєві зв'язки між загальним поступальним розвитком структурних компонентів економічних систем різного рівня, з одного боку, і нерівномірним прогресом окремих елементів системи продуктивних сил і виробничих відносин, з другого.

Відносно глобального ринку нерухомості, дана модифікація набуває свого акумулятивного вираження у надконцентрації його капіталізації у найбільших світових мегаполісах і великих містах з динамічним наростанням чітко виражених ознак локальної замкненості регіональних ринків нерухомості. На підтвердження цієї тези можна навести численні статистичні дані та результати аналітичних досліджень авторитетних міжнародних експертів і аналітичних агенцій.

При цьому світовий досвід засвідчує, що найвища динаміка зростання цін на об'єкти нерухомості традиційно має місце у тих мегаполісах світу, які, з одного боку, є глобальними центрами нагромадження глобального інвестиційного, фінансового, науково-технічного, інноваційного, інформаційного, людського та креативного ресурсів, а з другого – де усталено високим є місцевий попит на нерухомість. У той самий час, міжнародні інвестори з масштабним грошовим і фінансовим капіталом більшою мірою зацікавлені у придбанні нерухомості на кількох ключових ринках, які упродовж тривалого періоду часу демонструють безсумнівно високий інвестиційний потенціал.

Висновки. Динамічні процеси нарощування масштабів і структурної диверсифікації, які охопили світовий ринок нерухомості з 1950-х років, перетворили його операції на один з найдинамічніших і найприбутковіших видів інвестиційних капіталовкладень та міжнародної бізнес-діяльності. В останні десятиліття ринок нерухомості набув колосальних вартісних обсягів капіталізації і яскраво вираженого інституційного формату, а значне зростання його впливу на процеси нагромадження національного багатства країн та перерозподіл глобального інвестиційного й фінансового капіталів має своїм закономірним наслідком перетворення світових центрів концентрації об'єктів нерухомості на своєрідні «локомотиви» глобального економічного розвитку, що визначають його динаміку і векторну спрямованість. На сьогодні дедалі більшою мірою окреслюються і набувають матеріального вираження форми прояву глобалізаційної структуризації ринку нерухомості – стрімке нарощування масштабів транскордонних операцій у сфері нерухомості, відкриття окремих його регіональних і секторальних сегментів ринку транснаціональному капіталу міжнародних інвесторів, значне розширення можливостей його оперативної міжрегіональної передислокації з «перегрітих» ринків на ринки, що не досягли зрілого інституційного формату; активізація процесів інтернаціоналізації національних ринків нерухомості на основі диверсифікації їх суб'єктної структури у бік розширення сегменту іноземних покупців та іноземних приватних інвесторів; оперативна трансмісія у сферу девелоперських операцій на національних ринках міжнародного досвіду, стандартів, а також виробничих й управлінських технологій; наростаюча міграція професійних інженерних кадрів у сфері будівництва, архітектури і дизайну та ін. У зв'язку з цим, глибоких змін зазнають не тільки кон'юнктурні параметри глобального ринку нерухомості, але й докорінно змінюються критерії конкурентної боротьби його агентів: якщо раніше головним критерієм конкурентоспроможності об'єктів нерухомості була ціна, то нині у число пріоритетних висуваються також їх технічні, технологічні й якісні характеристики, а також фінансові умови реалізації девелоперських проєктів.

1. Ippolito I. Why invest in direct real estate? *The Real Estate Crowdfunding Review*, June 7, 2015. URL: <https://www.therealestatecrowdfundingreview.com/why-invest-in-direct-real-estate>
2. *Emerging Trends in Real Estate. The global outlook for 2017*. Urban Land Institute, PwC, 2017. P. 6.
3. *Around the World in Dollars and Cents. What Price the World? Trends in International Real Estate Trading*. Savills, 2016. P. 5.
4. *Around the World in Dollars and Cents. What Price the World? Trends in International Real Estate Trading*. Savills, 2016. P. 4.
5. Teuben B., Shah S. *Real Estate Market Size 2016. Annual Update on the Scale of the Professionally Managed Global Real Estate Investment Market*. MSCI, June 2017. P. 5.
6. *How much real estate? A global city analysis*. Viewpoint Global Investment. CBRE, October 2017. P. 2.
7. Teuben B., Shah S. *Real Estate Market Size 2016. Annual Update on the Scale of the Professionally Managed Global Real Estate Investment Market*. MSCI, June 2017. P. 8.
8. *World Cities Report 2016. Key Findings and Messages Urbanization and Development: Emerging Futures*. United Nations Human Settlements Programme, 2016. P. 31.

E-mail: andavydenko@kneu.edu.ua

УДК 339.5

Тараненко М.С.

кандидат історичних наук,
керівник відділу з економічних питань,
Міністерство закордонних справ України,
Радник Посольства України в Державі Ізраїль

ТАРИФНЕ ТА НЕТАРИФНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЯК ІНСТРУМЕНТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЕКОНОМІЧНОЇ ДИПЛОМАТІЇ УКРАЇНИ

У статті розглянуто сутність митно-тарифного регулювання як інструментів реалізації економічної дипломатії України. Розглянуто теоретичні аспекти митно-тарифного регулювання в Україні, а також основні недоліки у його здійсненні. В статті наголошується, що в умовах географічного розширення української зовнішньої торгівлі все частіше українські суб'єкти зовнішньоекономічної діяльності стикаються з нетрадиційними заходами нетарифного регулювання. При імпорті низки харчових товарів до Ізраїлю також застосовуються обмежувальні заходи, які стосуються необхідності отримання сертифікату «кошерності». Одним із найбільш екзотичних випадків застосування обмежувальних заходів є введення в Ізраїлі один раз на сім років нового тарифу для товарів, в першу чергу, овочів відповідно до релігійного закону «шміта», який передбачає заборону виробництва сільськогосподарської продукції на «землі Ізраїлю» один раз на сім років.

Ключові слова: митно-тарифне регулювання, митний збір, економічна дипломатія, види мита.

ТАРИФНОГО И НЕТАРИФНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАК ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДИПЛОМАТИИ УКРАИНЫ

Тараненко Н.С.

В статье рассмотрена сущность таможенно-тарифного регулирования как инструментов реализации экономической дипломатии Украины. Рассмотрены теоретические аспекты таможенно-тарифного регулирования в Украине, а также основные недостатки в его осуществлении. В статье отмечается, что в условиях географического расширения украинской внешней торговли все чаще украинские субъекты внешнеэкономической деятельности сталкиваются с нетрадиционными мерами нетарифного регулирования. При импорте ряда пищевых товаров в Израиль также применяются ограничительные меры, касающиеся необходимости получения сертификата «кошерности». Одним из самых экзотических случаев применения ограничительных мер является введение в Израиле один раз в семь лет нового тарифа для товаров, в первую очередь, овощей согласно религиозного закона «Шмита», который предусматривает запрет выращивания сельскохозяйственной продукции на «земле Израиля» один раз в семь лет.

Ключевые слова: таможенно-тарифное регулирование, таможенный сбор, экономическая дипломатия, виды пошлины.