

УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ АЛЬФРЕДА НОБЕЛЯ
КАФЕДРА ГЛОБАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
БАКАЛАВРА**

на тему

***" Розробка та шляхи реалізації
міжнародного інвестиційного проекту
«Відкриття ріелторського агентства» в
Угорщині "***

Виконав: здобувач IV курсу, групи МЕВ-16

Спеціальності 292 Міжнародні економічні
відносини

Білик В.О.

Керівник: Професор, д.е.н. Задоя А. О.

Дніпро

2020

УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ АЛЬФРЕДА НОБЕЛЯ

КАФЕДРА ГЛОБАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

Перший (бакалаврський) рівень

Спеціальність 292 Міжнародні економічні відносини

Затверджую:

Зав. кафедри _____

(підпис, прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

“ ____ ” _____ 20__ р.

ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу здобувачу

Білик Валерія Олегівна

1. Тема роботи: " Розробка та шляхи реалізації міжнародного інвестиційного проекту «Відкриття ріелторського агенства» в Угорщині "

2. Керівник роботи: Професор, д.е.н. Задоя Анатолій Олександрович.

Затверджені наказом від " ____ " _____ 20__ р., № _____

3. Термін здачі здобувачем закінченої роботи: 1 червня 2020 р.

4. Цільова установка та вихідні дані до роботи: розробка, обґрунтування та аналіз ефективності й доцільності втілення міжнародного інвестиційного проекту відкриття ріелторського агенства.

5. Зміст роботи (перелік питань, які належить розробити):

1.Сучасний економічний стан Угорщини

2.Міжнародні економічні відносини Угорщини

3.Розробка міжнародного інвестиційного проекту щодо створення підприємства з надання ріелторських послуг

6. Консультанти розділів роботи:

Розділ	Консультант (прізвище, ініціали, посада)	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 1	Задоя А.О., зав. кафедри		
Розділ 2	Задоя А.О., зав. кафедри		
Розділ 3	Задоя А.О., зав. кафедри		

7. Дата видачі завдання _1 лютого 2020 р. _____

8. Календарний план виконання роботи

№ п/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	
		За планом	Фактично
1.	Визначення теми роботи та узгодження її з керівником	15.03.20	
2.	Розробка плану роботи та узгодження його керівником	20.03.20	
3.	Підготовка першого розділу	01.04.20	
4.	Підготовка другого розділу	15.04.20	
5.	Підготовка третього розділу	15.05.20	
6.	Подача завершеної роботи	01.06.20	
7.	Попередній захист роботи	10.06.20	
8.	Захист роботи	20-25.06.20	

Здобувач

(підпис)

(прізвище, ініціали)

Керівник кваліфікаційної роботи

(підпис)

(прізвище, ініціали)

АНОТАЦІЯ

Білик В.О. Розробка та шляхи реалізації міжнародного інвестиційного проекту «Відкриття ріелторського агентства» в Угорщині

В даній роботі було досліджено сучасний стан та тенденції розвитку економіки Угорщини за останні десять років. Виявлено, що Угорщина є державою з помірно високими темпами зростання, яка бере активну участь в міжнародній торгівлі. Разом з тим, центральне розташування Угорщини та високоякісна інфраструктура забезпечили її прекрасними умовами для прямих іноземних інвестицій. Угорщина має адекватну правову структуру та відносно стабільне середовище безпеки. Це створює сприятливі умови для організації підприємства. У роботі розроблено міжнародний інвестиційний проект по створенню ріелторського агентства у Будапешті за рахунок створення спільного підприємства з угорським партнером. Наведені розрахунки потреби в інвестиційних ресурсах, обґрунтовано організаційно-правову форму створюваного підприємства, а також проведено розрахунки основних показників, які дали змогу оцінити інвестиційні привабливість запропонованого проекту.

Ключові слова: *інвестиційний клімат Угорщини, чиста теперішня вартість, індекс рентабельності, період окупності*

SUMMARY

Bilyk V.O. Development and implementation of the international investment project "Opening of real estate agency" in Hungary

This paper examines the current state and development trends of the Hungarian economy over the past ten years. It is revealed that Hungary is a state with a moderately high growth rate, which takes an active part in international trade. At the same time, Hungary's Central location and high-quality infrastructure have provided it with excellent conditions for foreign direct investment. Hungary has an adequate legal structure and a relatively stable security environment. This creates favorable conditions for the organization of the enterprise. I have developed an international investment project to create a realtor Agency in Budapest by creating a joint venture with a Hungarian partner. The calculations of the need for investment resources are given, the organizational and legal form of the created enterprise is substantiated, as well as the calculations of the main indicators, which allowed to estimate the investment attractiveness of the proposed project.

Keywords: *investment climate of Hungary, Net Present Value, profitability index, payback period*

Тема. " Розробка та шляхи реалізації міжнародного інвестиційного проекту «Відкриття ріелторського агентства» в Угорщині "

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. СУЧАСНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ СТАН УГОРЩИНИ	8
1.1. Загальна характеристика розвитку угорської економіки за останні роки	8
1.2. Економічні і соціальні зміни після вступу в Європейський Союз	14
1.3. Аналіз ринку житлової нерухомості Угорщини.....	19
РОЗДІЛ 2. МІЖНАРОДНІ ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ УГОРЩИНИ.....	25
2.1. Торговельна діяльність Угорщини.....	25
2.2. Переваги та загрози міжнародних економічних відносин Угорщини	30
2.3. Оцінка інвестиційної привабливості Угорщини	34
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА МІЖНАРОДНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ ЩОДО СТВОРЕННЯ ПІДПРИЄМСТВА З НАДАННЯ РІЕЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ	42
3.1. Ринок ріелторських послуг Угорщини	42
3.2. Обґрунтування інвестиційного проекту щодо створення ріелторського агентства, оцінка потреби у інвестиційних ресурсах та визначення джерел їх залучення	46
3.3. Розрахунок очікуваних доходів та оцінка економічної привабливості проекту	54
ВИСНОВКИ.....	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	61

ВСТУП

У сучасних умовах інвестиційна діяльність має досить важливе значення для будь-якого суб'єкта економічної діяльності, що має намір вийти за межі своєї країни, оскільки без неї неможливо здійснити значні зрушення в діяльності його підприємства, підвищити конкурентоспроможність та досягти сталого розвитку.

Інвестиційний проект є комбінацією всіх документів, якими можна охарактеризувати певний проект від початкової ідеї до кінцевого втілення (коли у документації будуть досягнені визначені показники ефективності бізнесу). Зазвичай, таким проектом охоплюються декілька стадій реалізації – передінвестиційна, безпосередньо інвестиційна, стадія експлуатації та ліквідації.

Актуальність даної роботи обумовлюється тим, що інвестиційна діяльність є однією з необхідних умов сталого зростання економіки країни, ефективності її діяльності, конкурентоспроможності та розвитку.

Так само вагомим елементом реалізації інвестиційного проекту є його обґрунтування доцільності та ефективності. Обґрунтування інвестиційних проектів складається з комплексу методичних і практичних прийомів розробки, аналізу й оцінки доцільності реалізації проекту. Для оцінки ефективності проекту використовують різні показники, серед яких можна виділити: суму першочергових інвестицій, грошовий потік, чиста теперішня вартість (NPV) проекту, індекс рентабельності проекту (PI) та період окупності проекту (PP). Завдяки ним можливо визначити, чи можна проект рекомендувати для фінансування, чи доцільний він в якості об'єкту інвестування для самого інвестора.

В даній кваліфікаційній роботі розглядається економічний стан Угорщини, її інвестиційний клімат та шляхи втілення міжнародного інвестиційного проекту відкриття ріелторського агентства в цій країні.

Метою роботи є розробка, обґрунтування та аналіз ефективності й доцільності втілення міжнародного інвестиційного проекту відкриття ріелторського агентства.

Досягнення поставленої мети зумовлює вирішення наступних завдань:

- розкрити сутність угорської економіки та її структуру;
- розглянути особливості ринку житлової нерухомості країни;
- розглянути переваги на недоліки міжнародних відносин з Угорщиною;
- здійснити аналіз інвестиційної привабливості Угорщини;
- оцінити потреби у інвестиційних ресурсах та визначити джерела їх залучення;
- оцінити ефективність реалізації міжнародного інвестиційного проекту.

Об'єктом дослідження є процес розробки та оцінювання ефективності інвестиційного проекту зі ріелторського агентства в Будапешті.

Предметом дослідження є комплекс теоретичних, методичних, організаційних питань, що стосуються створення, обґрунтування та аналізу ефективності даного інвестиційного проекту.

У процесі написання кваліфікаційної роботи бакалавра застосовувалася сукупність загальних та специфічних наукових методів. Зокрема, методи системного підходу, статистичного та економічного аналізу, а також групування. З метою отримання аналітичної інформації було використано дані статистичної звітності обраної країни.

Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, переліку використаної літератури.

РОЗДІЛ 1. СУЧАСНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ СТАН УГОРЩИНИ

1.1. Загальна характеристика розвитку угорської економіки за останні роки

Угорщина є індустріально-аграрною країною Центральної Європи з населенням близько 9,8 млн. чоловік і площею території 93 036 кв.км. Вона має змішану економіку з високим доходом та займає п'ятнадцяте місце серед найскладніших економік за індексом економічної складності[1].

Історично до Другої світової війни Угорщина була переважно аграрною країною, а починаючи з 1948 року її економічний характер був змінений через політику примусової індустріалізації, заснованої на радянській моделі. Було введено централізовану планову економіку, а також створено мільйони нових робочих місць в промисловості (особливо для жінок), а потім це торкнулось і сфери послуг. Це досягнення відбулося здебільшого завдяки політиці примусового накопичення; завдяки підтримці низької заробітної плати і високих цін на товари народного споживання (на відміну від основних) була працевлаштована більша кількість людей, і, оскільки споживчі товари не відповідали грошовим надходженням, більшість угорців вкладали більшу частину своїх доходів в заощадження, які стали доступні для використання урядом. При цьому частка населення, зайнятого в сільському господарстві, до 1990-х років скоротилася з більш ніж половини до приблизно однієї восьмої, в той час як робоча сила в промисловості зросла майже до однієї третини економічно активного населення до кінця 1980-х років. З того часу значно зросла сфера послуг.

Хоча економічна модернізація радянського типу призвела до швидкого зростання, вона ґрунтувалася на структурній схемі початку двадцятого століття і застарілих технологіях. Важка промисловість (чорна металургія, машинобудування) отримала найвищий пріоритет, в той час як сучасна інфраструктура, послуги та зв'язок залишились без уваги. Новітні технології та високотехнологічні галузі були не достатньо розвинені й ще більше

ускладнювали ситуацію західні обмеження щодо експорту сучасних технологій в радянський блок.

Відповіддю на стагнацію темпів економічного зростання було запровадження урядом Нового економічного механізму в 1968 році. Ним було здійснено ринкові реформи для раціоналізації поведінки державних підприємств Угорщини, а також дозволено появу приватних підприємств. До кінця 1980-х років одна третина валового внутрішнього продукту - майже три п'ятих послуг і понад три чверті будівництва - вироблялась приватним бізнесом.

Проте угорська економіка не змогла впоратися з проблемою світової економічної кризи після 1973 року. Різко підвищились ціни на нафту і сучасні технології, що призвело до значного зовнішньоторговельному дефіциту і, як наслідок, до збільшення зовнішньої заборгованості. Зростання сповільнилося, а інфляція виросла, що призвело до періоду стагфляції.

Після 1989 року зародились ринкова і парламентська системи Угорщини, які успадкували охоплену кризою економіку з чималим зовнішнім боргом і неконкурентоспроможними експортними секторами. Угорщина звернулася до світового ринку і здійснила реструктуризацію своєї зовнішньої торгівлі. Проте ринкова конкуренція, разом з раптовим і радикальним відкриттям країни та скасуванням державних субсидій, призвели до подальшого економічного спаду. Відбулось скорочення в два рази сільського господарства яке сильно постраждало. Значна частина секторів чорної металургії та машинобудівництва, особливо в північно-східній Угорщині, звалилася, на 30 і 25 відсотків скоротилися обсяги промислового виробництва і ВВП відповідно. Безробіття, яке раніше було відсутнє, на початку 1990-х років зросло до 14 відсотків, але після 1994 року спостерігалось його зниження [2].

До середини 1990-х років спостерігалось помірне зростання економіки. В 1991 році був досягнутий пік інфляції, яка залишалась досить високою (35 відсотків на рік), а тільки до початку 21 століття знизилась до 10 відсотків.

Внаслідок неспинних заходів жорсткої економії, до яких було включено ліквідацію багатьох установ соцзабезпечення, значна частина населення втратила колишню безпеку. У перші роки після падіння комунізму кількість людей, які жили нижче прожиткового мінімуму, вдвічі зросла, однак до початку 21 століття вона стабілізувалась.

Попри дані перешкоди, на межі 21 століття пристосування до світової економіки стало очевидним. В першій половині 1990-х років ліберальний режим іноземних інвестицій Угорщини залучив більш ніж половину всіх прямих іноземних інвестицій в Центральну і Східну Європу. Також було розпочато модернізацію телекомунікацій і виникли нові галузі (наприклад, автомобілебудування). У 1995 році фінансові показники Угорщини погіршилися: скоротилися іноземні інвестиції, високий попит на імпортовані товари призвів до високого торгового дефіциту, дефіциту бюджету, а також держава не змогла досягти угоди з МВФ.

12 березня 1995 було введено ряд заходів жорсткої економії («Пакет Бокроса»), ключовими моментами якого були:

- одноразова девальвація 9% форинта;
- введення постійної скловної девальвації;
- 8% додаткова мито на всі товари, крім джерел енергії;
- обмеження зростання заробітної плати в суспільному секторі;
- спрощена та прискорена приватизація.

В пакеті також включалося скорочення добробуту, в тому числі скасування безкоштовної вищої освіти і стоматологічних послуг, скорочення сімейних виплат, виплати по догляду за дитиною і у зв'язку з вагітністю та пологами в залежності від доходів та добробуту, зниження дотацій на лікарські препарати та підвищення пенсійного віку. Ці реформи не тільки підвищили довіру інвесторів, але також були підтримані МВФ і Світовим банком, однак угорці так не вважали.

У 1996 році Міністерство фінансів запровадило нову пенсійну систему яка повністю підтримувалась державою: були введені приватні пенсійні

ощадні рахунки, які ґрунтувалися на 50% соціального забезпечення і 50% фінансування.

До кінця першого десятиліття 21 століття угорський уряд став обтяженим зростаючим боргом і дефіцитом, який Європейським Союзом був визнаним надмірним, через що і були введені санкції, які не закінчувалися до 2013 року. Водночас угорська економіка гальмувалась: збільшився рівень безробіття, а валовий внутрішній продукт знизився. Скорочення експорту та внутрішнього споживання і накопичення основних засобів сильно вдарили по Угорщині під час фінансової кризи 2008 року, в результаті чого країна вступила в серйозну рецесію, що стало одним з найгірших економічних спадів в її історії.

В 2010 році в економічній політиці відбулись кардинальні зміни завдяки уряду під керівництвом Віктора Орбана. Орбаноміка акцентувалась на конкурентоспроможності і державній програмі «працевлаштоване суспільство», за допомогою якої було створено сотні тисяч робочих місць, що призвело до зниження рівня безробіття з 11,9 відсотків на початку десятиліття до 3,3 відсотки до 2019 року [4].

Протягом 2010-х років знову почали збільшуватись валовий внутрішній продукт (рис.1.1) та заробітна плата.

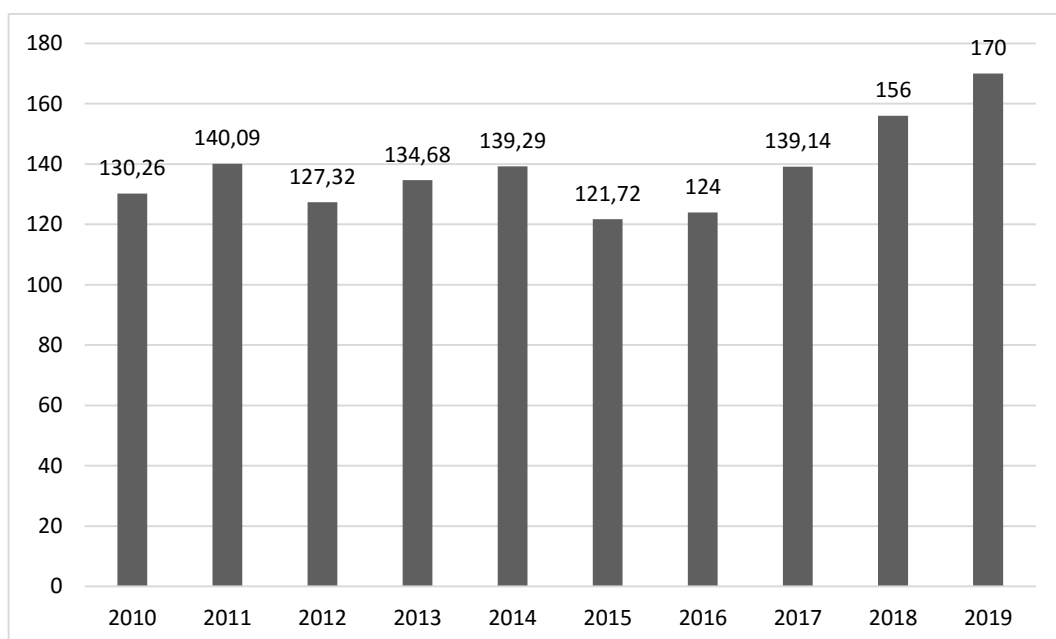


Рис. 1.1. Динаміка ВВП Угорщини, млрд.дол. [3]

Угорське сільське господарство є практично самодостатнім і з традиційних причин орієнтоване на експорт: експорт, пов'язаний з сільським господарством, становить 20-25% від загального обсягу. Майже половину загальної території Угорщини становить сільськогосподарська площа, на якій вирощуються сільськогосподарські культури; це співвідношення є досить помітним серед інших членів ЄС. Цьому сприяють такі умови країни, як континентальний клімат і рівнини що складають близько половини ландшафту Угорщини. Найбільш значущими культурами є пшениця, кукурудза, соняшник, картопля, цукровий буряк, ріпак і різноманітні фрукти (особливо яблука, персики, груші, виноград, кавуни, сливи і т.д.). Угорщина має кілька виноробних регіонів, які виробляють, зокрема, всесвітньо відоме біле десертне Токайське вино.

Здебільшого займаються розведенням худоби, свиней, птиці та овець. Важливою складовою гастрономічної спадщини країни є фуа-гра, якою займаються близько 33000 фермерів. Угорщина є її другим за величиною світовим виробником і найбільшим експортером (експорт переважно здійснюється до Франції).

Ще одним символом угорського сільського господарства і кухні є паприка (солодка та гостра). Країна є одним з провідних виробників паприки в світі, а Сегед і Калоча є центрами виробництва.

Угорська промисловість є досить розвиненою і включає в собі багато галузей. Галузь важкої промисловості складається з гірничодобувної промисловості, металургії, машинобудування і виробництва сталі. Провідною галуззю є машинобудування, в тому числі:

- автомобілебудування (завод «Ікарус» в Будапешті і Секешфехерварі - найбільший в Європі виробник автобусів).
- виробництво локомотивів, судів, кранів.
- електротехнічна і радіоелектронна промисловість (в т.ч. виробництво засобів зв'язку, обчислювальної техніки, медичного обладнання та приладів (Будапешт, Секешфехервар)).

- верстатобудування (Будапешт, Мішкольц, Естергом).
- виробництво сільськогосподарських машин і устаткування для легкої і харчової промисловості.

Хімічна промисловість в основному відзначається виробництвом мінеральних добрив, засобів захисту рослин, продуктів органічного синтезу. Також відбувається розвиток гумової промисловості, виробляються різні види пластмас та синтетичних матеріалів. Фармацевтичне виробництво має відносно високий рівень (15% вартості промислової продукції). Маючи давні традиції, дана галузь спирається на потужну науково-дослідну базу, за допомогою якої постійно відбувається розробка все більш ефективних засобів боротьби з різними видами захворювань.

Харчова промисловість в основному спирається на національну сировинну базу. З галузей легкої промисловості найбільш розвиненими є швейна, шкіряно-взуттєва та трикотажна. Угорські тканини, готовий одяг, взуття, меблі, а також продукти м'ясообробної та консервної промисловості досить популярні в багатьох країнах світу. Лише певним галузям легкої промисловості потрібен значний імпорту сировини і напівфабрикатів. Угорщина займається ввозом бавовни, вовни, льону, сирової шкіри, деревини та целюлози[5].

Майже 50% споживання енергії залежить від імпортованих джерел енергії. Газ і нафта транспортуються по трубопроводах з Росії, формуючи 72% енергетичної структури, в той час як ядерна енергія, вироблена АЕС Пакш, становить 53,6%.

Протягом останнього десятиліття 20-го століття частка сектора послуг у ВВП Угорщини зростала в середньому на 0,5 відсотка на рік. До початку 2010-х років на послуги припадало від половини до двох третин ВВП і приблизно така ж частка робочої сили. Туризм відіграв велику роль у цьому розвитку, оскільки Угорщина стала все більш популярним місцем для мандрівників, особливо з Австрії, Хорватії, Німеччини, Чорногорії, Румунії, Сербії, Словаччини та України, більшість з яких прибули на автомобілі.

Існує також значний туризм через недорогих авіаперевізників із Західної Європи, а також із США, Канади та Австралії. У туризмі зайнято більш ніж 150 тисяч осіб. Одним з головних туристичних напрямків Угорщини є озеро Балато, найбільше прісноводне озеро в Центральній Європі. Найбільш відвідуваним регіоном є Будапешт, столиця Угорщини, яка має достатньо визначних місць.

Угорська спа-культура відома у всьому світі: тут є термальні ванни всіх видів (близько 1300 термальних джерел, третина з яких використовується в якості курортів по всій країні) і більше 50 спа-готелів, розташованих у багатьох містах, кожен з яких пропонує приємні, розслабляючі умови і широкий спектр якісних медичних та косметичних процедур[6].

1.2. Економічні і соціальні зміни після вступу в Європейський Союз

Угорщина є членом ЄС з 2004 року та заявляє, що вона є твердо прихильною європейським цінностям та принципам і є частиною Шенгенської зони з 2007 року[7].

До 2006 року в Угорщині було зафіксовано найгірший фіскальний дефіцит будь-якої країни в Європейському Союзі, що спровокувало запровадження урядом Ференца Дюрчання (прем'єр-міністр Угорщини у 2004–2009 роках) заходів жорсткої економії, яка зросла до майже 10% від ВВП до кінця 2006 року [8]. Дані заходи нагадували пакет Бокроса (в 1995—1996 — міністр фінансів Угорщини) 1995 року [9].

Уряд Дюрчання проводив політику жорсткої економії здебільшого намагаючись досягнути економічних показників. На початку року понад 80 відсотків виборців схвалили референдум, ініційований партією «Фідес», про скасування платної медицини та навчання в університеті, прийнятих урядом. У березні 2009 року Дюрчань, все ще не оговтавшись від цієї поразки і відчуваючи безсилля в стриманні економіки, що спиралась на спад, заявив про відставку. У квітні він був замінений міністром економіки Гордоном Баджаєм [8].

У квітні 2010 року «Фідес» разом з Християнсько-демократичною народною партією на парламентських виборах розгромили Угорську соціалістичну партію, отримавши понад дві третини місць для прокладення шляху Орбану до посади прем'єр-міністра. Настільки ж вагомим, як отримання перемоги партією «Фідес» і незадовільних результатів соціалістами, стало сходження правої партії «Йоббік». Нею було отримано лише на 12 місць менше, ніж Соціалістичною партією. Не зважаючи на те, що дана партія була помітна своєю присутністю на угорській політичній арені досить недовго, вона була добре відомою своєю антициганською та антисемітською позицією [10].

4 жовтня 2010 року на заводі алюмінію в місті Айка стався вибух, через який було зруйновано греблю, що оточувала відстійник та стримувала резервуар з червоним шламом. Через це був витік приблизно 1,1 мільйона червоного шламу (відходів від процесу виготовлення алюмінію), яким було затоплено великі урочища південно-західної Угорщини, загинуло 10 людей та було поранено понад 100 осіб. Завдяки швидким діям уряду вдалося запобігти значно більшу екологічну катастрофу - бригадам надзвичайних ситуацій вдалося розбавити значну кількість лужного вмісту розливу до забруднення Дунаю [11].

«Фідесом» використовувалась парламентська більшість в 2010 та 2011 роках щоб прийняти низку розгалужених законодавчих заходів, які були завершені 1 січня 2012 року прийняттям нової конституції. Нова конституція акцентувала християнство, в ній в основному фігурували релігійні та моральні теми консервативного характеру. В країні хвилиною пройшлися протести проти нової конституції, а також вона жорстко критикувалась ззовні. Критика включала доповідь Ради Європи, в якій було висловлено занепокоєння відносно реформ в судовій сфері, якими зменшилась незалежність угорських судів. Також через іноземна критика відіграла чималу роль у схваленні уряду Орбана до відмови від запропонованого закону

про засоби масової інформації, завдяки якому «Фідес» мала конкретний контроль над пресою.

Фінанси Угорщини були сповільнені через боргова кризи, якою була охоплена Єврозона. В Європейському Союзі відчувався страх в зв'язку з управлінням боргом урядом Угорщини. На думку деяких представників регресивність нової конституції Угорщини загрожувала продовженню фінансової та економічної підтримки Угорщини з боку Європейського Союзу та Міжнародного валютного фонду. Важливою передумовою надання кредитних платежів Угорщині було беззаперечне дотримання європейського законодавства. Також слід зазначити, що посадові особи Європейського Союзу та інвестори закликали до перегляду конституції.

У першій половині 2011 року Угорщиною проводилось ротаційне головування в Європейському Союзі та підтримувалась активна співпраця з Іспанією та Бельгією в рамках Тріо Президентств. Що стосується двосторонніх відносин з країнами-членами Європейського Союзу, Угорщина підтримувала та підтримує важливі економічні та торговельні зв'язки з Німеччиною та Австрією, а також з іншими країнами Єврозони.

Впродовж 2013 року урядом Орбана продовжував впровадження програми помірної економії за рахунок зменшення соціальних витрат та запровадження нового набору кризових податків на банківську діяльність та окремі галузі. Ним також застосувалась його парламентська більшість з метою втручання в діяльність енергетичного ринку, наказавши комунальним компаніям суттєво скоротити витрати для всіх домогосподарств. Ця ініціатива була досить популярною, завдяки чому у квітні 2014 року «Фідес» перемогла на національних парламентських виборах. Партією та її молодшим партнером (Християнсько-демократичною народною партією) було набрано більше 44 відсотків від загального числа голосів, що забезпечило понад 130 місць у парламенті на 199 місць. Завдяки єдності, п'ятьма лівими і лівоцентристськими партіями, в тому числі Угорською соціалістичною партією і розколотими партіями на чолі з колишніми прем'єр-

міністрами Дюрчанем і Баджаєм, було отримано 26 відсотків голосів, а «Йоббік» отримала понад 20 відсотків голосів. Розпочинаючи свій третій термін на посаді прем'єр-міністра, Орбаном була висловлена націоналістична позиція, проте поступився євроскептицизму «Йоббік», так як обома сторонами у травні 2014 року було повторено успіх на виборах до Європейського парламенту (переможницею стала «Фідес», яка отримала близько 52 відсотків голосування, «Йоббік» зайняла друге місце, набравши 15 відсотків голосів).

У 2015 році відбулось посилення націоналістичної позиції Орбана, це було відповіддю на європейську міграційну кризу. Орбаном криза була названа «німецькою проблемою» в зв'язку з тим, що більшість мігрантів бажали поселитися в процвітаючій Німеччині. Дані мігранти були вихідцями з країн, в котрих відбувалися заворушення на Близькому Сході та Африці. Багато європейських спостерігачів були обурені. Деякі інші східноєвропейські лідери відмовились від обов'язкових квот для спільного переселення мігрантів і біженців по всьому Європейському Союзу.

2 жовтня 2016 року на референдумі урядом Орбана було поставлено питання угорським виборцям щодо міграційної політики Європейського Союзу. Питання полягало в тому, чи бажають вони щоб Європейському Союзу належало право наказування обов'язкового поселення не угорських громадян в Угорщині без узгодження з парламентом. Одночасно з непохитністю опозиції Орбана відносно даної пропозиції, яка не викликала сумнівів, соціалістами проводилась пропаганда щодо утримання від голосування. Вони це робили у спробі признання його недійсним і підірвання довіри до «Фідес». Деякі угорці розглядали відмову від європейської політики в якості першого кроку до виходу Угорщини з Європейського Союзу. Під час голосування в Угорщині приблизно 98 відсотків тих, хто відвідав вибори, відхилили політику Європейського Союзу щодо переселення мігрантів. Проте через те, що у виборах взяли участь менше 50

відсотків виборців (проголосувало приблизно 40 відсотків), результати визнали недійсними.

У вересні 2018 року Європейський Парламент затвердив так званий Звіт Саргентіні щодо стану верховенства права в Угорщині й була розпочата відповідно до статті 7 Договору про Європейський Союз процедура санкцій проти Угорщини. У даному контексті до цього часу в Раді загальних питань Європейського Союзу пройшли два слухання: перше 16 вересня та друге 10 грудня 2019 року.

Також 2019 рік відзначився п'ятнадцятою річницею вступу Угорщини до Європейського Союзу. Серед головних цілей європейської політики Угорщини: активізація Європи як конкурентного регіону у світі, збереження структурної, регіональної політики та політики згуртованості, підтримка спільної сільськогосподарської політики, посилення енергетичної безпеки, сімейна політика, освіта та культурне розмаїття та ефективне функціонування спільної зовнішньої політики та політики безпеки. Після утворення в листопаді 2019 року нової Європейської комісії Угорщина отримала портфель розширення та сусідства.

Що стосується регіональної політики, Угорщина вважає Центральну Європу найбільш безпосереднім напрямком її зовнішньої дії, а отже, співпрацює у сфері економічної, військової та енергетичної безпеки країн Центральної Європи. Активна угорська дипломатія в центральноевропейському просторі розвивається головним чином через Вишеградську групу (вона складається з Угорщини, Чехії, Польщі та Словаччини), в якій Угорщина головує з липня 2017 року по червень 2018 року. Подібні обставини її членів сприяють розвитку економічних відносин, особливо у транспортній та енергетичній інфраструктурах. Цей форум також дозволяє узгодити спільні інтереси з важливих питань, пов'язаних з Європейським Союзом (Кохезійні фонди, енергетика, Європейська політика сусідства та розширення, серед інших).

Стосовно Ради Європи слід зазначити, що Угорщина цінує роль цього органу, особливо щодо захисту прав людини, зокрема національних меншин. Угорщина також є членом Організації з безпеки і співробітництва в Європі і визнає роботу цієї організації з моніторингу виборчих процесів та питань меншин[12].

1.3. Аналіз ринку житлової нерухомості Угорщини

Відносно історії ринку нерухомості Угорщини варто відзначити період з 1998 по 2007 рік. У цей період ціни на житло виросли на 338%, а з урахуванням інфляції на 131%. Проте, ринок почав падати в 2008 році в умовах глобальної фінансової кризи. Ціни на житло впали на 22% (з урахуванням інфляції на 37%) з 2008 по 2013 рік.

Відновлення ринку житла почалося в 2014 році, ціни на житло виросли майже на 8% (з урахуванням інфляції на 8,7%). З тих пір ціни на житло щорічно зростають. Фактично за останні роки ціни на житло виросли в цілому на 107% (з урахуванням інфляції на 94%).

Частково відновлення попиту на житло протягом 2014 - 2015 років було викликано низкою урядових заходів. По-перше, на початку 2013 року уряд збільшив обсяг п'ятирічних субсидій за кредитами, максимальну вартість субсидованих кредитів і граничне значення ціни на житло, що призвело до значного збільшення попиту на кредит в другій половині 2013 року.

З 1 липня 2015 року стала доступна невідшкодовувана субсидія, сімейна житлова допомога. Вона може бути використана для придбання нових і будинків вторинного ринку, розширення квартир і будівництва будинків. Ця схема субсидіювання була розширена в березні 2018 року і зараз дозволяє сім'ям, які повертаються з-за кордону, і тим, хто вже володіє нерухомістю, які збираються купувати нові або перепродавати будинки, подати заявку на сімейну житлову допомогу. За словами держсекретаря у справах молоді та сім'ї Каталіни Новак, станом на кінець 2019 року понад 100 000 сімей вже скористалися цією житловою програмою[12].

Зараз Угорщина користується популярністю серед невеликих компаній і міжнародних корпорацій, які відкривають свої офіси в Будапешті через більш низький рівень заробітної плати на відміну від більшості країн ЄС: близько 6,8 тис. євро на рік - приблизно в чотири рази нижче, ніж у Франції чи Німеччині[13]. Прикладом таких компаній є Morgan Stanley - американський банківський холдинг, який відносять до фінансових конгломератів[14].

Ще однією перевагою Угорщини перед західними країнами з точки зору іноземних інвесторів є вартість нерухомості в даній країні. Станом на квітень 2020 року, квадратний метр в країні коштує 2,5 тисячі євро проти того, що наприклад, в Австрії 9,6 тисяч євро, у Франції 12,8 тисяч євро та у Фінляндії 8,4 тисяч євро[13]. Згідно з експертною думкою угорський ринок нерухомості є вигідним напрямком інвестування: вартість житлової нерухомості країни буде зростати, як мінімум, наступні п'ять - десять років. Дані угорського видання Origo свідчать, що в кожній п'ятій операції з угорської нерухомістю покупцями є іноземні громадяни: в більшості випадків з українські, китайські та російські.

Ціни на житло в Угорщині, завдяки сприятливим економічним умовам досить швидко ростуть. Це відбувається завдяки більш високому заробітку і зайнятості населення, а також досить низьким кредитними ставками. Існують також державні програми, завдяки яким житло стає значно доступним в придбанні для більшості людей.

Попит продовжує зростати. За даними, опублікованими Центральним статистичним управлінням Угорщини, загальна кількість проданої нерухомості вторинного ринку зросла на 4,7% до 154 599 одиниць в 2019 році в порівнянні попереднім роком, шостий рік поспіль зростання. Кредити на покупку такої нерухомості зросли на 37% в річному численні в 2019 році, а кількість кредитів на нові будинки виросла на 27% [15].

Що стосується пропозиції, то кількість дозволів на житло зросла на 0,9% до 18 227 одиниць в другому півріччі 2019 року в порівнянні з аналогічним

періодом минулого року. Завершення житлового будівництва дещо знизилося, на 0,7% до 6472 одиниць у другому півріччі 2019 року.

На початку року прогнозувалося, що ринок житла в цьому році залишиться сильним на тлі стійкого економічного зростання. Економіка зросла на 4,9% у другому кварталі 2019 року в порівнянні з роком раніше. Очікувалося, що економіка буде виросте на 4,4% в цьому році, сьомий рік поспіль стабільного зростання, згідно з прогнозами Європейської комісії.

Всі основні регіони і міста зареєстрували значне зростання цін на житло протягом 2019 року. В столиці Угорщини, Будапешті, найдорожче житло в країні. Проте протягом 2019 року в ньому було зафіксовано найбільший щорічний ріст - 20,8%, при цьому середня ціна старих будинків досягла 29,8 мільйонів форинтів (98 174,87 доларів чи 86 550,97 євро). У Пешті зафіксовано зростання ціни на житло на 15,7%, в середньому до 21,54 мільйонів форинтів (70 962,64 доларів чи 62 560, 66 євро). У Центральній Трансданубії середня ціна на житло підвищилась на 16,9% до 13,26 мільйонів форинтів (43 684,52 доларів чи 38 512,28 євро). У Західній Трансданубії середня ціна на житло підвищилась на 13,5% до 14,61 мільйонів форинтів (48 132,04 доларів чи 42 433,21 євро). У Південній Трансданубії ціна на житло виросла на 12,1% до 10,36 мільйонів форинтів (34 130,59 доларів чи 30 089,53 євро). У Північній Угорщині ціна на житло виросла на 11,8% до 7,41 мільйонів форинтів (24 411,94 доларів чи 21 521,57 євро). У Північній Великій рівнині ціна на житло виросла на 13,1% до 9,61 мільйонів форинтів (31 659,75 доларів чи 27 911,23 євро). На півдні Великої рівнини середня ціна на житло збільшилася на 13,9% до 9,94 мільйонів форинтів (32 746,92 доларів чи 28 869,68 євро) [16].

За даними Центрального статистичного управління Угорщини, загальна кількість проданих об'єктів нерухомості вторинного ринку зросла на 4,7% до 154 599 одиниць в 2019 році в порівнянні з попереднім роком. Це був шостий рік поспіль зростання попиту, після щорічного зростання на 4,4% в 2018 році, 8,2% в 2017 році, 18,3% в 2016 році, 27,8% в 2015 році і 3,7% в 2014 році.

Якщо аналізувати по регіонах, то спостерігається подальше зростання попиту в Угорщині, але уповільнення в Будапешті. Відбувається невелике зниження продажів об'єктів нерухомості вторинного ринку - на 1,9% до 48 876 одиниць в 2019 році. У Будапешті продажі впали на 3,5% до 33 510 одиниць, в той час як продажі в Пешті виросли на 1,6% до 15 366 одиниць.

У Трансданубії продажі виросли на 6,5% до 45 358 одиниць в минулому році. У Великій рівнині і на півночі продажі виросли на 9,3% до 60 365 одиниць в порівнянні з попереднім роком.

Відносно покупок нерухомості в Угорщині іноземцями варто відзначити, що протягом 2019 року іноземцями було придбано близько 7 300 житлових об'єктів в Угорщині, в порівнянні з попереднім роком. У той час як іноземні покупці житла становили лише близько 2,3% всіх угод купівлі-продажу по всій країні, в Будапешті вони досягають 12% і 26% у внутрішніх районах Пешта. Це є однією з причин конкретної різниці в цінах між містом і всією країною. Іноземець, який виявив бажання купити будинок в Будапешті, витратить в середньому понад 40 мільйонів форинтів (131 778,35 доларів або 116 175, 79 євро).

Більшістю іноземних покупців житла в Угорщині є в'єтнамці, китайці, румуни, французи, німці, і ізраїльтяни.

Угорським законодавством регламентується механізм придбання нерухомості, суть якого в тому, що покупка повинна бути укладеною з використанням приватного договору (договір купівлі-продажу), підписаним юристом. Покупці, які не є громадянами Угорщини, повинні отримати дозвіл відповідного адміністративного офісу на придбання нерухомості в якості приватної особи. Більшість іноземців отримують дозвіл протягом 2-3 місяців.

Стосовно житлового будівництва слід зазначити, згідно з даними Центрального статистичного управління Угорщини, у першому кварталі 2020 року було побудовано 4775 нових житлових будинків, що на 30% більше, ніж роком раніше. Кількість житлових будинків, що будуються на підставі

виданих дозволів на будівництво та простих повідомлень, становила 7 032, що на 27% менше, ніж за аналогічний період 2019 року. (рис.1.2).



рис.1.2. Розвиток житлового будівництва в Угорщині

У Будапешті було введено в експлуатацію 1184 квартири, що на 29% більше ніж у першому кварталі 2019 року. Кількість зайнятих житлових приміщень зросла у всіх категоріях населених пунктів: на 8,1% у містах зі статусом графства, на 44% в інших містах та на 38% у селах.

Частка житлових будинків, побудованих фізичними особами, зменшилася з 45% до 43%, тоді як частка житлових будинків, побудованих підприємствами, зросла з 54% до 57% порівняно з аналогічним періодом 2019 року.

48% осель, які використовуються в нових житлових будинках, розташовані в сімейних будинках, 46% - у багатоквартирних будинках, 1,5% - в житлових парках.

Середня площа зайнятих помешкань зросла на 0,7 кв.м. до 96,5 кв.м. порівняно з першим кварталом 2019 року.

Кількість житлових будинків, які будуть побудовані на підставі дозволів на будівництво та повідомлень, становила 7 032, що на 27% менше, ніж в першому кварталі 2019 року. Близько половини, 51%, нових будинків планується збудувати в столиці. Кількість будинків, які будуть побудовані в

Будапешті практично не знизилась (на 1,1%), але в інших категоріях населених пунктів вона значно зменшилась: на 50 відсотків у містах, які мають статус графств, на 41 відсоток в інших містах та на 36 відсотків у селах.

Будівельники використовували простий варіант звітування у 37% випадків. Ця частка є найнижчою у Будапешті (4,5%) та найвищою у селах (95%).

Валовий дохід від оренди в Будапешті помірно хороший. У Буді, найзеленішій частині Будапешта, квартири мають відносно вищу прибутковість від 5,63% для квартир меншого розміру площею 90 кв.м. до 5,73% для великих квартир площею 120 кв.м [17]. Квартири в Пешті, діловому і комерційному центрі Будапешта, мають дещо нижчу прибутковість від оренди: від 5,16% до 5,24%.

У Буді квартира площею 120 кв. м. може бути здана в оренду за 434 000 форинтів (1 260 євро або 1 430 доларів) на місяць. У Пешті середньомісячна орендна плата за аналогічну квартиру становить 454 600 форинтів (1320 євро або 1 498 доларів).

У Будапешті орендна плата за квартири різна. У більшості районів орендна плата зросла менш ніж на 10% в 2019 році в порівнянні з попереднім роком, але в більш популярних областях, орендна плата фактично залишилася незмінною. Середньомісячна орендна плата за цегляні квартири в Будапешті варіюється від 2 400 форинтів (7,23 євро) до 3 600 форинтів (10,84 євро) за квадратний метр [18].

РОЗДІЛ 2. МІЖНАРОДНІ ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ УГОРЩИНИ

2.1. Торговельна діяльність Угорщини

Зовнішньоторговельні зв'язки Угорщина має в основному з країнами Європейського Союзу. За останні роки дана країна мала лише позитивне сальдо зовнішньоторговельного балансу, що свідчить про попит на товари даної країни на міжнародному ринку (табл. 2.1)

Таблиця 2.1

Зовнішньоторговельний баланс Угорщини (млрд. дол. США)*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Експорт	122,18	110,62	115,89	122,87	109,56	111,12	123,32	134,19	122
Імпорт	113,55	101,94	106,42	113,95	99,61	99,97	113	127,2	116,6
Торгове сальдо	8,63	8,68	9,47	8,92	9,95	11,15	10,32	6,99	5,4

*розраховано за даними [19] та [20]

Основними зовнішньоторговельними партнерами Угорщини в 2019 році були такі країни як: Німеччина, Італія, Словаччина, Австрія, Франція, Польща, Чехія та Нідерланди (табл. 2.2)

Таблиця 2.2

Зовнішня торгівля Угорщини з основними партнерами в 2019 р *

	Експорт, млрд. дол. США	Частка країни в експорті,%	Імпорт, млрд. дол. США	Частка країни в імпорті, %	Товарообіг, млрд. дол. США
Німеччина	33	27,05	29	24,87	62
Італія	6,31	5,17	5,01	4,30	11,32
Словаччина	6,31	5,17	5,69	4,88	12
Австрія	5,59	4,58	7,12	6,11	12,71
Франція	5,27	4,32	4,18	3,58	9,45
Польща	5,2	4,26	6,7	5,75	11,9
Чехія	5,17	4,24	5,75	4,93	10,92
Нідерланди	4,24	3,47	5,93	5,09	10,17

*розраховано за даними [15]

В 2019 році структура Угорського експорту мала такий вигляд:

- 22% - електричні машини й устаткування та їх частини, звукозаписувальну та звуковідтворювальну апаратуру, апаратуру для запису або відтворення телевізійного зображення і звуку, їх частини та комплектуючі.

- 17,8% - засоби наземного транспорту, їх частини та комплектуючі. Винятком є залізничний та трамвайний рухомий склад.

- 16,5% - ядерні реактори, котли, обладнання і механічні пристрої та їх частини.

- 4,58% - частка фармацевтичної продукції.

- 4,01% - частка пластмас та виробів з них.

- 3,18%-частка оптичних, фотографічних, кінематографічних, контрольних, вимірювальних, прецизійних, медичних або хірургічних приладів та апаратів; їх частини та комплектуючі.

- 2,64% припало на енергетичні матеріали, нафту та продукти їх перегонки; бітумінозні речовини, мінеральні воски.

- 2,14% - каучук, гуму та вироби з них.

- 1,49% частка меблів, постільних речей, матраців, матрацних основ, диванних подушок та аналогічних набивних меблевих речей, освітлювальних приладів, світлових вивісок й табличок.

- 1,36% частка виробів з чорних металів.

Структура імпорту Угорщини в 2019 році була представлена наступними основними товарними групами:

- 21% частка електричних машин і устаткування, звукозаписної і звуковідтворювальної апаратури, апаратури для запису і відтворення телевізійного зображення і звуку, їх частин та комплектуючих.

- 15,9% частка ядерних реакторів, котлів, обладнання та механічних пристроїв, їх частин.

- 10,2% належать засобам наземного транспорту, крім залізничного або трамвайного рухомого складу, їх частинам та комплектуючим.

- 8,07% частка мінерального палива, нафти та продуктів їх перегонки, бітумінозних речовин, мінеральних восків.
- 4,63% належить пластмасам і виробам з них.
- 4,18% - фармацевтичній продукції.
- 2,42% - частка виробів з чорних металів.
- 2,41% належать оптичним, фотографічним, кінематографічним, вимірювальним, контрольним, прецизійним, медичним або хірургічним інструментам та апаратів, їх частин та комплектуючих.
- 2,12% - чорним металам.
- 1,77% - алюмінію і виробам з нього [21].

Зовнішня торгівля Угорщини послугами в 2019 р зросла на 10,76 % і склала 50,76 млрд. дол. (за 2018 г. - збільшення склало 10,04 %). Експорт послуг склав 29,91 млрд. дол. (зростання на 10,72%), імпорт – 20,85 млрд. дол (зростання на 10,82 %) (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Динаміка вартісного обсягу угорської зовнішньої торгівлі послугами,
2011-2019 рр. (млрд.дол. США)*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Імпорт	16,05	17,82	15,83	17,61	18,81	17,05	17,43	18,81	20,85
Експорт	19,64	22,57	20,75	22,63	24,91	22,50	24,22	27,02	29,91
Оборот	35,69	40,39	36,58	40,24	43,72	39,55	41,65	45,83	50,76
Сальдо	3,59	4,75	4,92	5,02	6,10	5,45	6,79	8,21	9,06

*розраховано за даними [22], [23]

Згідно отриманим даним можна зробити висновки, що так як сальдо позитивне, то угорські послуги користуються попитом на міжнародному ринку.

Стосовно регулювання зовнішньої торгівлі слід зазначити, що в Угорщині гармонізована із засадами та нормами Європейського Союзу система державного регулювання зовнішньої торгівлі. Також на території Угорщини в повному обсязі діє митне право Європейського союзу[24]. Проте існують

положення, які відносять до сфери національного законодавства, не торкаючись пріоритету митного права Євросоюзу. Допускається обмеження урядом Угорщини експорту, імпорту та транзиту товарів і послуг як в гармонізованих з приписами Європейського союзу сферах, так і в негармонізованих [25].

Відповідно до угорського законодавства, експорт та імпорт окремих товарів, послуг і прав, які представляють матеріальні цінності в торгівлі можуть підпадати під ліцензування, обмеження, або здійснення в рамках пільгових митних контингентів. Функції, які відносяться до даних завдань виконуються Угорським управлінням з регулювання торгівлі і ліцензування - національною угорською організацією, яка офіційно уповноважена Євросоюзом видавати експортні або імпортні дозволи. Також ним здійснюється практична реалізація рішень Європейського Союзу в Угорщині в сфері захисту його внутрішнього ринку.

В зв'язку з переходом Угорщини на загальний митний тариф Європейського Союзу на даний момент рівень митного оподаткування в Угорщині значно знизився. У країні діє система електронних митних процедур. Зв'язок Національного управління з податків і митних зборів Угорщини із заявником відбувається тільки у випадках необхідності проведення огляду митного оформлення товарів, або в отриманні оригіналів відповідних документів постачальника [12].

Хоча нормативно-правова база державної підтримки експорту та інвестицій в цілому гармонізована з вимогами Європейського Союзу, використовувані в країні методи нерідко відрізняються специфікою.

У більшості випадків в області підтримки експорту угорський уряд використовує, головним чином, лише ті форми і методи, які відповідали б нормам Євросоюзу, Світової організації торгівлі і загальновизнаній світовій практиці. Згідно з оцінками, на державну підтримку вітчизняної індустрії та промислового експорту витрачалося близько 1,5% валового внутрішнього продукту країни. Більше 60% цих коштів виділялося на обробку

промисловість. У розрахунку на одного зайнятого, державна підтримка обробної промисловості в Угорщині була приблизно в 2 рази нижча, ніж в середньому по Європейському Союзі. Значну частину даної підтримки (до 60%) здійснюють в рамках програм регіонального розвитку, що не йде всупереч чинним нормам Європейського союзу. Крім того, близько 28% державної підтримки виділялося через програми розвитку малого і середнього підприємництва, приблизно 12% - в рамках галузевих програм. Серед конкретних форм державної підтримки до 80% займали різні пільги, близько 20% - безповоротна допомога.

Задля підйому національних компаній в Угорщині було створено Цільовий фонд економічного розвитку. Серед визначених цілей наданої йому державної підтримки значне місце належить експортній діяльності. Кошти фонду розподіляються між заявниками за конкурсом, основну частину коштів направляють в машинобудування. Так, в межах підтримки дрібних і середніх фірм здійснюється програма розвитку підприємств-субпостачальників деталей для великих зарубіжних компаній, якими в Угорщині створено власні виробництва. Умова підтримки є зобов'язання компанії-виробника збільшити локалізацію і, відповідно, частку угорських субпостачальників. Угорський банк розвитку, який перебуває у державній власності, надає малим і середнім фірмам що беруть участь у програмі пільгові кредити. Крім того, згаданим раніше фондом за конкурсом виділяється угорським підприємствам на безповоротній основі кошти для участі в зарубіжних виставках, проведення маркетингових досліджень і рекламних акцій, впровадження систем контролю якості продукції, що випускається і т.д.

Вагому роль у підтримці угорського експорту відіграє система державного кредитування і страхування експортних поставок, а також угорських інвестицій за кордоном. Вирішення цих завдань забезпечують Eximbank і Mehib Zrt., об'єднані в компанію Exim. До функцій Exim належить надання угорським експортерам пільгових кредитів і позик, банківських

гарантій, перевірка кредитоспроможності контрагентів за дорученням клієнта, а також страхування експортних угод[26].

2.2. Переваги та загрози міжнародних економічних відносин Угорщини

Угорщина є державою з помірно високими темпами зростання, яка бере активну участь в міжнародній торгівлі. Країна небагата на природні ресурси, але має в своєму розпорядженні сприятливими агрокліматичні та рекреаційні умови, а також вигідне географічне положення. В Угорщині досить розвинена інфраструктура, порівняно високий рівень освіти, кваліфікації та соціальної мобільності населення.

Тенденції розвитку угорської економіки в останні роки відчують сильний вплив змін внутрішньополітичної кон'юнктури, а також уповільнення господарської динаміки в Європейському Союзі, на який припадає понад 70% зовнішньоторговельного обороту країни.

Перевагами угорського ринку є:

1. Стратегічне розташування в центрі Європи та добре розвинена транспортна мережа. Завдяки своєму центральному розташуванню та будівництву великої кількості транспортних магістралей європейського рівня, які з'єднуються з головними шляхами сусідніх держав, країна перетворюється на провідного гравця ринку логістики Європейського союзу.

2. Відкрита економіка яка призводить до поглиблення міжнародної спеціалізації і кооперування виробництва, раціонального розподілу ресурсів, поширенню світового досвіду через систему Міжнародних економічних відносин, стимулювання зростання конкуренції між вітчизняними виробниками за рахунок конкуренції на світовому ринку.

3. Гарна інфраструктура (наявність повноцінної інфраструктури підвищує цінність в очах потенційних партнерів), хороші телекомунікаційні послуги, легкодоступні мобільні і стаціонарні телефони, дешевий і надійний в порівнянні з Австрією та Італією інтернет.

4. Не найдешевша дешева, проте і не найдорожча, і при цьому висококваліфікована і добре освічена, в порівнянні з країнами ЄС, робоча сила.

5. Стабільна економічна система. Угорщина має низький рівень інфляції (3,3%), високі темпи зростання економіки (вищі за середньоєвропейські), та низький державний борг (97.624 млрд.дол – нижче середнього по Європейському Союзу) [27].

До загроз можна віднести:

1. Недостатнє виробництво енергії. В зв'язку з цим залежність від імпорту енергоресурсів.

2. Політичні та економічні. Правляча партія «Фідес» на виборах в союзі з християнськими демократами отримала більшість (дві третини) в парламенті, що дозволило їм внести поправки в особливий клас законів, включаючи Конституцію. Опозиція продовжує бути роздробленою. Радикально права партія «Йоббік» має другу за величиною парламентську групу з 26 депутатами.

Безробіття знаходиться на рекордно низькому рівні. У 2012 році він становив 11,9%, а до 2019 року він знизився до 3,3%. Очікується, що безробіття ще більше скоротиться до кінця 2020 році. З огляду на низький рівень безробіття, нестача кваліфікованої робочої сили в даний час є однією з найсерйозніших проблем Угорщини. Аналіз показує, що майже дві третини виробничих компаній відчують нестачу кваліфікованої робочої сили [15].

Основні ризики пов'язані із зовнішніми глобальними економічними умовами, включаючи глобальні фінансові процеси і жорсткість грошово-кредитної політики, а також з фіскальної та економічної політикою Угорщини. Похідні ризики в основному пов'язані з вразливістю економіки і фінансової системи єврозони, в той час як поведінка фіскальної і монетарної політики і банківського сектора є найбільш значними внутрішніми факторами. Уряд Угорщини прийняв ряд заходів щодо поліпшення бізнес-середовища, але є місце для подальшого прогресу в скороченні бюрократії.

Доповідь Світового банку «Ведення бізнесу» за 2019 рік ставить Угорщину на 52 місце, що на 4 місць більше, ніж в минулому році[28].

Розрив у внутрішньому розвитку (східні сільські території не отримують достатнього фінансування),

3. Права людини. Незареєстрована зайнятість залишається проблемою в Угорщині, особливо в будівельному і сільськогосподарському секторах, а також в готельному бізнесі.

4. Хабарництво і корупція. У 2019 Угорщина зайняла 70 місце в списку з 180 країн в індексі сприйняття корупції (років раніше вона займала 57 місце) [29]. Рейтинги Угорщини не показують жодних ознак поліпшення. Окреме опитування, проведене Ernst and Young, підкреслило, що однією з найбільш гострих проблем в Угорщині є відсутність покарання для тих, хто порушує правила прозорості. Крім того, база податкових і соціальних відрахувань значно вузька. Найбільш типовими випадками прихованої економіки є нелегальна зайнятість (особливо в секторах будівництва та сільського господарства), послуги без рахунків і зловживання, пов'язані з заробітною платою.

Обсяг податкового шахрайства є найвищим в малих підприємствах і великих компаніях, при цьому в першому випадку частіш за все відсутня документація. Приблизно 80% випадків податкового шахрайства, виявлених податковим органом, відносяться до ПДВ[30].

5. Терористична загроза. В цілому рівень загрози тероризму в Угорщині низький. Проте Варто не забувати про ризик невибіркових терористичних актів, які можуть бути в громадських місцях, в тому числі в місцях, часто відвідуваних експатріантами й іноземними мандрівниками.

6. Організована злочинність. Загальний рівень злочинності в Угорщині дещо знизився за останні кілька років, але шахрайство і майнові злочини залишаються проблемою. Насильницька злочинність має тенденцію до зниження, а вуличне злодійство не гірше, ніж в інших європейських країнах.

Організовані злочинні угруповання в Угорщині контролюють проституцію, викрадені автомобільні кільця, азартні ігри і незаконний оборот наркотиків. Деякі східноєвропейські кола торгівлі людьми (які в основному займаються торгівлею людьми для проституції і праці) базуються і / або тікають з Угорщини. Міністерство внутрішніх справ і поліція активізували зусилля з боротьби з торгівлею людьми, та співпраця з західноєвропейськими країнами (звичайний напрямок торгівлі людьми) на досить високому рівні, але проблема, як і раніше викликає занепокоєння[31].

7. Інтелектуальна власність. Закон про авторське право Угорщини відповідає міжнародним нормам, і країна впровадила відповідні директиви ЄС.

Права інтелектуальної власності є територіальними, тобто вони надають захист тільки в тих країнах, де вони надані або зареєстровані. У разі рішення про міжнародну торгівлю слід розглянути можливість реєстрації своїх прав інтелектуальної власності на експортних ринках.

8. Велика різниця доходів населення. З 1 січня 2019 року мінімальний розмір оплати праці становив 149 000 форинтів (99 085 форинтів нетто), а для кваліфікованих фахівців - 195 000 форинтів (129 675 форинтів нетто). Індекс Кейтца (співвідношення між значенням мінімальної і середньої заробітної плати в країні) в Угорщині станом на грудень 2019 року (середня 406 400 форинтів і мінімальна 149 000 форинтів) становив близько 36,7%. З 1 січня 2020 року мінімальний розмір оплати праці підвищився до 161 000 форинтів (107 065 форинтів нетто), а для кваліфікованих фахівців-до 210 600 форинтів (140 049 форинтів нетто) [32]..

Угорщина має дипломатичні відносини більш ніж з 150 державами. Найбільші торговельні партнери - Німеччина, Австрія, Італія, частка ЄС досягає 67,0%.

Угорщину щорічно відвідують до 30 млн туристів. Угорщина - це одна з найбагатших країн світу за наявними запасами термальних і лікувальних вод.

На її території розташовано безліч лікувальних купалень, санаторіїв і бальнеологічних готелів[33].

2.3.Оцінка інвестиційної привабливості Угорщини

Іноземним інвестиціям належить важлива роль для країн з перехідною економікою. Інвестиції є джерелом капіталу для вкладення у виробництво товарів і послуг, забезпечують обмін технологіями, ноу-хау, передовими методами управління, сприяють більш ефективній інтеграції національної економіки у світову, завдяки зростаючим зовнішнім контактам. Яскравим прикладом важливості іноземних інвестицій для країни з перехідною економікою можна вважати країни Центральної і Східної Європи з одного боку, а з іншого, і це головне, для іноземних інвесторів країни Центральної та Східної Європи є привабливими через їх досить ємний споживчий ринок при слабкому розвитку ряду секторів економіки та менші, ніж в розвинених західних країнах, виробничі витрати завдяки більш низькій вартості робочої сили (хоча вона має досить високий рівень кваліфікації), електроенергії та інших ресурсів.

Угорщина з населенням близько 9,8 мільйонів осіб має відкриту економіку, політичну стабільність, правові й установчі структури, які є основами для подальшого зміцнення і розвитку ринкової економіки будь-якої країни, і ВВП близько 170 млрд. доларів США. Дана країна є членом Європейського Союзу з 2004 року, а інші держави-члени є її найбільш важливими торговими та інвестиційними партнерами [34].

89 відсотків всіх отриманих прямих іноземних інвестицій припадає на ЄС. Угорським урядом активно заохочуються інвестиції для обробної промисловості та галузь з високою доданою вартістю, включаючи центри досліджень і розробок і сервісні центри. Стимулювання інвестицій урядом Угорщини здійснюється завдяки такій сприятливій умові як ставка податку на прибуток, що складає 9 %, що є однією з найнижчих ставок в ЄС. Проте даній країні властивий такий мінус як найвищий в Європі податок на додану вартість, що складає 27 %[34].

Не беручи до уваги ці переваги, можна сказати що за останні роки регіональна економічна конкурентоспроможність Угорщини знизилася. Починаючи з 2016 року транснаціональними корпораціями було визначено брак кваліфікованої робочої сили, більш за все в дефіциті техніки й інженери, що є найбільшою перешкодою для інвестицій в Угорщині. В таких галузях, як фінансова, енергетична, телекомунікаційна, фармацевтична та роздрібна торгівля, виникло сприяння національним і державним компаніям через непередбачувану податкову та регуляторну політику в конкретних секторах. Згідно з Індексом сприйняття корупції Transparency International, в 2019 році Угорщина зайняла 70-е місце в світі[29].

Ще одним несприятливим аспектом є те, що іноземними та національними інвесторами повідомляється про змушення продажу свого бізнесу пов'язаним з урядом інвесторам. Суб'єкти, які відмовляються від продажу, досить часто зіштовхуються з прискіпливими податковими перевітками чи помилковими нормативними й судовими проблемами. Крім того, дехто з керівників угорських дочірніх компаній транснаціональних корпорацій зазначають, що дії уряду спрямовані на жорстку боротьбу з мігрантами і члени ради директорів не в захваті через це від Угорщини, такі дії негативно впливають на їх думку. Власне цим ускладнюється схвалення щодо отримання нових інвестицій дочірніми компаніями.

Втручання уряду в деякі пріоритетні сектори може мати на меті несправедливе просування внутрішньої власності за рахунок іноземних інвесторів. З вересня 2016 року урядом було оголошено, що як мінімум половина банківського сектора, засобів масової інформації, енергетики та роздрібною торгівлі повинна перебувати в руках Угорщини. Через різні податкові зміни урядом було витіснено декілька іноземних банків з Угорщини і збільшено частку угорського капіталу в банківському секторі трохи більше ніж до 50 % у порівнянні з 40 % в 2010 році. В енергетичному секторі в період з 2010 по 2019 рік частка іноземних компаній в загальній виручці впала з 70 % до менше 50 %[35]. Останні роки також відзначаються

різким скороченням частки іноземних засобів масової інформації, так як компанії, що є дружніми до угорського уряду, консолідували контроль над медіа-середовищем Угорщини. В період з 2015 по 2019 року можна спостерігати збільшення кількості засобів масової інформації, що належать союзникам угорського уряду, з 30 до майже 500. Хоча були погрози запровадження нових правил і податків для сектора роздрібної торгівлі, вплив яких буде непропорційним на транснаціональні компанії, іноземними роздрібними мережами продовжується збереження великої присутності в Угорщині. Нарешті, урядом було визначено туризм як пріоритетну галузь, і союзні з урядом фірми почали вкладати значні кошти в цей сектор.

В Угорщини такі основні показники та рейтинги:

- За Індексом сприйняття корупції (Transparency International) в 2019 році вона зайняла 70 місце з 180[29].
- Світовий звіт Світового банку "Ведення бізнесу 2019" свідчить, що країна займає 53 місце з 190[28].
- Глобальний інноваційний індекс – 33 місце з 126[36].
- ВВП на душу населення в 2018 році було \$ 14,780[37].

Щоб ефективно проаналізувати інвестиційний клімат Угорщини слід розглянути достатню кількість аспектів. Угорщиною підтримується відкритість економіки, а її високоякісною інфраструктурою і центральним розташуванням створюються прекрасні умови для інвестицій. Залучення прямих іноземних інвестицій є важливим пріоритетом для угорського уряду, більш за все у виробничі і експортно-орієнтовані сектори. Деякі повідомлення свідчать, що через державну політику деякими іноземними інвесторами було продано свої частки уряду або державним підприємствам в інших секторах, наприклад в банківській справі й енергетиці.

Загалом, частка Європейського Союзу з позиції прямих інвесторів складає близько 89 відсотків усіх прямих іноземних інвестицій в Угорщині, а з позиції кінцевого контролюючого материнського інвестора - 62 відсотки.

Найбільшими інвесторами виступають такі країни: Німеччина, США, Австрія, Франція, Великобританія, Італія, Японія, Нідерланди і Китай.

Угорщина має двосторонні інвестиційні договори з такими країнами: Албанія, Аргентина, Австралія, Австрія, Азербайджан, Бельгія, Боснія і Герцеговина, Болгарія, Канада та іншими.

Також Угорщина має податкові договори, які усувають багато аспектів подвійного оподаткування з такими країнами: Албанія, Австралія, Австрія, Азербайджан, Білорусь, Бельгія, Бразилія, Болгарія, Канада, Китай, Хорватія, Кіпр, Чехія, Данія, Єгипет, Естонія, Фінляндія, Франція, Грузія, Німеччина, Великобританія, Греція, Гонконг, Ісландія, Індія, Індонезія, Ірландія, Ізраїль, Італія, Японія й іншими.

Уряд Угорщини займається активним пошуком іноземних інвестицій і вже впровадив ряд податкових змін для підвищення конкурентоспроможності Угорщини в регіоні та залучення інвестицій. Це можуть підтвердити такі дії як: зниження ставки податку на доходи фізичних осіб до 15 відсотків; зниження ставки податку на доходи підприємств до 9 відсотків; скорочення внесків на соціальне забезпечення, що виплачуються роботодавцем, до 19 відсотків (в 2016 році вони становили 27 відсотків) [38].

Великою кількістю іноземних компаній було висловлено невдоволення щодо непередбачуваності податкового режиму Угорщини, його зворотною силою, повільним часом реагування та обсягом правових і податкових змін. Дані Європейської комісії свідчать, що рядом прогресивно розподілених податків, введених в 2014 році, непропорційно караються іноземні компанії в сфері телекомунікацій, тютюну, роздрібної торгівлі, засобів масової інформації та реклами, але водночас віддаються переваги угорським компаніям. Дотримуючись процедур порушення Європейського Союзу, урядом було припинено дію більшості дискримінаційних податкових ставок до 2015 року і замінено їх на фіксовані податки.

Не зважаючи на те, що фармацевтична промисловість є конкурентоспроможною і прибутковою в Угорщині, від транснаціональних

компаній поступають скарги щодо численних фінансових і процедурних перешкод, зокрема високі податки на фармацевтичні продукти і операції, директиви, які наказують рецепти, через що обмежується вибір ліків лікарем, і неясні тендерні процедури, які мають негативний вплив на конкурентоспроможність певних лікарських засобів.

Угорське агентство по заохоченню інвестицій, підвідомче Міністерству закордонних справ і торгівлі, заохочує і підтримує надходження прямих іноземних інвестицій. Агентством пропонуються консультації для конкретних компаній і секторів, рекомендуються місця для інвестицій. Також воно виступає посередником між великими міжнародними компаніями та угорськими фірмами для полегшення відносин з постачальниками, організовує навчання постачальників і підтримує активні контакти з торговими асоціаціями. Його послуги є доступними всім інвесторам.

Щодо обмеження зовнішнього контролю та права приватної власності можна сказати, що іноземна власність дозволяється в Угорщині. Виняток - деякі так звані «стратегічні» сектори, такі як оборонні галузі, що потребують спеціальний урядовий дозвіл, та сільськогосподарські угіддя. Загальні обмеження на іноземну власність або контроль відсутні.

Іноземні юридичні фірми і аудиторські компанії зобов'язані підписувати угоди про співпрацю з угорською компанією якщо вони хочуть надавати послуг в сфері угорського права чи аудиту.

У 2017 році урядом було прийнято постанову, згідно якої уряду надавались переважні права на купівлю нерухомості в зонах всесвітньої спадщини. Це було використано маючи на меті блокувати покупки нерухомості іноземними інвесторами в найбільш привабливих районах Будапешта. Згідно земельного законодавства сільськогосподарські угіддя можуть придбавати лише приватні громадяни Угорщини чи громадяни Європейського Союзу, що проживають в Угорщині, мають диплом по сільськогосподарській дисципліні та досвід роботи в сільському господарстві більше трьох років. Але таким допустимим особам дозволено купити до 300

гектарів (741 акрів). Всім іншим категоріям дозволено лише орендувати сільськогосподарські угіддя. Покупка сільськогосподарських земель заборонена фізичним та юридичним особам, які не є громадянами Європейського Союзу. Вся купівля сільськогосподарських угідь повинна бути схвалена місцевим земельним комітетом і угорською владою. Також місцевим фермерам і молодим фермерам надається першочергова можливість придбання землі, а не новим не місцевим фермерам. Для тих, ким не виконуються вище зазначені вимоги або для юридичних осіб, законом дозволяється оренда сільськогосподарських угідь до 1200 га і терміном до 20 років[35].

Угорським законодавством забезпечується надійний захист власності та інвестицій. Власність державою може експропріюватись тільки у екстраординарних випадках, у разі існування суспільного інтересу; будь-яку таку експропріацію повинно бути здійснено законним чином, при цьому у таких випадках передбачається надання негайної і повної компенсації власнику або негайне й в повному обсязі повернення будь-яку експропрійованої власності без жодних додаткових умов.

У 2018 році урядом було прийнято закон про перевірку інвестицій, згідно з яким іноземні інвестори, що хочуть придбати більше 25 відсотків акцій угорської компанії в певних «чутливих секторах» (оборони, розвідслужби, певних фінансових послуг, електроенергії, газу, водопостачання та комунальних господарств, електронних інформаційних систем уряду), повинні отримати дозвіл від Міністерства внутрішніх справ. Відповідно до закону Міністерству надається до 90 днів для надання висновку, і ним може бути відмовлено в інвестиціях тільки в тому випадку, якщо воно визначить, що інвестиції призначені для приховування діяльності, відмінною від звичайної економічної. На даний момент невідомо про будь-які випадки перевірки інвестицій міністерством.

В Угорщині добре розвинена система стимулів для інвесторів, основною складовою якої є спеціальний пакет стимулів для інвестицій понад певну

суму (зазвичай більше 10 мільйонів євро або 11 мільйонів доларів США). Стимули призначені для інвесторів, якими створюються виробничі потужності, логістичні об'єкти, регіональні сервісні центри, науково-дослідні і дослідно-конструкторські центри, біоенергетичні об'єкти або інвесторів в туристичну індустрію. Стимулюючі пакети можуть складатися з грошових субсидій, податкових пільг на розвиток, субсидій на навчання і субсидій на створення робочих місць.

Угорщина має адекватну правову структуру захисту прав інтелектуальної власності, хоча в ній відсутні прецеденти вироків на рівні стримування у випадках цивільних і кримінальних порушень прав інтелектуальної власності. Проте правозастосування можна було б покращити, якщо б прокуратурою було б створено спеціалізовані підрозділи для боротьби з порушеннями прав інтелектуальної власності. Найбільш поширеним випадками порушення прав інтелектуальної власності в Угорщині є продажі контрафактних товарів, продажі імпортованих контрафактних лікарських засобів і інтернет-піратство.

В Угорщині діє законодавство по боротьбі з корупцією. Хабар є кримінальним злочином, так само як і ненадання посадовою особою повідомлення про такий інцидент. Покарання можуть включати конфіскацію активів, тюремне ув'язнення або обидва варіанти. З моменту, коли Угорщина вступила в Європейський Союз, юридичні особи також можуть бути притягнуті до відповідальності. Законодавством забороняється виконання функцій керівників державних підприємств членами парламенту.

Середовище безпеки відносно стабільне. Угорщина є однією з країн з найнижчим рівнем злочинності. Випадки порушення громадського порядку та політично мотивованого насильства є досить рідкісним явищем. Кількість насильницьких злочинів досить низька, в той час як вуличні злочини є найбільш часто зареєстрованими злочинами в країні. Політичне насильство в Угорщині не поширене.

Цивільна робоча сила Угорщини в 4,5 мільйона є високоосвіченою та кваліфікованою. Грамотність перевищує 98 відсотків, і приблизно дві третини мають середню, технічну або професійну освіту. Рівень безробіття в Угорщині в 2019 році становив 3,3 % (рис.2.1), що нижче середнього рівня в Європейському союзі (6,2%).

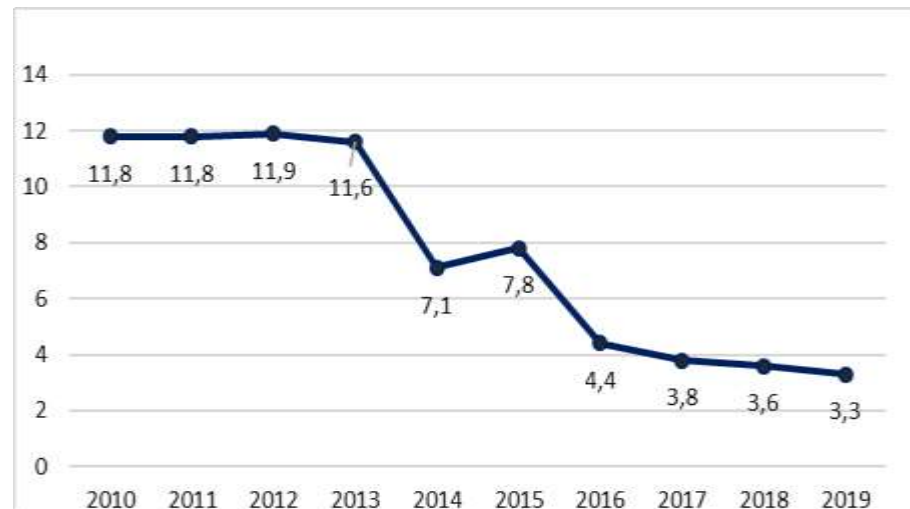


Рис. 2.1. Динаміка безробіття в Угорщині (%) [4].

Рівень зайнятості в Угорщині для населення у віці 15-64 років у грудні 2019 року становив 60.67 % відсотка [39]. Угорщина особливо є сильною в галузі машинобудування, медицини, економіки та науки, хоча еміграція угорців з цих секторів до інших країн-членів ЄС зросла за останні роки.

Отже, враховуючи все вище зазначене, можна зробити висновок, що не зважаючи на деякі негативні моменти, Угорщина є достатньо привабливою для інвестування. Її центральне розташування та високоякісна інфраструктура забезпечують її прекрасними умовами для прямих іноземних інвестицій. Уряд Угорщини займається активним пошуком іноземних інвестицій і вже впровадив ряд податкових змін для підвищення конкурентоспроможності Угорщини в регіоні та залучення інвестицій. Угорським законодавством забезпечується надійний захист власності та інвестицій. Хоча державою власність може експропріюватись, передбачається надання негайної і повної компенсації власнику.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА МІЖНАРОДНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ ЩОДО СТВОРЕННЯ ПІДПРИЄМСТВА З НАДАННЯ РІЕЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ

3.1. Ринок ріелторських послуг Угорщини

Об'єкти житлової нерухомості в Угорщині зросли в ціні найсильніше в Європі. Однак місцевим жителям потрібно трохи більше семи років, щоб купити квартиру площею 70 кв.м.

Відзначається, що ціни на угорське житло за період з 2015-го по 2018-й виросли на 35%. Для порівняння: в середньому зростання в інших європейських країнах був на рівні 5%.

Згідно з даними Національного банку Угорщини і дослідженню аналітичного центру GKI, щоб придбати середню квартиру в столиці з іпотекою, покупець повинен вкласти \$ 23 380 власних коштів, в той час як в 2014 році було достатньо \$ 6 680.

Угорці можуть купити житло на зарплату, отриману за 7 років і 1 місяць. До слова, поляки таку ж житлоплощу можуть придбати на оклад за 7 років і 5 місяців. У Латвії збирати на 70-метрову квартиру доведеться 10 років і 1 місяць, а в Чехії - 11 років і 2 місяці[40].

Різкому зростанню цін на угорську нерухомість сприяли такі фактори як економічна стабільність, зростання заробітної плати, помірні процентні ставки і низький рівень безробіття в країні.

Через таку вартість нерухомості люди і віддають перевагу оренді чи лізингу нерухомості.

Лізинг нерухомості є популярною в Угорщині формою орендних відносин. Вона передбачає укладання між арендатором і орендодавцем договору фінансової оренди про тимчасове володіння нерухомістю. Від звичайної оренди лізинг відрізняється тим, що орендар має право згодом викупити нерухомість. Зміни в лізинг стосуються придбання матеріальних активів для оренда, наприклад меблів або побутової техніки. До 31 грудня

2018 року орендодавець міг враховувати у вартості оренда покупки до 100 000 форинтів. Наприклад, якщо він купував холодильник за 110 000, то зайві 10 000 форинтів враховував в амортизаційних витратах, для чого доводилося оформляти ряд документів[41].

Будь-яка майбутня операція з купівлі чи продажу житла завжди насторожує – завжди є вірогідність того що щось може піти не так. Зокрема долає страх перспективи оперування великими фінансами в чужій країні, через який значна кількість змушена відмовлятися від володіння будинком чи квартирою чи не здавати помешкання в оренду. Водночас при використанні ріелторських агентств в Угорщині угоди проходять спокійно і практично без ризику.

В Топ-5 угорських агентств нерухомості включені:

1. OTP Ingatlan («ОТР Нерухомість») - компанія, яка здійснює продаж власної житлової та комерційної нерухомості, а також від власників. Аудиторія цього представника ринку складає понад мільйон користувачів.

2. Duna House Group, крім продажу та оренди, її спеціалізацією є допомога в кредитуванні і страхуванні об'єктів та їх оцінка.

3. RE / MAX є одним з найстаріших мережевих агентств, яке має успішну історію угод і великі перспективи. Дане агентство має філії в США і Канаді та в багатьох європейських країнах. Його пріоритет - продаж, тому увага організації націлена на регулярному розширенні бази.

4. Otthon Centrum є титулованою компанією та провідним гравцем ринку житлової нерухомості з 2000 року з великим досвідом кредитного посередника і інвестора.

5. ASTRA Property є агенством, яке займається продажем будинків, квартир, апартаментів, надає послуги з управління власністю, в тому числі зданої в оренду.

В Угорщині ріелтори надають такі послуги:

1. Купівлі - продажу, які складаються з наступних дій:

- підбір варіантів, які відповідають вимогам клієнта (в потрібних населених пунктах під певний бюджет);
- участь в перегляді об'єктів;
- переговори з продавцем про ціну нерухомості та умови викупу;
- вирішення формальних питань. Якщо покупець є іноземцем, то вони сприяють в отриманні довідки про несудимість, дозвілу для на покупку нерухомого майна іноземцем та ін.
- перевірка правовстановлюючих документів та попередження покупця про всі ризики;
- допомога в оформленні іпотеки: підбір банку та відправлення заявки;
- участь в передачі авансу;
- складання договору купівлі-продажу;
- організація зустрічей сторін і участь в угоді;
- контроль процесу передачі ключів новому власникові.
- реєстрація спеціалістом в Земельному управлінні права власності на нового власника, отримання для нього документів про володіння, договори з комунальними службами і т.д.

Щоб завоювати лояльність клієнта, агенти практикують надання безоплатно частини послуг. Наприклад, це може бути безкоштовна перша консультація. На ній агент може розповісти на яку квартиру може розраховувати клієнт в рамках наявної у нього суми, в якому районі і запропонувати кілька різних забудовників або об'єктів з внутрішньої бази агентства.

2. Оцінка вартості

Здійснення експертної незалежної оцінки нерухомості потребується, наприклад, перед продажем майна чи для отримання кредиту. Під час оцінки визначається не тільки матеріальна і ринкова вартість об'єкта (як основа беруться квадратура, стан, аналогічні пропозиції на ринку), але і інвестиційний потенціал й податкові витрати.

Залежно від типу житла застосовуються порівняльний, дохідний і витратний підходи. У випадку порівняльного методу квартира чи будинок порівнюється з такими ж за площею, місцем розташування, станом і т.д., у випадку дохідного - відбувається орієнтування на потенційний прибуток, що є актуальним для комерційного сегмента, а у випадку витратного - виходять з витрат на будівництво.

3. Оренда

Серед туристів Угорщини попитом користуються як столиця країни, Будапешт, так і курортні міста, наприклад Хевіз, Егерсалок, Хайдусобосло. Тому при вдалому розкладі власникам житла вдається отримувати 6-8% річних від оренди.

У випадку такої діяльності агентства є посередниками – вони займаються підбором житла для орендаря по заявленим параметрам / пошук орендаря, а деякі навіть беруть на себе управління майном за фіксований відсоток від доходу.

Частіш за все цією послугою користуються власники, які спочатку придбали квадратні метри для заробітку. Знаходячись на батьківщині і попередньо уклавши угоду з контрагентом, клієнт впевнений в збереженні майна і при цьому має отримує стабільний дохід, що надходить на його банківський рахунок. Проте слід зазначити, що послуги агентства нерухомості в Угорщині оплачує орендодавець[42].

Після перевірки документів власника та орендаря складається та укладається договір оренди. Після його підписання послуга ріелтора вважається наданою, але деякі агентства допомагають клієнтам і після здачі приміщення. Адже коли з'явиться необхідність в пошуку нового житла для орендарів або нових мешканців для власника квартири, вони знову звернуться до їхньої компанії, так як будуть лояльні до неї.

Отже, ріелторські послуги - це можливість уберегтись від шахраїв або переоплати, а також підбору об'єкту, який сам власник не зміг би знайти.

3.2.Обґрунтування інвестиційного проекту щодо створення ріелторського агентства, оцінка потреби у інвестиційних ресурсах та визначення джерел їх залучення

Щодо сприяння бізнесу можна зазначити, що реєстрація підприємств в Угорщині є обов'язковою. Фірми змушені укласти договори з місцевими юристами і реєструватися онлайн в реєстраційному суді. Протягом 15 робочих днів реєстраційні суди зобов'язані обробити заявки на реєстрацію підприємства, але зазвичай цей процес не займає більше трьох робочих днів. У випадку бездіяльності суду протягом зазначеного періоду часу, нову компанію буде автоматично зареєстровано. Якщо компанією буде вирішено використовувати шаблон корпоративного статуту, реєстрація може бути завершена протягом одноденної прискореної процедури. Реєстраційні суди надають інформацію про компанію в податкову інспекцію, завдяки чому відпадає необхідність окремої реєстрації. Суд підтримує комп'ютеризований реєстр і електронну систему реєстрації та забезпечує відкритий доступ до інформації компанії.

Так як придбання існуючого бізнесу чи приєднання до такого є в більшості випадків не можливим, найбільш доцільно буде створити товариство з обмеженою відповідальністю спільно з угорським партнером. Це буде відмінним підґрунтям як з фінансової сторони (так як відкриття ріелторського агентства є досить витратною справою, що вимагає чималого стартового капіталу), так і з боку постійної обізнаності щодо ситуації в країні та на ринку нерухомості.

Ріелторським агентством буде здійснюватися надання послуг з купівлі, продажу, здавання в оренду житлової нерухомості. В основному воно буде сфокусоване на клієнтів, які є фізичними особами. Як такої сезонності в даному бізнесі немає. Головне - вибудовувати свою роботу правильно, бути гнучким до зовнішніх умов і їх зміни.

Ріелторське агентство буде працювати з 8:00 до 17:00 в робочі дні, а у вихідні дні - за необхідності

Планується здійснення такої діяльності як:

- Купівля-продаж, оренда житлової нерухомості.
- Пошук продавців і покупців, спілкування і встановлення ділових стосунків з ними.
- Підбір варіантів нерухомості за запитом покупця або орендаря, ознайомлення з обраним об'єктом нерухомості.
- Юридичний супровід договорів.
- Реєстрація або інше оформлення в державних чи інших органах об'єкта згідно з угодами.
- Консультації з питань операцій з нерухомістю.
- Узаконення змін в об'єкті нерухомості.
- Оцінка нерухомості, консультації по визначенню вартості об'єктів нерухомості.
- Проведення комплексу рекламних заходів щодо просування об'єкта на ринку нерухомості.
- Підготовка, отримання та реєстрація повного пакета документів для всіх видів операцій з нерухомістю.

Ми будемо підтримувати конкурентоспроможні ціни, розширювати спектр послуг, підвищувати прибуток. Усередині компанії буде забезпечена гармонійна атмосфера, в якій основним правилом поведінки співробітників буде повна самовіддача. Задоволеність персоналу своєю роботою не менш важлива, ніж задоволеність замовників. Лояльні співробітники забезпечать успіх всього товариства і стануть запорукою його довготривалого успіху.

Нашою цільовою аудиторією будуть середній клас і вище, оскільки дозволити собі оренду або купівлю квартири, навіть в кредит, можуть люди з більш високою заробітною платою. Але для покупців з більш низьким доходом можна буде розглядати додаткові, більш економні варіанти житла, наприклад, оренду кімнати або сумісну оренду.

Згідно угорського законодавства відкрити товариство з обмеженою відповідальністю (korlátolt felelősségű társaság або коротко Kft) може будь-яка

фізична особа не залежно від громадянства, національності, статусу резидента та місця проживання, а також юридична особа, зокрема на 100 % іноземна. Зробити це значно простіше ніж в інших країнах Європейського Союзу. Ніяких дозволів отримувати не потрібно та резиденти й нерезиденти країни мають рівні умови.

Процедура реєстрації складається з декількох етапів.

1. Найм нотаріуса і підготовка документів.

Особливість угорського законодавства полягає в тому, що підготовкою всієї необхідної документації і подачею її в реєстраційний суд може здійснюватися тільки уповноваженим юристом. Для підготовки юристом необхідних документів, клієнту необхідно надати:

- Варіанти назви підприємства. Назва фірми не повинна бути співзвучною або аналогічною по написанню з найменуваннями інших угорських організацій. Літери - тільки латинські. В кінці - аббревіатура - Kft. Застосовувати назву дозволено як в повній, так і скороченій формі;
- Перелік передбачуваних видів діяльності;
- Документи засновників, що підтверджують їх особу та місце проживання (для юридичних осіб - реєстраційні документи та доручення представника).

До реєстрації засновники і директор готує:

- Закордонний паспорт і загальногромадянський паспорт (з копіями).
- Номер європейської національної страховки (якщо існує).
- Відкриту шенгенську візу (потрібна до моменту поїздки).
- Підтвердження адреси проживання, наприклад, рахунок на оплату комунальних послуг або інший документ, обов'язково з адресою, прізвищем, ім'ям та по батькові.
- Дані про учасників компанії, директорів, про розмір статутного капіталу, обсяг відповідальності всіх осіб підприємства.

Нотаріус готує пакет документів, включаючи заяву, зразки підписів, договір про надання юридичної адреси, статут компанії, який повинен бути

підписаний усіма засновниками в присутності нотаріуса. Якщо статут підписується в присутності нотаріуса, але не на території Угорщини, він підлягає апостилюванню (штампуванню, яким засвідчується дійсність підписів, статусу осіб, печаток).

2. Відкриття рахунку в банку та внесення статутного капіталу.

Для відкриття банківського рахунку є обов'язковою особиста присутність директора підприємства. Законодавство Угорщини вимагає внесення не менше половини статутного капіталу до реєстрації підприємства.

3. Подача нотаріусом документів до Реєстру та проведення реєстраційних дій.

Подати документи до реєстру нотаріус може двома способами:

- За спрощеною процедурою електронної реєстрації. Вона є доступною у випадках використання типового установчого документа. Займає 1 день.
- За стандартною процедурою подачі документів до Реєстру. Займає до 15 днів.

Для здійснення реєстрації юридичної особи необхідна згода податкового та митного органів. Вони приймають рішення про реєстрацію підприємства і видачу податкового свідоцтва. Відмовити в постановці на облік можуть в тому випадку, якщо є питання до засновника або директора через заборгованість по сплаті податків. У таких випадках припиняється процес реєстрації і проводиться окреме розслідування. Паралельно з реєстрацією в Реєстрі підприємство ставлять на облік в податкову службу як платника податку на прибуток підприємства та податок на додану вартість, а також в органі статистики. Після реєстрації в Реєстрі, відповідна інформація повинна бути опублікована в офіційному друкованому виданні або на корпоративному сайті підприємства.

4. Реєстрація підприємства в Управлінні соціального страхування, в національній торгівельній палаті, а також в органах місцевого самоврядування для цілей оподаткування.

По завершенні процесу реєстрації клієнт отримує:

- Свідоцтво про реєстрацію;
- Виписку з Реєстру підприємств;
- Статут;
- Комплект основних документів.

Вимоги до статутного капіталу:

- Учасниками підприємства можуть бути як фізичні та юридичні особи;
- Учасниками підприємства можуть бути резиденти і нерезиденти

Угорщини;

- Мінімальна кількість учасників - 1, максимальна - не обмежена;
- Загальні збори учасників мають проводитись не рідше одного разу на рік;
- Наглядова рада створюється тільки на підприємствах з чисельністю штатних співробітників більше 200;
- Інформація про учасників і частки володіння кожного з них подається у відкритий державний реєстр і є загальнодоступною.

Офіс компанії

- Наявність зареєстрованого офісу обов'язкова для кожного підприємства в Угорщині;
- За адресою зареєстрованого офісу повинні зберігатися реєстри учасників компанії, протоколи зборів, звітність та інші документи;
- Інформація про юридичну адресу фіксується при реєстрації компанії в Реєстрі.

Звітність, аудит

- Компанії повинні вести бухгалтерський облік. Первинна документація повинна бути складена на угорській мові;
- Компанії повинні щорічно подавати до компетентних органів фінансову звітність, щорічний звіт і податкову звітність;
- Фінансова звітність подається в Міністерство державного управління та юстиції і знаходиться на сайті міністерства у відкритому доступі;

- Аудиторська перевірка фінансової звітності обов'язкова якщо оборот компанії за останні два роки перевищує 100 000 000 форинтів, а чисельність співробітників перевищує 50 осіб;
- Щорічний звіт подається також до Міністерства. Компаніям, активи яких не перевищують 500 млн. форинтів, а чисельність співробітників - 50 чоловік, можна готувати щорічний звіт в спрощеному вигляді;
- Податкову декларацію необхідно подавати щорічно до 31 березня [43].

Способи просування:

1. Газети безкоштовних оголошень. За назвою зрозуміло, що вартість такої реклами нульова. Такий вид реклами може принести свої плоди, до того ж, за неї не треба платити й можна розміщувати рекламу не про агентство, а про квартири.

2. Розміщення реклами в спеціалізованих виданнях. Це може бути, наприклад, журнал або газета про нерухомість. Найчастіше таким способом можна залучити клієнтів, які є юридичними особами, або підкованих в даній сфері людей.

3. Розміщення інформації в місцевих інтернет-каталогах. Багато людей здійснюють пошук ріелторського агентства через подібні сайти, там же зазвичай розміщують інформацію, контактні дані. А користувачі, як правило, можуть залишити свої відгуки.

4. Власний сайт. Один з найбільш ефективних методів просування. По-перше, люди можуть відразу ж ознайомитися з прейскурантом, спектром послуг, фахівцями й іншою інформацією. Важливо максимально наповнити сайт, зробити його таким, щоб він приваблював людей, був зрозумілим і якісним. Можна розробити систему зворотного зв'язку, онлайн-консультування.

5. Реклама в інтернеті. Особливо актуальний цей вид реклами буде, якщо є власний сайт. Відразу ж підуть відгуки, перегляди.

Також не варто забувати, що для переказу іноземної валюти за межі України нам знадобиться Індивідуальна ліцензія, яку видають після

здійснення нами платежу за послуги з її видачі. У тижневий термін після фактичного здійснення переказу іноземної валюти за межі України, необхідно буде надіслати до територіального управління або Національного банку повідомлення про це.

Необхідне особисте пред'явлення оригіналу ліцензії уповноваженому банку, через який буде переводитись іноземна валюта за межі України. Уповноважений банк повинен буде на цій ліцензії зробити відмітку, яку суму було переказано та коли. Також ним зберігається її копія з відмітками в порядку установленому Національним банком України [44].

Переваги та недоліки бізнесу:

Серед переваг даного бізнесу можна назвати такі:

- В бізнесі немає яскраво вираженої сезонності, якщо організувати його грамотно;
- До сих пір на ринку можна знайти незайняті ніші, хоча конкуренція досить висока;
- Капіталовкладення в бізнес невеликі.

Серед недоліків такого виду підприємництва можна назвати наступні:

- Великий ризик неплатежів;
- Є ймовірність, що маржа буде виплачена ріелтору в обхід агентства;
- Бізнес дуже залежний від кадрового складу;
- Не можна точно спрогнозувати час і кількість угод.

До можливостей даного підприємства можна віднести:

- Зростання доходів населення;
- Зростання ринку житлової і комерційної нерухомості;
- Можливість завоювання більшої довіри споживачів, виступаючи з акціями благодійності та спонсорства.

Загрозами є:

- Зростання конкуренції на ринку;
- Відсутність споживчого попиту;
- Збільшення вартості орендної плати;

- Уповільнення темпів зростання ринку житлової нерухомості;
- Зростання цін на нерухомість;
- Низькі бар'єри виходу на ринок нових конкурентів.

Для реалізації проекту необхідно буде залучити інвестування обсягом 6 426 186 форинтів або 19 970,74 \$ (табл.3.1).

Таблиця 3.1

Інвестиційні потреби для відкриття ріелторського агентства в Будапешті

Область інвестування	Сума, HUF
Реєстрація компанії	400 000
Оренда (90 кв.м)	90 000
Реклама	300 000
Заробітна плата працівникам	4 300 000
Принтери (2 шт)	110 780
Ноутбуки (6 шт)	317 940
Стільці (10 шт)	209 000
Столи (7 шт)	173 600
Лампи (6шт)	11 334
Холодильник	58 420
Мікрохвильова піч	16 193
Електрочайник	2 181
Урни для сміття (7 шт)	3 843
Шафа для одягу	6 990
Вогнестійка шафа для документів	409 953
Телефон	15 952
Всього	6 426 186 або 19 970,74 \$

Отже, для відкриття ріелторського агентства в Будапешті необхідно відносно небагато інвестицій. Найбільш вагомими статтями витрат є заробітна плата працівникам, витрати на реєстрацію підприємства і просування.

3.3. Розрахунок очікуваних доходів та оцінка економічної привабливості проекту

Ріелторське агентство кожного місяця буде нести певну суму витрат, яка складається із заробітної плати співробітників, податків, оплати комунальних послуг, оренди, а також амортизації. Кожен співробітник буде отримувати максимально високу заробітну плату в своїй професії. Ріелтори спочатку будуть отримувати однакову суму заробітної плати.

Таблиця 3.2

Витрати

Назва	Вартість, форинтів
Три ріелтори	2 100 000
Офіс-менеджер	550 000
Бухгалтер (аутсорсинг)	650 000
Юрист	750 000
Клінінг-менеджер	250 000
Податки (33,5 %)	1 440 500
Комунальні послуги	71 000
Оренда	90 000
Сума за місяць	5 901 500
Сума за рік	70 818 000
Амортизація	378 446,50
Всього	71 196 446,50 або 221 258,15 \$

Прибуток

Відсоток агентства від продажу квартир буде складати 7 %, від здачі в оренду квартири – місячна орендна плата, а від здачі кімнати – 50% місячної орендної плати.

Планується за місяць:

1. Продавати 4 квартир.

В середньому вартість продажу однокімнатної квартири в Будапешті – 29 900 000 форинтів, двокімнатної – 46 800 000 форинтів, трикімнатної – 74 800 000 форинтів, чотирикімнатної – 100 500 000 форинтів. П'ятикімнатні є непопулярними.

2. Здавати в оренду 11 квартир.

В середньому вартість оренди однокімнатної квартири в Будапешті – 30 000 форинтів, двокімнатної – 47 000 форинтів, трикімнатної – 62 500 форинтів, чотирикімнатної – 75 500 форинтів. П'ятикімнатні досить рідко орендують.

3. Здавати в оренду 15 кімнат по 25 000 форинтів на місяць.

Припустимо, що за місяць через агентство буде:

1. продано дві однокімнатних, одну двокімнатну та одну трикімнатну. Тоді наш дохід за місяць з цього виду операцій буде складати 12 698 000 форинтів або 39 461,74 \$.

2. здано в оренду п'ять однокімнатних, три двокімнатні, дві трикімнатні та одну чотирикімнатну квартиру. Тоді наш дохід за місяць з цього виду операцій буде складати 491 500 форинтів або 1 527,44 \$.

3. здано в оренду 15 кімнат. Тоді наш дохід за місяць з цього виду операцій буде складати 187 500 форинтів або 582,70 \$.

Всього за місяць буде отримано 41 571,88 \$, а за рік 498 862,56 \$.

Таблиця 3.3

Ефективність інвестицій

Індикатори	Рік			
	0	1	2	3
Інвестиції, дол.	19 970,74	-	-	-
Доходи від посередництва, дол.	-	498 862,56	501 862,56	504 862,56
Податок на додану вартість (27 %)	-	134 692,89	135 502,89	136 312,89

Продовження табл. 3.3

Витрати, дол.	-	221 258,15	223 433,55	225 608,95
Балансовий прибуток дол.	-	142 911,52	142 926,12	142 940,72
Податок на прибуток дол.	-	12 862,04	12 863,35	12 864,66
Чистий прибуток дол.	-	130 049,48	130 062,77	130 076,05

Податок на додану вартість в Угорщині складає 27 %. Розрахуємо його:

$$498\,862,56 * 27 \% = 134\,692,89$$

$$501\,862,56 * 27 \% = 135\,502,89$$

$$504\,862,56 * 27 \% = 136\,312,89$$

Балансовий прибуток = Доходи від посередництва – Витрати – ПДВ.

$$498\,862,56 - 221\,258,15 - 134\,692,89 = 142\,911,52$$

$$501\,862,56 - 223\,433,55 - 135\,502,89 = 142\,926,12$$

$$504\,862,56 - 225\,608,95 - 136\,312,89 = 142\,940,72$$

Податок на прибуток в Угорщині складає 9 %. Розрахуємо його:

$$142\,911,52 * 9 \% = 12\,862,04$$

$$142\,926,12 * 9 \% = 12\,863,35$$

$$142\,940,72 * 9 \% = 12\,864,66$$

Чистий прибуток = Балансовий прибуток - Податок на прибуток.

$$142\,911,52 - 12\,862,04 = 130\,049,48$$

$$142\,926,12 - 12\,863,35 = 130\,062,77$$

$$142\,940,72 - 12\,864,66 = 130\,076,05$$

Амортизація:

Офісна техніка - ціна 532 800 Ft (1 507,6 € чи 1 655,79 \$) - 3 роки

Меблі – ціна 803 386 Ft (2 273,24 € чи 2 496,69 \$) - 4 роки амортизації.

Офісна техніка

$$\text{Перший рік} = 532\,800 / 3 = 177\,600 \text{ Ft} ; 532\,800 - 177\,600 = 355\,200 \text{ Ft}$$

$$\text{Другий рік} = 355\,200 - 177\,600 = 177\,600 \text{ Ft}$$

$$\text{Третій рік} = 177\,600 - 177\,600 = 0 \text{ Ft}$$

Меблі

Перший рік = $803\,386 / 4 = 200\,846,50$ Ft; $803\,386 - 200\,846,50 = 602\,539,50$ Ft

Другий рік = $602\,539,50 - 200\,846,50 = 401\,693,00$ Ft

Третій рік = $401\,693,00 - 200\,846,50 = 200\,846,50$ Ft

Четвертий рік = $200\,846,50 - 200\,846,50 = 0$ Ft

Перший рік = $177\,600 + 200\,846,50 = 378\,446,50$ Ft або 117.61 \$

Другий рік = $177\,600 + 200\,846,50 = 378\,446,50$ Ft або 117.61 \$

Третій рік = $177\,600 + 200\,846,50 = 378\,446,50$ Ft або 117.61 \$

таблиця 3.4

Сьогоденні та майбутні грошові потоки проекту

Рік	Інвестиції дол.	Чистий прибуток дол.	Амортизація дол.	Грошові потоки (1) дол.	Дисконтна ставка	Теперішня вартість	
						Інвестиції ITV	Грошові потоки дол.
База	19 970,74	-	-	-	1	19 970,74	
1		130 049,48	117,61	130 167,09	0,85		110 642,03
2		130 062,77	117,61	130 180,38	0,73		95 031,68
3		130 076,05	117,61	130 193,66	0,63		82 022,01
Всього	19 970,74	390 188,30	352,83	390 541,13		19 970,74	287 695,71

Рівень інфляції в Угорщині = 3,9 %

Прогнозований рівень інфляції у 2021 р. = 3.1 %, а у 2022 р. = 3 %.

Депозитна ставка для юридичних осіб = 2,43 %

Ризики = 10%

Грошові потоки (1) = Чистий прибуток + Амортизація

Перший рік = $130\,049,48 + 117,61 = 130\,167,09$

Другий рік = $130\,062,77 + 117,61 = 130\,180,38$

Третій рік = $130\,076,05 + 117,61 = 130\,193,66$

$$\text{Сума} = 130\,167,09 + 130\,180,38 + 130\,193,66 = 390\,541,13$$

Ставка дисконтування:

$$i_{2020} = (1+0,039) * (1+0,0243) * (1+0,1) - 1 = 1,039*1,0243*1,1 - 1 = 0,171$$

$$i_{2021} = (1 + 0,031) * (1+0,0243) * (1+0,1) - 1 = 1,031*1,0243*1,1 - 1 = 0,162$$

$$i_{2022} = (1 + 0,03) * (1+0,0243) * (1+0,1) - 1 = 1,03*1,0243*1,1 - 1 = 0,161$$

Дисконтна ставка:

$$\text{Перший рік} = 1/(1+0,171) = 0,85$$

$$\text{Другий рік} = 1/((1+0,171)*(1+0,162)) = 0,73$$

$$\text{Третій рік} = 1/((1+0,171)*(1+0,162)*(1+0,161)) = 0,63$$

Грошові потоки = грошові потоки (1) * дисконтну ставку

$$\text{Перший рік} = 130\,167,09 * 0,85 = 110\,642,03$$

$$\text{Другий рік} = 130\,180,38 * 0,73 = 95\,031,68$$

$$\text{Третій рік} = 130\,193,66 * 0,63 = 82\,022,01$$

$$\text{Сума} = 110\,642,03 + 95\,031,68 + 82\,022,01 = 287\,695,71$$

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= 130\,167,09 / (1+0,171) + 130\,180,38 / ((1+0,171)*(1+0,162)) + 130\,193,66 \\ &/ ((1+0,171)*(1+0,162)*(1+0,161)) - 19\,970,74 = 111\,158,92 + 95\,671,48 + 82\,412,79 - 19\,970,74 = 269\,272,45 \$ \end{aligned}$$

Оскільки $\text{NPV} > 0$, то проект є ефективним.

$$\text{PI} = 287\,695,71 / 19\,970,74 = 14,41$$

Оскільки $\text{PI} > 1$, то проект варто прийняти.

Термін окупності

$$P_k = 287\,695,71 / 3 = 95\,898,57$$

$$\text{PP} = 19\,970,74 / 95\,898,57 = 0,21 \text{ року}$$

Отже, даний проект є ефективним і прибутковим та має невеликий термін окупності. Згідно з цими показниками проект варто прийняти. Його реалізація призведе до того, що акціонери стануть багатшими, а саме з 1 \$ капітальних вкладень буде отримано 14,41 \$ прибутку.

ВИСНОВКИ

В даній роботі було розкрито сутність угорської економіки та її структуру. Угорщина має змішану економіку з високим доходом та займає п'ятнадцяте місце серед найскладніших економік за індексом економічної складності. Угорське сільське господарство є практично самодостатнім орієнтованим на експорт.

Угорщина співпрацює з Центральною Європою у сфері економічної, військової та енергетичної безпеки. Активна угорська дипломатія в центральноевропейському просторі розвивається головним чином через Вишеградську групу, яка складається з Угорщини, Чехії, Польщі та Словаччини.

Завдяки сприятливим економічним умовам (завдяки більш високому заробітку і зайнятості населення, а також досить низьким кредитними ставками) ціни на угорську житлову нерухомість досить швидко ростуть. Існують також державні програми, завдяки яким житло стає значно доступним в придбанні для більшості людей. Попит, як і пропозиція продовжують зростати.

Перевагами угорського ринку є:

1. Стратегічне розташування в центрі Європи та добре розвинена транспортна мережа.
2. Відкрита економіка.
3. Гарна інфраструктура та зв'язок.
4. Відносно дешева, і при цьому висококваліфікована і добре освічена, в порівнянні з країнами ЄС, робоча сила.
5. Стабільна економічна система.

До загроз можна віднести:

1. Недостатнє виробництво енергії.
2. Політичні та економічні.
3. Хабарництво і корупція.
4. Організована злочинність, а саме шахрайство і майнові злочини

5. Велика різниця доходів населення.

Угорщина є достатньо привабливою для інвестування. Стимулювання інвестицій урядом Угорщини здійснюється завдяки такій сприятливій умові як ставка корпоративного податку, що складає 9 %, що є однією з найнижчих ставок в ЄС. Уряд Угорщини займається активним пошуком іноземних інвестицій і вже впровадив ряд податкових змін для підвищення конкурентоспроможності Угорщини в регіоні та залучення інвестицій. Угорським законодавством забезпечується надійний захист власності та інвестицій.

Для реалізації проекту необхідні відносно невеликі інвестиційні ресурси, які будуть одержані за допомогою створення спільного підприємства з угорським партнером, а саме товариство з обмеженою відповідальністю. Дане товариство в країні може бути відкрите будь-якою фізичною особою незалежно від громадянства, національності, статусу резидента та місця проживання, а також юридичною особою, зокрема на 100 % іноземною. Це здійснюється значно простіше ніж в інших країнах Європейського Союзу, не потрібне отримання дозволів на підприємницьку діяльність. Резиденти й нерезиденти країни знаходяться рівних умовах. Єдине, фірми змушені укладати договори з місцевими юристами і реєструватися онлайн в реєстраційному суді. Без цієї процедури діяльність є незаконною.

Крім фінансів на реєстрацію підприємства, ще необхідно буде одразу витратити певну суму на рекламу, закупівлю необхідної техніки й меблів.

Згідно з розрахунком очікуваних доходів та оцінці економічної привабливості інвестиційного проекту можна зробити висновок, що ріелторське агентство є досить прибутковою справою. Чистий грошовий потік буде становити 130,17 тис. дол. Індекс рентабельності має значення 14,41. Отже, це означає, що з 1 \$ капітальних вкладень ми отримуємо 14,41 \$ прибутку. Термін окупності склав 0,21 року. Отже, реалізація даного проекту є доцільною та ефективною.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Індекс економічної складності – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://oec.world/ru/rankings/country/eci/>, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.
2. Енциклопедичний словник – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://universalium.academic.ru/129249/Hungary.>, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.
3. ВВП Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://data.worldbank.org/country/hungary?view=chart>, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.
4. Рівень безробіття Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ksh.hu/>, вільний. – Загол. з екрану. – мова угорська.
5. Галузева і територіальна структура економіки Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://geolike.ru/page/gl_4034.htm, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.
6. Барометр світового туризму - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://web.archive.org/web/20080819191518/http://www.tourismroi.com/Content_Attachments/27670/File_633513750035785076.pdf, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.
7. Шенгенська зона – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://en.wikipedia.org/wiki/Schengen_Area, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.
8. Біографія Ференца Дюрчяня – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ru.qwe.wiki/wiki/Ferenc_Gyurcsany, вільний. – Загол. з екрану. – мова укр.
9. Біографія Лайоша Бокроша – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ru.wikipedia.org/wiki/Бокрош,_Лайош, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.
10. Партія «Йоббік» – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Йоббик>, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

11. Аварія на алюмінієвому заводі в місті Айка - [Електронний ресурс]- Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/Аварія_на_алюмінієвому_заводі_в_місті_Айка, вільний.-Загол. з екрану.- мова укр.

12. Угорщина – [Електронний ресурс].– Режим доступу: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Венгрия](https://ru.wikipedia.org/wiki/Венгрия) , вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

13. Платформа бізнес-даних Statista - [Електронний ресурс]- Режим доступу: <https://www.statista.com/>, вільний.-Загол. з екрану.- мова англ.

14. Morgan Stanley – [Електронний ресурс].– Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/Morgan_Stanley , вільний. – Загол. з екрану. – мова укр.

15. Дані Центрального статистичного управління Угорщини – [Електронний ресурс].– Режим доступу: https://www.ksh.hu/stadat_hosszu, вільний. – Загол. з екрану. – мова угорська.

16. Конвертер валют – [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://freecurrencyrates.com/>, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

17. Дослідження Global Property Guide. – [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://www.globalpropertyguide.com/> вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.

18. Огляд ринку житла від Otthon Centrum – [Електронний ресурс].– Режим доступу: http://www.property.hu/download/OC_RMM_2019_Q2.pdf, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.

19. Імпорт Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://data.worldbank.org/indicator/NE.IMP.GNFS.CD?locations=HU>, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.

20. Експорт Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://data.worldbank.org/indicator/NE.EXP.GNFS.KN?locations=HU>, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.

21. Торговельна статистика Угорщини– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://globaledge.msu.edu/countries/hungary/tradestats>, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.

22. Імпорт послуг Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://knoema.ru/atlas/Венгрия/Импорт-услуг>, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

23. Експорт послуг Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://knoema.ru/atlas/Венгрия/Экспорт-услуг> вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

24. Закон СХХVІ від 2003 року «Про застосування митного права Європейського Союзу» – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0300126.TV>, вільний. – Загол. з екрану. – мова угорська.

25. Закон ХХІХ від 2004 року «Про внесення змін до деяких законів у зв'язку зі вступом країни до Євросоюзу». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0400029.tv>, вільний. – Загол. з екрану. – мова угорська.

26. Компанія Exim – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://exim.hu/en/exim-en>, вільний. – Загол. з екрану. – мова англ.

27. Розмір державного боргу Угорщини– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://take-profit.org/statistics/government-debt-to-gdp/hungary/>, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

28. Світовий звіт Світового банку "Ведення бізнесу 2019"–[Електронний ресурс]–Режим доступу: <http://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.PCAP.CD>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова англ.

29. Індекс сприйняття корупції Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.transparency.org/cpi2019>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова англ.

30. Дані Національної податкової та митної адміністрації Угорщини– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://en.nav.gov.hu/>, вільний– Загол. з екрану. – Мова англ.

31. Дані Національного агентства по боротьбі зі злочинністю [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://www.nationalcrimeagency.gov.uk/>, вільний– Загол. з екрану. – Мова англ.

32. Місячна мінімальна заробітна плата– [Електронний ресурс]. – Режим доступу:http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=earn_mw_cur&lang=en, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

33. Економіка Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.conceptconsult.ru/offshore/regniz/hungary/economy/>, вільний. – Загол. з екрану. – мова рос.

34. Угорщина – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Угорщина>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова укр.

35. Інвестиційний клімат Угорщини– [Електронний ресурс].–Режим доступу:<https://www.state.gov/reports/2019-investment-climate-statements/hungary/>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова англ.

36. Глобальний інноваційний індекс – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.globalinnovationindex.org/analysis-indicator>– Загол. з екрану. – Мова англ.

37. ВВП на душу населення в 2018 році – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.PCAP.CD?locations=HU>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова англ.

38. Інвестиції в Угорщину – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://hipa.hu/images/publications/hipa-invest-in-hungary_2018_09_20.pdf, вільний. – Загол. з екрану. – Мова англ.

39. Рівень зайнятості в Угорщині– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://take-profit.org/statistics/unemployment-rate/hungary/>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова рос.

40. Дослідження Deloitte European Property Index 2019.– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www2.deloitte.com/be/en/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index-2019.html> вільний. – Загол. з екрану. – Мова англ.

41. Оренда нерухомості в Угорщині – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://imigrant-hungary.com/blog/real-estate-rent-in-hungary-what-has-changed-in-2018-2019/#nakladnye-rashody-pri-arende>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова рос.

42. Нерухомість в Угорщині – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://imigrant-hungary.com/blog/should-i-pay-for-services-realtor-in-hungary/>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова рос.

43. Бізнес Угорщини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://imigrant-hungary.com/blog/business-registration-procedure/>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова англ.

44. Індивідуальні ліцензії НБУ– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://tr.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/print-161997.html>, вільний. – Загол. з екрану. – Мова укр.