UDC: 338
DOI: https://doi.org/10.32689/2617-2224-2019-4(19)-26-33

Богданенко Анатолій Іванович,
доктор філософії в галузі державного управління, доктор економічних наук, доцент кафедри публічного адміністрування, Міжрегіональна Академія управління персоналом, 03039, м. Київ, вул. Фрометівська, 2, тел.: +38 (044) 264 52 54, e-mail: Anatoliy_Bogdanenko@ukr.net
ORCID: 0000-0003-0758-5809

Богданенко Анатолий Иванович,
доктор философии в отрасли государственного управления, доктор экономических наук, доцент кафедры публичного администрирования, Межрегиональная Академия управления персоналом, 03039, г. Киев, ул. Фрометовская, 2, тел.: +38 (044) 264 52 54, e-mail: Anatoliy_Bogdanenko@ukr.net
ORCID: 0000-0003-0758-5809

Bogdanenko Anatoliy Ivanovych,
Ph.D. in public administration, Doctor of Science in Economics, Associate Professor of Public Administration, Interregional Academy of Personnel Management, 03039, Kyiv, Str. Frometivska, 2, phone: +38 (044) 264-52-54, e-mail: Anatoliy_Bogdanenko@ukr.net
ORCID: 0000-0003-0758-5809

ІНВЕСТУВАННЯ В НЕРУХОМІСТЬ ВЕЛИКОБРИТАНІЇ ПІД ЧАС БРЕКЗІТУ

Анотація. Розглянуто нинішню ситуацію, пов'язану з Брекзітом. Наразі вона турбує багатьох інвесторів, що вкладають гроші в британську нерухомість. Створенню такого тривожного настрою сприяють також і ЗМІ, які прогнозують негативний сценарій виходу Англії з Єврозони.

Встановлено, що становище в країні не настільки погане, як вважають деякі скептики. Наразі Великобританія переживає нелегкі часи. Країна прагне відстояти свої права, відчуваючи сильний тиск з боку Євросоюзу. Все це бентежить потенційних інвесторів. Вони відкладають покупку нерухомості у Сполученому Королівстві і, як то кажуть, чекають біля моря погоди. Але найдалекоглядніші з них все ж не бояться ризикнути та сміливо купують будинки і квартири, які подешевшали. І дуже ймовірно, що саме вони будуть мати з того вигоду, коли економіка Великобританії стане цілком незалежною.

Визначено деякий застій, який сьогодні спостерігається на Британському ринку. Втім, це більш стосується тільки елітного сегмента англійської нерухомості. Житло економ-класу в менш дорогих районах Лондона, а також в передмістях, як і раніше, користується високим попитом. Ситуація тут виглядає набагато краще — нерухомість тут купують представники англійського середнього класу, а також іноземні інвестори, які бажають жити поблизу британської столиці.

Зазначено помітне зростання попиту на комерційну нерухомість в самому Лондоні. Прозорість і стабільність англійського ринку приваблює бізнесменів з інших держав, які прагнуть стати його повноправними учасниками. Для них на місцевому ринку нерухомого майна існує спеціальна пропозиція, в тому числі і щодо забудови. Крім того, заможні вихідці з країн СНД виявляють великий інтерес до нерухомості, дохід з оренди якої складає 5–7 %. Зазвичай їх цікавлять гуртожитки, магазини, кафе, ресторани і складські приміщення. На всіх цих об'єктах в Лондоні можна добре заробити вже зараз.

Отже доведено, що Брекзіт не зміг підірвати поступального розвитку ринку нерухомості Британії. Навіть в ці непрості для країни часи нерухомі об'єкти Лондона та інших великих міст Англії продовжують купувати інвестори, які вміють мислити на перспективу.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості Великобританії, інвестиції в нерухомість, Брекзіт.

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ ВЕЛИКОБРИТАНИИ ВО ВРЕМЯ БРЕКСИТА

Аннотация. Рассмотрена нынешняя ситуация, связанная с Брекситом. В настоящее время она беспокоит многих инвесторов, вкладывающих деньги в британскую недвижимость. СМИ, прогнозирующие негативный сценарий выхода Англии из Еврозоны, также способствуют созданию такого тревожного настроения.

Установлено, что положение в стране не является настолько плохим, как считают некоторые скептики. Безусловно, в данный момент Великобритания переживает нелегкие времена. Страна стремится отстоять свои права, чувствуя сильное давление со стороны Евросоюза. Все это смущает потенциальных инвесторов, они откладывают покупку недвижимости в Соединенном Королевстве и, как говорится, ждут у моря погоды. Но самые дальновидные из них все же не боятся рискнуть и смело покупают подешевевшие дома и квартиры. И очень вероятно, что именно они получат от этого выгоду, когда экономика Великобритании станет полностью независимой.

Определен некоторый застой, который сегодня наблюдается на Британском рынке. Впрочем, это все же больше касается лишь элитного сегмента английской недвижимости. Жилье эконом-класса в менее дорогих районах Лондона, а также в пригородах, по-прежнему пользуется высоким спросом. Ситуация здесь выглядит намного лучше — такую недвижимость покупают

представители английского среднего класса, а также иностранные инвесторы, которые хотят жить рядом с британской столицей.

Отмечен заметный рост спроса на коммерческую недвижимость в самом Лондоне. Прозрачность и стабильность английского рынка привлекает бизнесменов из других государств, которые стремятся стать его полноправными участниками. Для них на местном рынке недвижимости существует специальное предложение, в том числе и по застройке. Кроме того, состоятельные выходцы из стран СНГ проявляют большой интерес к недвижимости, доход с аренды которой составляет 5–7 %. Как правило, их интересуют общежития, магазины, кафе, рестораны и складские помещения. На всех этих объектах в Лондоне можно хорошо заработать уже сейчас.

Таким образом, доказано, что Брексит не смог подорвать поступательного развития рынка недвижимости Великобритании. Даже в эти непростые для страны времена недвижимые объекты Лондона и других крупных городов Англии продолжают покупать инвесторы, которые умеют мыслить на перспективу.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости Великобритании, инвестиции в недвижимость, Брексит.

INVESTING IN REAL ESTATE OF GREAT BRITAIN DURING BREXIT

Abstracts. The current situation with Brexit is considered. Many investors who invest in British real estate are currently worried by it. The creation of such an alarming mood is also facilitated by media which predict a negative scenario for England's exit from the Eurozone.

It is determined that despite everything the situation in the country is not so bad, as some skeptics believe. Of course, at the moment, Britain is going through difficult times. The country seeks to defend its rights, feeling the strong pressure from the European Union. All this confuses potential investors, they postpone the purchase of real estate in the United Kingdom and, as they say, wait for the grass to grow. But the most far-sighted of them are still not afraid to take a chance and safely buy houses and apartments that have fallen in price. And it is very likely that they will benefit from it when the UK economy becomes completely independent.

A certain stagnation, which is observed today in the British market, is identified. However, it still relates more to the elite segment of English real estate. Housing economy class in less expensive areas of London, as well as in the suburbs, is still in high demand. The situation here looks much better — real estate is purchased here by representatives of the English middle class, as well as foreign investors who want to live near the British capital.

Significant growth in demand for commercial real estate in London itself is defined. Transparency and stability in the English market are attracting businessmen from other countries who seek to become its full members. For them, in the local real estate market, there is a special offer, including for building. In addition, wealthy immigrants from the CIS countries have a strong interest in real estate,

with rental income of 5–7 %. As a rule, they are interested in dormitories, shops, cafes, restaurants and warehouses. At all these facilities in London, one can make good money right now.

It was concluded that Brexit was not able to undermine the steady development of the UK property market. Even in these difficult times for the country, immovable properties of London and other large cities of England continue to be bought by investors who are able to think in perspective.

Keywords: real estate, UK real estate market, real estate investment, Brexit.

Постановка проблеми. Експерти вже давно говорять про те, що Брекзіт призведе до тяжких наслідків як в самій Британії, так і в усьому світі. Ситуація загострюється майже з усіх боків: інфляція дійде до 6,5 %, тоді як з 90-х років вона ніколи не доходила навіть до 4 %. Рівень безробіття подвоїться, рівень добробуту відповідно впаде, з країни почнуть масово виїжджати громадяни, а ціни на нерухомість просядуть майже в півтора рази.

Але не можна не зазначити, що більшість експертів до такого нагнітання страхів ставляться вельми скептично, стверджуючи, що Британія пройде цей важкий етап. Так само з'являлися прогнози про те, що вихід Британії з ЄС ударить і по самому Євросоюзу, несучи за собою пряму загрозу фінансової нестабільності єврозони.

Проте, позитивні економічні показники підкріплюють оптимістичні прогнози на житло. Виділяючи фактори, що мають найбільш значущий вплив на ринок нерухомості, політична ситуація виходить на перше місце. Однак, незважаючи на скорочення біржі, кількість офіційних зацікавлених інвесторів помітно зросли. Завдяки цьому створені всі умови для відновлення і поліпшення в сегменті нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання змін на ринку нерухомості у Великобританії в процесі та після Брекзіту розглядається, здебільшого, журналістами та експертами інтернет-видань та ресурсів. Так, темі необхідності змін для Європейського Союзу в контексті виходу з нього Британії присвячені статті В. Крюкової, М. Єщенко, А. Оніщенко, О. Бєлкова. Також цій темі присвятили свої праці М. Ю. Куриляк, Д. А. Ігнатьєв, О. І. Яременко, Н. Кибалюк, О. Ковальчук, С. Бульмер (S. Bulmer), Т. Сампсон (Th. Sampson) та ін. Оскільки на етапі сьогодення тема виходу Великобританії з Євросоюзу та пов'язані з цим економічні проблеми залишаються дуже актуальними, це питання потребує подальшого всебічного аналізу та дослідження.

Метою статті є визначення наслідків припинення членства Великобританії в ЄС та подальші перспективи в контексті інвестицій в нерухомість країни.

Виклад основного матеріалу. Незважаючи на неоднозначність ситуації щодо виходу Британії з ЄС, поширена думка, що нерухомість як

і раніше буде сильною і стабільною довгостроковою інвестицією.

За останніми даними PropertyWire, ринок первинної нерухомості в Лондоні на сьогодні знаходиться в більш сильному положенні, ніж в інших країнах [1]. До того ж, перспективи відновлення після Brexit — відмінна можливість отримати дохід від продажів в майбутньому.

Ріелторська фірма Knight Frank провела дослідження, результати якого показують збільшення числа потенційних покупців на 5 % за минулий рік. Показники зросли як в центрі Лондона, так і в більш віддалених зонах. До того ж, невизначеність навколо Brexit не така страшна, як здається на перший погляд: багато інвесторів не втрачають можливості вкластися в лондонський ринок. Саме тому продажі в центральній частині Лондона виросли до 10 %, внаслідок чого почали рости і ціни [2].

Також у зоні уваги Knight Frank опинилася ультра-преміальна нерухомість — тобто найдорожчі на сьогодні маєтки і квартири. Ці нерухомі об'єкти коштують понад $ 25 млн. Розташовані вони, як правило, у великих мегаполісах економічно розвинених країн. Таке житло доступне не просто для заможних, а для дуже багатих людей, для яких проживання в супердорогих апартаментах є питанням престижу. Отже, в ході дослідження друге місце в рейтингу після Гонконгу було віддано столиці Великобританії. За 2018 рік у Лондоні було продано 38 супердорогих об'єктів нерухомості на загальну суму в $ 1,5 млн. У цьому відношенні Лондону навіть поступився Нью-Йорк, де було зафіксовано 39 угод, а загальний дохід з них склав $ 1,4 млн. Цікаво відзначити, що навіть незважаючи на Brexit ціни на елітні особняки і квартири Лондона, як і попит на них, продовжують залишатися стабільними. За прогнозами більшості серйозних аналітиків, включаючи Knight Frank, в 2019 р. слід очікувати зростання вартості лондонської нерухомості, як мінімум, на 3 % [3].

Британська консалтингова компанія з нерухомості та фінансів NovaFinancial Group зазначає, що, незважаючи на обережність, з якою слід ставитися до впливу, який чинить Brexit, і до різних ситуацій, які можуть виникнути в результаті майбутніх угод (або розбіжностей), поширена думка, що власність, як і раніше буде сильною і стабільною довгостроковою інвестицією [4].

Якщо звернутися до місцевої статистики, то кожен третій будинок в столиці купується іноземними громадянами, і кожен восьмий — жителями Європи. Наразі покупці з різних країн Європи продовжують купувати нерухомість в Лондоні та інших великих містах Великобританії навіть ще активніше у зв'язку із тимчасовим зниженням фунта стерлінгів. Таке падіння викликало певну градацію цін на нерухомість в вигідний для покупців бік. Вони не переймаються тим, як Брекзіт відобразиться на британській нерухомості, бо розуміють, що за тимчасовим спадом обов'язково буде підйом, адже Британія є країною з дуже сильною економікою.

Вивчаючи статистику можна помітити, що європейці не є основними покупцями. Велику активність продовжують демонструвати жителі Китаю і країн Близького Сходу. Багато

молодих людей з цих країн прагнуть отримати якісну британську освіту, тому батьки готові купувати їм квартири в лондонських новобудовах [5]. Вони і далі сприймають Лондон як тиху гавань, а Брекзіт — дитячою забавкою, в порівнянні з політичною нестабільністю, хвилюваннями та стагнацією економіки в багатьох близькосхідних країнах.

Слід зауважити, що негативні наслідки можуть торкнутися не всіх частин країни, тому виявивши пильність і підприємницьке чуття, можна зробити інвестиції у вигідні райони Великобританії.

До того ж, Британія фігурує в ТОПі найвигідніших інвестицій на ринку нерухомості в 2019 р. Економісти прогнозують підвищення доходів з оренди приміщень для коворкінгу і готельної нерухомості в Лондоні та центральних регіонах Великобританії.

З іншого боку, аналітики Великобританії зробили підрахунки, за якими рівень життя в країні після Brexit може знизитися на 2 %. Національний інститут NIESR прогнозує уповільнення зростання британського ВВП в 2019 році на 0,3 %. А Марк Карні, керуючий банком Англії, навіть заявив, що якщо сценарій no deal набере сили, британська нерухомість обвалитися на 35 %. З огляду на те, що Британія за різними підрахунками займає 4–13-те місце за рівнем життя в світі, це може стати катастрофою. Але, незважаючи на це, оренда б'є рекорди у Великобританії.

В лютому 2019 р. Королівський інститут дипломованих оцінювачів (RICS) провів опитування серед британців, яке показало, що до 77 % населення пов'язують падіння попиту на нерухомість саме з Брекзітом. Однак досвідчені девелопери очікують помітного поліпшення ситуації на ринку в найближчі 12 місяців [6].

Проблема у Великобританії посилюється ще і тим, що британський уряд у бажанні боротися з безпритульністю планує ввести податок для іноземних інвесторів, який складе 1–3 %. Berkeley, Barratt і Taylor Wimpey основні британські забудовники, вже висловили свої занепокоєння з цього приводу. За даними провідного індексу лондонської біржі FTSE 100, ці компанії увійшли в десятку компаній, чиї акції відчули найбільший занепад.

Проте, індекс розвитку будівельних проектів у Великобританії показує, що довіра розробників є вищою, ніж в інших країнах. За даними нового опитування, впевненість серед забудовників дуже висока у всіх великих містах Сполученого Королівства на тлі стійкого рівня торгівлі будинками, офісами і студентським житлом у 2018 р.

За результатами останніх досліджень, які надала компанія Deloitte, будівельна активність досягла рекордних значень у минулому році. Перші позиції в рейтингу за кількістю нових проектів займають Белфаст, Бірмінгем, Лідс та Манчестер.

Довіра забудовників є ключовим показником економічного добробуту ринку. І факт того, що за останні 12 місяців було розпочато велику кількість будівельних робіт, показує стійкість регіонів і прагнення до зростання. Більш того, довіра інвесторів підвищується, про що свідчить зростання кількості попередніх угод.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Отже, з викладеного можна дійти висновок, що політична криза, якої зазнала Великобританія, не зупиняє зарубіжних інвесторів. Багато з них купують нерухомість, що подешевшала, в надії отримати від неї гарний прибуток в майбутньому.

Лондон зміцнив у 2018 р. своє звання кращого місця для комерційних інвестицій і продовжує залишатися найпопулярнішим для іноземних інвестицій. Це місто дійсно довело здатність підлаштовуватися до змін в сучасній глобальній економіці. Прогнози деяких фахівців про те, як Brexit позначиться на нерухомості Британії з негативними оцінками, явно спростовуються сьогоденням.

Можна бачити і подальший позитивний процес трансформації, адже Лондон має намір стати центром наукових досліджень і розробок, що незмінно приверне нових іноземних інвесторів. Нині багатьох приваблюють вигідні райони Великобританії, серед яких британська столиця.

Вихід з Європейського Союзу є непростим процесом, але поки Лондон має розвинену інфраструктуру та популярні місця, відомі всьому світові інститути та безпеку, перевагу в освіті і велику кількість талантів, власники нерухомості та інвестори з усього світу будуть продовжувати вернути свої погляди саме на нього.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. New supply increased by 11 % in the UK in February, last index shows. URL: https://www.propertywire.com/news/uk/new-supply-increased-by-11-in-the-uk-in-february-latest-index-shows/ (accessed 21.03.2019)
2. London report 2019. URL: http://knightfrank.digitalmagazines.online/the-london-report-2019/p/1 (accessed 21.03.2019)
3. The Wealth Report 2019. URL: https://www.knightfrank.co.uk/blog/category/lifestyle (accessed 21.03.2019)
4. Investing during Brexit. URL: https://nova.financial/investing-during-brexit (accessed 21.03.2019)
5. Kirkman Will. The best postcodes for property investors: University towns still offer decent buy-to-let returns — and Nottingham claims top spot. URL: https://www.thisismoney.co.uk/money/buytolet/article-6437523/Wheres-best-buy-let-Nottingham-takes-spot.html (accessed 21.03.2019)
6. February 2019: UK Residential Market Survey. URL: https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/press-releases/residential-market-survey-february-2019/ (accessed 21.03.2019)

REFERENCES

1. New supply increased by 11 % in the UK in February, last index shows. URL: https://www.propertywire.com/news/uk/new-supply-increased-by-11-in-the-uk-in-february-latest-index-shows/ (дата звернення: 21.03.2019)
2. London report 2019. URL: http://knightfrank.digitalmagazines.online/the-london-report-2019/p/1 (дата звернення: 21.03.2019)
3. The Wealth Report 2019. URL: https://www.knightfrank.co.uk/blog/category/lifestyle (дата звернення: 21.03.2019)

4. Investing during Brexit. URL: https://nova.financial/investing-during-brexit (дата звернення: 21.03.2019)
5. Kirkman Will. The best postcodes for property investors: University towns still offer decent buy-to-let returns — and Nottingham claims top spot. URL: https://www.thisismoney.co.uk/money/buytolet/article-6437523/Wheres-best-buy-let-Nottingham-takes-spot.html (дата звернення: 21.03.2019)
6. February 2019: UK Residential Market Survey. URL: https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/press-releases/residential-market-survey-february-2019/ (дата звернення: 21.03.2019)