

УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ АЛЬФРЕДА НОБЕЛЯ
КАФЕДРА ГЛОБАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА
на тему

*Розробка та шляхи реалізації міжнародного
інвестиційного проекту «Придбання
нерухомості у Чехії»*

Виконав: здобувач IV курсу, групи __МЕВ-17__
Спеціальності 292 Міжнародні економічні
відносини

____ Вітвицька В.А. _____
прізвище, ініціали

Керівник: Задоя А.О., д.е.н., проф _____
прізвище, ініціали, науковий ступінь, вчене звання

Дніпро
2021

УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ АЛЬФРЕДА НОБЕЛЯ

КАФЕДРА ГЛОБАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

Перший (бакалаврський) рівень

Спеціальність 292 Міжнародні економічні відносини

Затверджую:

Зав. кафедри _____

Задоя Анатолій Олександрович _____

д.е.н., професор _____

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

“ ____ ” _____ 20__ р.

ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу здобувачу

Вітвицької Варвари Андріївни

1. Тема роботи " Розробка та шляхи реалізації міжнародного інвестиційного проекту «Придбання нерухомості у Чехії»

2. Керівник роботи - Задоя А. О., доктор економічних наук, професор

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

3. Термін здачі здобувачем закінченої роботи 31.05.2021

4. Цільова установка та вихідні дані до роботи : метою роботи є дослідження ринку нерухомості у Чехії та розробка інвестиційного проекту, пов'язаного з її придбанням. Для досягнення цієї мети реалізуються наступні завдання:

- розглянути загальну характеристику розвитку чеської економіки за останні 15 років;
- визначити структурні зміни в економіці за роки перебування у ЄС;
- охарактеризувати економічну сутність інвестицій;
- проаналізувати експортно-імпорتنу діяльність Чехії;
- охарактеризувати масштаби та основні напрямки прямого закордонного інвестування у Чехії;
- оцінити інвестиційний клімат Чехії та ступені його привабливості для українських інвесторів;
- проаналізувати ринок послуг нерухомості у Празі;
- обґрунтувати інвестиційний проект щодо створення бізнесу нерухомості, оцінка потреби у інвестиційних ресурсах та визначення джерел їх залучення.

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

5.1. Економіка Чехії: сучасний стан, тенденції розвитку та основні проблеми

5.2. Зовнішньоекономічна діяльність Чехії: міжнародний рух товарів та капіталу

5.3. Розробка міжнародного інвестиційного проекту щодо відкриття бізнесу нерухомості у Чехії

6. Консультанти розділів роботи:

Розділ	Консультант (прізвище, ініціали, посада)	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 1	Задоя А. О., к. е. н., професор		
Розділ 2	Задоя А. О., к. е. н., професор		
Розділ 3	Задоя А. О., к. е. н., професор		

7. Дата видачі завдання _01.03.2021 р. _____

8. Календарний план виконання роботи

№ п/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	
		За планом	Фактично
	Написання першого розділу	1.04.21	
	Написання другого розділу	1.05.21	
	Написання третього розділу	25.05.21	
	Подання завершеної роботи	1.06.21	

Здобувач

_____ підпис

Вітвицька В.А.

Керівник кваліфікаційної роботи _____

Задоя А. О.

Анотація

Вітвицька В.А.. Розробка та шляхи реалізації міжнародного інвестиційного проекту «Придбання нерухомості у Чехії»

У роботі проведено дослідження сучасного стану та тенденцій розвитку економіки Чехії за останні п'ятнадцять років. Виявлено, що Республіка Чехія є однією з найуспішніших країн Європейського Союзу, яка демонструє високі темпи економічної динаміки та успіхи у міжнародних економічних відносинах. Разом з тим, країна відчуває дефіцит робочої сили громадян Чехії та прилив нової робочої сили з бідніших країн.

У роботі розроблено міжнародний інвестиційний проект по придбанню нерухомості у Чехії. Наведені розрахунки потреби в інвестиційних ресурсах, обґрунтовано організаційно-правову форму створюваного підприємства, а також проведено розрахунки основних показників, які дали змогу оцінити інвестиційні привабливості запропонованого проекту.

Ключові слова: трудова міграція, інвестиційний клімат Чехії, нерухомість, термін окупності інвестиційного проекту

Summary

Vitvytska VA. Development and implementation of the international investment project "Acquisition of real estate in the Czech Republic"

The paper examines the current state and trends of the Czech economy over the past fifteen years. It was found that the Czech Republic is one of the most successful countries in the European Union, which demonstrates high rates of economic dynamics and success in international economic relations. At the same time, the country is experiencing a labor shortage of Czech citizens and an influx of new labor from poorer countries.

The paper develops an international investment project for the purchase of real estate in the Czech Republic. Calculations of the need for investment resources are given, the organizational and legal form of the created enterprise is substantiated, and also calculations of the basic indicators which have allowed to estimate investment attractiveness of the offered project are carried out.

Key words: labor migration, Czech investment climate, real estate, payback period of the investment project

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ЕКОНОМІКА ЧЕХІЇ: СУЧАСНИЙ СТАН, ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ТА ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ.....	7
1.1. Загальна характеристика розвитку чеської економіки за останні 15 років.....	7
1.2. Структурні зміни в економіці за роки перебування у ЄС.....	12
1.3. Привабливість ринку праці Чехії для українців.....	17
РОЗДІЛ 2. ЗОВНІШНЬОЕКОНОМІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ЧЕХІЇ: МІЖНАРОДНИЙ РУХ ТОВАРІВ ТА КАПІТАЛУ.....	23
2.1. Експортно-імпортна діяльність Чехії.....	23
2.2. Масштаби та основні напрямки прямого закордонного інвестування у Чехії.....	26
2.3. Оцінка інвестиційного клімату Чехії та ступені його привабливості для українських інвесторів.....	30
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА МІЖНАРОДНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ ЩОДО ВІДКРИТТЯ БІЗНЕСУ З НЕРУХОМОСТІ У ЧЕХІЇ.....	34
3.1. Аналіз ринку послуг нерухомості у Празі.....	34
3.2. Обґрунтування інвестиційного проекту щодо створення бізнесу нерухомості, оцінка потреби у інвестиційних ресурсах та визначення джерел їх залучення.....	39
3.3. Розрахунок очікуваних доходів та оцінка економічної привабливості інвестиційного проекту.....	42
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	57
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	59

У I кварталі 2020 р. інвестиції в європейську нерухомість досягли рекордного обсягу з 2015 р. - 85,5 млрд євро, за даними CBRE. Це на 52% більше, ніж за той же період 2019 р. Багатообіцяючий початок року звела нанівець пандемія. II квартал, завжди найактивніший в році, виявиться в цей раз провальним. Чехія виглядає досить скромно в квартальному звіті CBRE: інвестиції в нерухомість Ірландії зросли в 2,1 рази, Німеччини - на 97%, Іспанії - на 54%, Франції - на 38%, Великобританії - на 33%. Чехія показала зростання в межах 3%. [17].

Але як тільки в Європі почали знімати карантин, інвестори пожвавилися. Наприклад, у Великій Британії в травні попит на житло виріс на 88% в порівнянні з квітнем, приблизно на стільки ж – в Чехії та Франції. Число угод поступово наближається до «доковідному» рівню. По-друге, деякі країни використовували період карантину для підвищення інвестиційної привабливості нерухомості, як не дивно це звучить.

Скажімо, чеський парламент в кінці травня прийняв довгоочікуване рішення - в першому читанні скасував 4% -вий податок на покупку вторинної нерухомості. Податок не тільки скасовується для нових покупок, але і буде повернений тим, хто вже сплатив його, придбавши нерухомість після грудня 2019 р. Цей податок був одним з факторів, які гальмували зростання інвестицій в чеську нерухомість. Інший фактор - стрімке зростання цін в останні роки. У 2019 році, за даними Чеського статистичного управління, середня ціна 1 кв. м житла в країні виросла на 8,1%, в Празі - на 15-20% в залежності від місця розташування. Всього з 2014 р. житлові новобудови в Празі подорожчали на 80%, підраховали в KPMG. Порівнянна динаміка і по офісах.

З одного боку, це приваблює інвесторів, що вважають за краще заробляти на перепродажі нерухомості: ніякий європейський банк не дасть такої прибутковості. З іншого - перепродувати об'єкти при такому активному зростанні цін стає все складніше. Крім того, істотно знижується рентабельність орендного бізнесу. За даними аналітиків KPMG, орендні ставки на житло в Празі з того ж 2014 р. виросли лише на 42%.

Все це не може не турбувати чеський уряд, і воно енергійно взялося за підвищення привабливості житла для інвесторів. Перш за все, вживаються заходи

для збільшення обсягів житлового будівництва. Адже саме дефіцит нових об'єктів є однією з головних причин зростання цін. У рік в Чехії вводять в експлуатацію лише близько 29 000 квартир.

Отже метою є дослідження бізнесу нерухомості в Чехії.

Об'єктом є нерухомість Чехії.

Предмет дослідження. Інвестування в бізнес нерухомості Чехії.

Так, для ефективної роботи, спрямованої на досягнення даної мети, реалізовано ряд завдань, а саме:

- розглянути загальну характеристику розвитку чеської економіки за останні 15 років;
- визначити структурні зміни в економіці за роки перебування у ЄС;
- охарактеризувати економічну сутність інвестицій;
- проаналізувати експортно-імпортну діяльність Чехії;
- охарактеризувати масштаби та основні напрямки прямого закордонного інвестування у Чехії;
- оцінити інвестиційний клімат Чехії та ступені його привабливості для українських інвесторів;
- проаналізувати ринок послуг нерухомості у Празі;
- обґрунтувати інвестиційний проект щодо створення бізнесу нерухомості, оцінка потреби у інвестиційних ресурсах та визначення джерел їх залучення.

РОЗДІЛ 1. ЕКОНОМІКА ЧЕХІЇ: СУЧАСНИЙ СТАН, ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ТА ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ

1.1. Загальна характеристика розвитку чеської економіки за останні 15 років

Чеська Республіка – одна з країн Центрально-Східної Європи (ЦСЄ), однак її не можна віднести до зовсім типового державі даного регіону: за багатьма показниками соціально-економічного розвитку Чехія обганяє країни ЦСЄ, а по ряду характеристик порівнянна з західноєвропейськими членами Європейського союзу.

Ряд дослідників відносить Чеську Республіку до країн з особливою соціально-економічною моделлю розвитку - з «Вишеградською моделлю», відмітними особливостями якої є орієнтація на зовнішні джерела економічного зростання, зростаюча залежність соціально-економічного розвитку від світової кон'юнктури і економічних циклів странпартнерів по ЕС [20].

В цілому в світі за рейтингом конкурентоспроможності, що складається в рамках Всесвітнього економічного форуму, Чеська Республіка знаходиться на рівні третього десятка. Так, в період до світової фінансово-економічної кризи 2008-2009 рр. Чехія посідала 29 місце, що було одним з кращих результатів серед країн ЦСЄ: її обганяла тільки Естонія, зайнявши 25 місце. У період світової кризи позиції країни змістилися на 33 місце, проте згодом Чехія зміцнила свій рейтинг - за підсумками 2017-2018 рр. Чехія стала 31-ю у рамках рейтингу конкурентоспроможності.

Вже кілька років ВНД Чехії неупинно зростає (за даними Світового банку в 2018 році він становив 231,5663 млрд. дол.). (Рис. 1.1)



Рис. 1.1. ВНД (в поточ. дол. США) [1]

За даними глобального рейтингу країн і територій світу за показником валового внутрішнього продукту Чехія в 2018 році посідала 46 місце серед країн світу з ВВП

245.23 млрд. дол. (Рис. 1.2). Її доля від світового ВВП склала 0,2072% [2]. Зростання ВВП досягло 3% за рік.

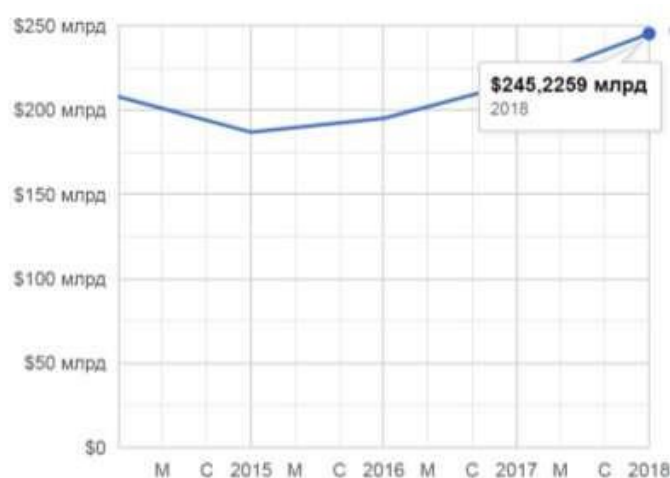


Рис.1.2. ВВП (в поточ. дол. США) [3]

ВВП на душу населення теж зростало і досягло 23 079 дол. США, щоставить Чехію на 45 місце серед країн світу (Рис. 1.3), а згідно методологіїСвітового банку Чехія є країною з високим рівнем доходу на душу населення (від \$12 616 і вище).

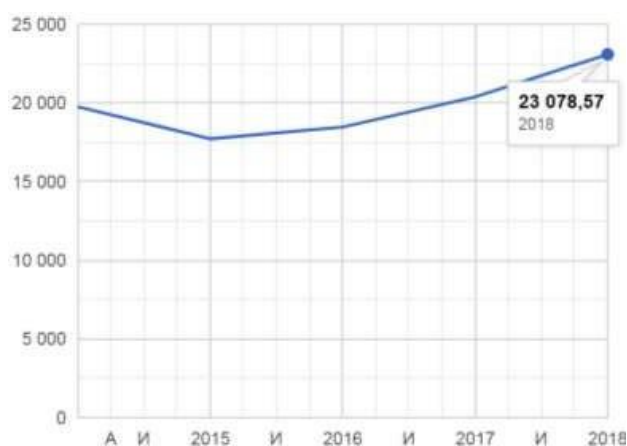


Рис. 1.3. ВВП на душу населення (в поточ. дол. США) [4]

Державний борг, теж скорочується (Рис. 1.4), рівень інфляції на кінець 2018 року становить 0,69% (згідно BDO International Business Compass) [5].

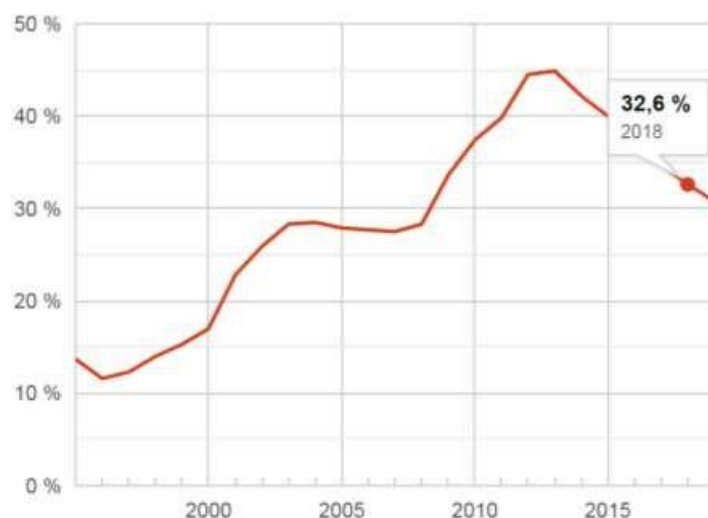


Рис. 1.4. Державний борг (% від ВВП) [6]

Інформацію в розрізі політико-правового та соціально-культурного стану легко отримати, скориставшись Індексом економічної свободи (EFW) [7] та/або Індексом інвестиційної привабливості (International Business Compass), що його розраховує міжнародна консалтингова мережа BDO [5].

EFW – показник, котрий щорічно розраховується Wall Street Journal і Heritage Foundation для більшості країн світу починаючи з 1995 року.

В основі розрахунку EFW – 12 факторів, згрупованих у 4 категорії, котрі вважаються основою економічної свободи країн світу (табл. 1.1):

- 1.Верховенство права (права власності, ефективність судочинства та цілісність уряду);
- 2.Рівень втручання уряду (податковий тягар, державні витрати та фінансове здоров'я);
- 3.Ефективність регулювання (свобода бізнесу, свобода праці та монетарна свобода);
- 4.Відкритість ринку (свобода торгівлі, свобода інвестування та фінансова свобода).

Сьогодні EFW розраховується для 186 країн світу, при цьому повністю оцінені і зараховані до рейтингу лише 180 з них, у той час як такі країни як Ірак, Лівія, Ліхтенштейн, Сомалі, Сирія та Ємен оцінюються частково й не класифікуються через відсутність достатньої кількості достовірних даних.

Згідно досліджень Wall Street Journal і Heritage Foundation Чеська Республіка у 2019 році посідала 23-є місце серед усіх країн і знаходилась у групі найбільшим

рівнем свободи (Mostly Free). В регіоні ж «Європа» Чехія була на 13-му місці [7].

Однак, якщо розглянути докладніше показники, то маємо, що в порівнянні з 2018 роком Чеська Республіка дещо знизила свій загальний рейтинг. Також незадовільними виявились такі показники, як Судова ефективність, Цілісність Уряду та Витрати уряду, тоді як переважна більшість на високому рівні (Право власності, Податкове обтяження, Фіскальне здоров'я, Свобода бізнесу, Трудова свобода, Грошова свобода, Свобода торгівлі, Свобода інвестицій, Фінансова свобода) (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Місце Чехії серед країн світу за версією Wall Street Journal і
Heritage Foundation (індекс EFW) [7, 8-9]

Рік	Світовий ранг	Регіональний ранг	Загальний рахунок	Зміна з минулого року	Право власності	Судова ефективність	Цілісність уряду	Податкове обтяження	Витрати уряду	Фіскальне здоров'я	Свобода бізнесу	Трудова свобода	Грошова свобода	Свобода торгівлі	Свобода інвестицій	Фінансова свобода
2017	28	16	73.3	0.1	70.3	55.9	55.9	82.9	45.3	92.0	67.2	77.7	85.8	87.0	80	80
2018	24	13	74.2	0.9	73.0	57.9	51.1	82.9	48.6	96.2	72.5	76.8	85.2	86.9	80	80
2019	23	13	73.7	-0.5	74.8	47.6	52.1	82.6	52.1	97.6	72.4	78.1	81.5	86.0	80	80

Але, як характеризують Чехію самі Wall Street Journal і Heritage Foundation: «Рейтинг економічної свободи Чехії становить 73,7, що робить її економіку 23-ю вільною в індексі 2019 року. Її загальний бал знизився на 0,5 бала, зниження балів за ефективність судової діяльності та грошову свободу переважають скромні покращення урядових витрат та майнових прав. Чехія посідає 13 місце серед 44 країн регіону Європи, а її загальний бал вище середніх регіональних та світових показників.

На тлі наростаючого популізму та політичної поляризації уряд трохи потягнув ліворуч своїх комуністичних та інших лівих коаліційних партнерів, але, як очікується, продовжить політику про-ЄС, про-бізнес та фінансово-розсудливу політику. Впровадження критичних реформ попередніми адміністраціями впорядкувало процедури створення бізнесу, запровадило відносно ефективний податковий режим для сприяння зростанню підприємництва та інституціоналізувало відкритість до глобальної торгівлі та інвестицій. Сприяючи загальній стабільності та конкурентоспроможності, відносно надійна законодавча база підтримує ефективність судової діяльності та цілісність уряду» [7].

При розрахунку BDO International Business Compass враховуються політичні, соціальні, інституціональні, екологічні, макро- і мікроекономічні умови функціонування національної економіки. Розгорнуті дані, що використовуються для розрахунку International Business Compass, можна отримати по роках, вони також допоможуть оцінити економічний, політико-правовий та соціально-культурний стан країни.

За індексом Інвестиційної привабливості країни (International Business Compass) Чеська Республіка посідає 24 місце серед 124 країн (останні дані за 2018 рік) [5]. Чехія дещо втратила свої позиції у порівнянні з 2017 роком, коли займала 23-є місце у рейтингу.

Згідно з цими останніми статистичними даними в Чехії виріс приплив ППІ на душу населення з 599,95 у 2017 р. до 628,42 дол. у 2018 р. Рівень інфляції становить 0,69%, рівень безробіття – всього 2,6%, що є найнижчим рівнем безробіття за останні двадцять років, а також одним з найнижчих показників в ЄС. Та-

кож протягом відбулося підвищення оплати праці – в 2018 році зростання середньої зарплати склало від 8% до 9%. Кількість населення в 2018 році досягла 10 630 млн.чол., приріст склав за рік 0,3%

1.2 Структурні зміни в економіці за роки перебування у ЄС

XXI століття для Чехії ознаменувалося продовженням реалізації в цілому намічених раніше цілей, ключовий з яких був вступ країни в Євросоюз. Тим самим початок 2000-х рр. став заключним етапом в підготовці республіки до членства в ЄС, дата якого була точно визначена на саміті ЄС в м Копенгагені в грудні 2002 р. Двома роками раніше країна була включена в фінансове планування ЄС. Продовжилася політика щодо посилення ринкової складової в економіці і зниження державного втручання. Так, в розглянутий період не припинився процес переходу банківського сектора з-під державного впливу в приватний. Повністю процес приватизації банківської галузі був завершений вже в 2001 р. На той період в 26 з 38 діючих в Чеській Республіці банків іноземний капітал був мажоритарним і контролював близько 95% всіх банківських активів країни. [4].

Крім того, була розпочата лібералізація енергетичної галузі. Тільки в 2002 .р 97% державного пакета акцій великої компанії Transgas, що володіє магістральними та розподільними газопроводами загальною довжиною більше 3500 км, підземними сховищами, було продано німецькій компанії RWEGAS за 3,7 млрд долл. Також на підставі нового енергетичного закону Чеської Республіки, прийнятого у 2000 році, одним з ключових гравців енергетичної сфери країни стала незалежна структура в особі Енергетичного комітету, в чій повноваження увійшла вироблення умов ефективної взаємодії постачальників і споживачів на ринку електроенергії, газу та тепла.

Процес приватизації торкнувся і телекомунікаційний сектор, металургію і багато інших. Найчастіше державні пакети великих підприємств, як і в випадку енергетики і банківської сфери, переходили у володіння іноземних власників. Наприклад, металургійна компанія Nova Hut 'стала частиною бізнесу нідерландської компанії. В цілому до вступу Чехії в ЄС в державній власності (збереження контрольних пакетів акцій) залишилися переважно стратегічно важливі підприємства - «Чеські енергетичні заводи», «Чеські авіалінії», «Чеська пошта». [19].

Приватизацією початку 2000-х рр. не обмежувалися ведуться перетворення в Чехії. Влада країни продовжила курс на формування і розвиток нових інститутів, що вимагаються в ринкових

умовах і на шляху до вступу в Євросоюз. Окрема увага приділялася і «традиційним» для ЄС сферам - охорони навколишнього середовища, транспорту, соціальним аспектам, в рамках яких реалізовувалися проекти за участю фондів ЄС, які відігравали важливу роль у фінансуванні ряду напрямків чеського господарства, які надалі відігравали важливу роль у фінансуванні ряду напрямків чеського господарства.

З соціально-економічної точки зору завершальний етап щодо вступу Чехії в Європейський союз можна назвати періодом зароджування економічного зростання. Республіка успішно продовжила шлях перебудови економіки в напрямку постіндустріального розвитку. В цілому в структурі економіки спостерігалось посилення тенденції зростання сфери послуг, частка якої за результатами 2013 р. склала 61%. Подібні показники компенсувалися скороченням частки як первинного сектора, так і вторинного, який колись грав лідируючу роль. При цьому варто відзначити, що в структурі самої промисловості стала збільшуватися частка хімічної галузі (виробництво

пластмасових виробів), металургії та ряду підгалузей машинобудування (виробництво електрообладнання, оптичного, транспортного обладнання). ВВП як один з ключових показників стану господарства країни в Чеській Республіці продовжив зростання, але його показники не перевищували 3,6% в рік, тобто поступалися аналогічним характеристикам у багатьох країнах ЦСЄ. При цьому основну роль в подібній динаміці грало споживання домогосподарств [10].

Зовнішня торгівля демонструвала в 2010-2011 рр. двозначні показники щорічного зростання, проте в 2013 р вони вже не перевищили 8%. При цьому спостерігалася тенденція поступового скорочення негативного сальдо торгового балансу. Залежність Чехії від зовнішньоторговельних операцій тільки наростала: у 2013 році частка експорту і імпорту в ВВП досягла 79%. Орієнтація на розвинені ринки (в першу чергу Євросоюзу), що почалася в кінці ХХ століття, також збереглася: частка ЄС в товарообігу країни у розглянутий період становила близько 80%. Лідируючі позиції в якості торгового партнера Чеської Республіки, як і раніше залишилися за Німеччиною. У той же час Росію і Словаччину, які були основними постачальниками продукції на чеський ринок в 2000-2001 рр., потіснив Китай та Італія. Незмінною збереглася галузева структура зовнішньої торгівлі: ключовими товарами залишилися промислове обладнання, електрообладнання, транспортні засоби, офісне та телекомунікаційне обладнання, продукція металургії.

Описаний вище процес приватизації підштовхував прилив іноземних інвестицій і на початку

2000-х рр., протягом яких обсяг ПШ тільки збільшувався в порівнянні з кінцем 1990-х рр. Свою роль в залученні ПШ грали і можливості існуючого ринку, особливості ринку праці, а також досягнуті показники продуктивності. Галузева ж структура ПШ стала більш диверсифікованою, при цьому ключові інвестори зберегли свої позиції в країні - Німеччина, Нідерланди, Австрія. [31].

Показники інфляції і безробіття також вдалося «стабілізувати». Рівень останньої залишався підвищеним, але не критичним - 7,8% в 2013 р.

Таким чином, за аналізований період зросла роль вторинного сектора (до 2017 року його частка склала трохи менше 39%), що стало наслідком як зростання цін в промисловості, так і розвитку окремих його секторів. До останніх можна віднести традиційні для чеської економіки галузі: серед машинобудівних підгалузей виділялося виробництво транспортного устаткування, електро- і оптичного устаткування. Аналогічні показники щорічного зростання понад 10% були характерні для хімічної промисловості, трохи нижче темпи зростання демонструвала деревообробна галузь. Крім того, збільшилася загальна чисельність зайнятих промислових підприємств. Пік промислового виробництва припав на 2006 рік, коли щорічне зростання перевищив 11%.

В цілому структура вторинного сектора економіки Чехії за перші чотири роки в ЄС залишилася незмінною: перерозподілити частки між окремими підгалуззями машинобудування, на які в загальному довелося більше 36% промислового виробництва в 2007 р, збільшилася частка електроенергетики і водопостачання (до 14,5%) і виробництва гумотехнічних виробів та виробів з пластика (до 5,7%), скоротилося частка харчової промисловості (до 7,9%) і металургії (до 12,7%). При цьому майже 50% промислового виробництва продовжувало створюватися в рамках двох галузей - машинобудування та металургії. ВВП Чеської Республіки з 2004 р продовжив зростання, досягнувши максимуму в 7,0% в 2006 р. [26].

Наступного 2007 року він не перевищив 5,6%. Як і в попередні періоди, основну роль в подібній ситуації зіграло споживання домогосподарств, що характерно для всього ЄС в цілому, а також зростання експорту.

Після вступу Чехії до Євросоюзу її зовнішньоторговельна діяльність продовжила активний розвиток. Щорічно величина експорту та імпорту збільшувалася більш ніж на 10%, за винятком імпортних операцій у 2005 році, коли показник досяг всього 5%. Стимулювання експорту сприяла реалізація державної політики - в 2005 р уряд республіки прийняло нову експортну стратегію на 2006-2010 рр., яка включила великий набір інструментів з підтримки національних експортерів,

таких як різні кредити і гарантії. Крім того, почали вживатися заходи щодо зменшення сильній залежності від ЄС у зовнішній торгівлі: активізувався Позасвіропейський напрям, що включає ринки, що розвиваються. Їх результатом стало вперше з 1990-х рр. позитивне сальдо торгового балансу, яке було досягнуто в 2005 р і поступово наростало в подальшому. Також частка Євросоюзу в товарообігу Чехії в 2007 р дещо знизилася в порівнянні з 2003 р, до 78%. У числі основних партнерів як з експорту, так і імпорту залишилися Німеччина та Словаччина, а також свої позиції в десятці провідних країн зберегли Польща, Росія, Австрія, Італія. Окремо тільки варто відзначити, що в два передкризові роки друге місце серед країн, звідки Чехія імпортувала продукцію, незмінно займав один з лідерів сучасної світової торгівлі - Китай. Галузева структура зовнішньої торгівлі республіки також характеризувалася стабільністю: так, частка машинобудування в чеському експорті в ЄС перевищувала 50%, в імпорті - 40%.[17].

Нарівні з залежністю від зовнішньої торгівлі чеську економіку на етапі підйому відрізняло великий вплив на її розвиток іноземних інвестицій. В 2005-2006 рр. країна входила в десятку найбільш привабливих для вкладень ПІІ європейських держав (9 місце), на неї припадало понад 3% всіх вкладень в європейські країни¹³. При цьому Чехія посідала четверте місце по створення робочих місць в рамках ПІІ. Подібної ситуації сприяв зростаючий потік надходять ПІІ: в передкризовому 2013 р розмір ПІІ перевищив 9 млрд дол., проте дані цифри не були максимальними.

Найбільший розмір прямих іноземних інвестицій за весь час самостійного розвитку країни припав на 2005 р (понад 11 млрд дол.) і був пов'язаний з черговою масштабною приватизацією. Надалі приватизаційний фактор у залученні ПІІ втрачав свою значущість, поступаючись місцем ємності ринку, державній політиці залучення інвестицій та інших факторів регулювання цін в ряді секторів, збільшенням цін в житлово-комунальному господарстві. Однак вона не перевищувала рівень початку 2000-х рр.

Зовнішня торгівля, колись давала імпульс розвитку Чехії, характеризувалася в умовах кризи значним спадом в силу скорочення попиту з боку основних партнерів, а також скорочення промислового виробництва в самій країні. Свою роль зіграло і підвищення експортних цін. так, вплив кризи на зовнішню торгівлю Чеської Республіки різко позначилося вже в 2008 р.: зростання експорту скоротився в 2,5 рази і склав 6,0%, імпорту - більш ніж в 3 рази (4,7%) за підсумками року. Падіння експортно-імпортних операцій було відзначено вже в 3 кварталі цього року, в 4 кварталі подібна динаміка тільки посилилася. [11].

В подальшому 2009 р падіння продовжилося, але його глибина початку зменшуватися з 3 кварталу. В результаті за підсумками другого року кризи в Чехії було відзначено максимальне за всю її історію скорочення товарообігу зовнішньої торгівлі, яке склало 16%. В абсолютному вираженні товарообіг 2009 р небагатьом перевищив аналогічний показник 2006 р. При цьому найбільше падіння відзначалося в торгівлі товарами таких галузей, як металургія, хімічна та легка промисловість, а також в сфері комп'ютерних послуг. Експорт впав за 2009 р на 14,1%, імпорту - на 18,1%, тим самим позитивне сальдо торгового балансу, що спостерігалось в Чехії останніми роками, в умовах кризи збереглося: відношення експорту до імпорту склало 107,8%. Роль ЄС в чеському експорті в кризовий період тільки збільшилася з 85,2% у 2008 році до 86,1% в 2009 р. При цьому найбільше падіння чеського експорту було характерно для її основних зовнішньоторговельних партнерів - Німеччини, Словаччини та Польщі.

Зниження попиту на промислову продукцію Чехії за межами країни стало одним з основних чинників падіння у вторинному секторі республіки.

Уповільнення темпів зростання в даній сфері спостерігалось ще в 3 кварталі 2008 р, проте в наступному кварталі вже був зареєстрований різкий обвал більш ніж на 10%. Найбільший внесок в погіршення ситуації внесло виробництво електро-, оптичного і транспортного устаткування, а також металургійна галузь - ці галузі дуже швидко «відреагували» на кризову ситуацію скороченням випуску продукції. В результаті

зростання промислового виробництва у 2008 році склав всього 0,4%. перша ж половина 2009 р характеризувалася виключно негативною динамікою - падіння перевищило 18% і охопило всі галузі, за винятком харчової промисловості, яка в окремі періоди показувала невелике зростання [20].

На відміну від вторинного сектора сфера послуг, в більшій мірі орієнтована на внутрішній попит, демонструвала менш значний спад.

За результатами 2008 р зростання в галузі перевищив 4%, в результаті чого в структурі економіки частка третинного сектора перевищила 60%, а частка промисловості скоротилася до 37,6%. Однак перша половина 2009 року для сфери послуг також характеризувалася негативною динамікою: падіння продажів склало 6,9% і 9,9% в 1 і 2 кварталах відповідно. Не настільки критична ситуація в порівнянні з промисловістю пов'язана з тим, що частина секторів сфери послуг (інформаційні і комунікаційні послуги, нерухомість) навіть в 2009 р демонстрували невеликий ріст.

Ситуація, що склалася у вторинному і третинному секторах призвела до різкого росту банкрутств в Чехії, яка посіла третє місце в ЄС після Латвії та Литви по зростанню числа компаній в стані банкрутства. Так, число компаній, знаходяться в стані банкрутства, в республіці в 2009 р зросла на 57% по порівняно з попереднім періодом, в той час як в цілому в країнах Центральної Європи на 40%, Західної Європи - на 22% ¹.

Певну підтримку чеському третинного сектору і окремих галузей промисловості надавав приплив іноземних інвестицій, який зберігся і в кризових умовах. При цьому розмір ГПІ значно скоротився: в 2008 р приплив прямих іноземних інвестицій склав 6,5 млрд дол., продемонструвавши падіння в порівнянні з попереднім роком майже в 40%, за 2009 р він перевищив всього 2,9 млрд дол., ще зменшившись більш ніж удвічі.

1.3. Привабливість ринку праці Чехії для українців

Загалом привабливість Чеської Республіки для мігрантів протягом останніх років суттєво зростає, і особливо активно чеські терени приваблюють українців. Якщо у 2002 р. майже кожен четвертий іммігрант, який прибув до Чехії, мав паспорт громадянина України, то вже у 2016 р. – майже кожен другий (табл. 1). Чисельність українських іммігрантів у Чехії протягом 2015–2019 рр. зросла майже втричі, і вже у 2016 р. у структурі прибулих на територію Чеської Республіки питома вага українців перевищила частку громадян Словаччини, які до того часу утримували домінуючу позицію у складі іммігрантів. Збільшуються також міграційні потоки до Чехії з таких країн, як Молдова, Китай, Болгарія, Казахстан, Македонія, а з Франції, Польщі та Німеччини, – навпаки, зменшуються.

Таблиця 1

Розподіл іммігрантів до Чехії у 2015–2019 рр. за громадянством

	2015		2016		2017		2018		2019	
	осіб	%	осіб	%	осіб	%	осіб	%	осіб	%
Україна	10742	24,0	15692	26,1	16436	30,7	23875	39,6	30150	44,2
Словаччина	13326	29,8	24385	40,6	15788	29,5	10107	16,8	6781	9,9
В'єтнам	5691	12,7	3583	6,0	4470	8,4	4906	8,1	6433	9,4
Російська Федерація	2456	5,5	1834	3,1	1986	3,7	3300	5,5	4675	6,9

Молдова	848	1,9	1194	2,0	997	1,9	1672	2,8	2377	3,5
США	836	1,9	1172	2,0	874	1,6	1374	2,3	1804	2,6
Китай	410	0,9	489	0,8	516	1,0	833	1,4	1381	2,0
Польща	1679	3,8	1653	2,8	1806	3,4	1259	2,1	949	1,4
Німеччина	987	2,2	1228	2,0	1749	3,3	1431	2,4	797	1,2
Всього	44679	100	60015	100	53453	100	60294	100	68183	100

За даними чеської статистики, за останні п'ять років чисельність українських іммігрантів до Чеської Республіки збільшилась у 2,5 разу (з 15 490 осіб у 2016 р. до 39 572 осіб у 2017 р.). До Чехії прибувають переважно українці молодого, працездатного віку, так у 2017 р. майже 40% з них становили особи віком 20–29 років, ще 25% – були віком 30–39 років. Загалом, протягом останніх п'яти років на фоні збільшення загальної чисельності українських іммігрантів до Чеської Республіки вікова структура цієї категорії прибулих майже не змінилася: переважають особи працездатного віку, в той час коли частки осіб молодших та старших вікових груп є порівняно незначними (рис. 1). Чеська статистика фіксує незначне зростання питомої ваги жінок серед прибулих іммігрантів з України, що збільшилася з 2003 р. на 5,4% і у 2007 р. становила 39%.

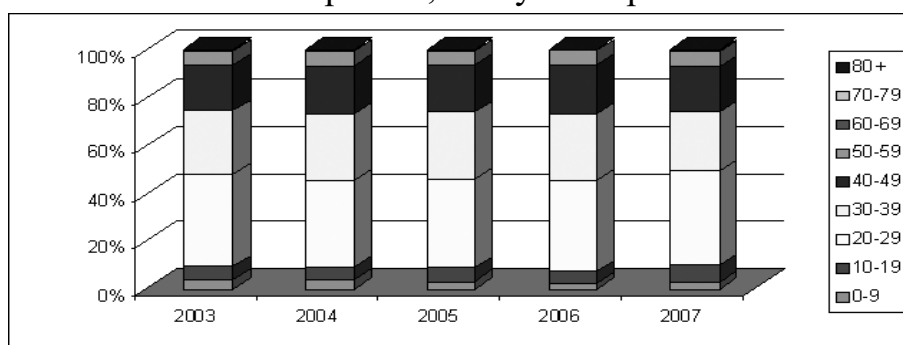


Рис. 1. Віковий розподіл іммігрантів з України до Чеської Республіки

Необхідною умовою для участі у проекті "Відбір кваліфікованих працівників з за кордону" виступає наявність трудової угоди з роботодавцем у Чехії. Для полегшення процесу пошуку роботи іноземцями фахівці Міністерства праці та соціального забезпечення розробили інтернет сайт, де розміщені вакансії, які роботодавці готові запропонувати громадянам інших країн. Проаналізувавши базу даних вільних робочих місць, що пропонуються іноземцям, можна зробити висновок про те, яке місце відводиться міграційному компоненту на ринку праці Чеської Республіки.

Серед галузей, які найбільше потребують іноземної робочої сили, на першому місці – виробництво та експлуатація. Понад половину (50,9%) вакансій для іноземців пропонують роботодавці, які мають бізнес у цій сфері (табл. 2). Трохи більш як кожна десята вакансія (12,6%) дає можливість зацікавленому іноземцю працевлаштуватись у будівельній галузі. Чекають на іноземних працівників також роботодавці у галузі сільського господарства та лісівництва (серед усіх вакансій, що відкриті для іноземців, на цю сферу припадає 8,6%), торгівлі та туризму (7,4%), транспорту (6,9%), сфери послуг (4%) та медицини (2,4%).

Таблиця 2

Розподіл вакансій, відкритих для працевлаштування іноземців, за галузями економіки Чеської Республіки, %

Будівництво	12,6
Виробництво та експлуатація	50,9
Виховання та освіта	1,1
Діловодство	1,2
Інформаційні технології	0,6
Культура та спорт	0,2
Медицина	2,4
Менеджмент	0,7
Наука та дослідження	0,9
Охорона та оборона	0,5
Послуги	4
Право	0,1
Сільське господарство та лісівництво	8,6
Торгівля та туризм	7,4
Транспорт	6,9
Фінанси	1,7

Джерело: авторські розрахунки за даними http://portal.mpsv.cz/sz/zahr_zam/prociz/vmciz станом на лютий 2020 р.

Прихильники теорії сегментованого ринку праці вважають, що мігранти на ринках праці іноземних держав виконують в основному ті види робіт, що не приваблюють

місцеве населення. У деяких державах навіть є законодавчо закріплені нормативи, що приписують, які саме роботи можуть виконувати мігранти. Такі дії держав відповідають положенням Конвенції Міжнародної організації праці "Про працівників мігрантів", ст. 14 якої містить дозвіл кожній країні обмежувати трудовим мігрантам доступ до виконання певних робіт чи функцій, коли це необхідно в інтересах держави. Так, уряд Франції нещодавно опублікував циркуляр, де визначаються списки професій, на яких можуть працювати вихідці з держав Східної Європи [25].

Чеська Республіка не вводила подібного списку пріоритетних для мігрантів професій з огляду на те, що ринок праці є доволі динамічним утворенням, тому галузі або види робіт, у яких спостерігається нестача робочої сили, можуть змінюватися досить швидко.

Найбільше чеські роботодавці чекають іноземних працівників для заповнення такої посади, яку самі вони характеризують просто як "робітник": серед усіх вакансій, зазначених на сайті Міністерства праці та соціальних справ Чеської Республіки така позиція фігурувала у чверті (25,5%) випадків. Іноді роботодавці пояснювали, що під робітником вони мають на увазі особу, яка б виконувала прості ручні операції, тобто тут не йдеться про кваліфікованих працівників робітничих спеціальностей, які також є доволі затребуваними на ринку праці Чехії. Досить легко знайти роботу на чеському ринку праці іноземцям з такими спеціальностями, як зварник, слюсар, муляр, монтажник, механік, каменярь, електрик, штукатур, кухар, водій та швець. Чеська медицина потребує іноземних лікарів, масажистів, санітарів; фінансова галузь – бухгалтерів, касирів та економістів (табл. 3).

Серед спеціалістів з вищою освітою, згідно з базою даних вакансій, що розміщена на сайті Міністерства праці Чеської Республіки, чехи запрошують на роботу частіше за все інженерів, лікарів і навіть керівників підприємств або їх структурних підрозділів. Однак, слід зауважити, що частка вакансій, які потребують у працівника наявності вищої освіти, у загальній структурі вільних робочих місць, що доступні мігрантам, доволі незначна (лише 8,1%). Переважна більшість вакансій може бути заповнена працівниками з професійною середньою освітою (76,7%).

Потреба чеських роботодавців в іноземній робочій силі є суттєвою, тому багато з них зацікавлені у груповому наборі іноземних працівників. Кількість місць, за

ропонованих на одному підприємстві для працевлаштування іноземним працівникам, може сягати п'ятисот. Однак більше ніж у 90% випадків бажана чисельність іноземців для виконання виробничих функцій на підприємстві не перевищує 25 осіб. Середня кількість вакансій, відкритих для іноземців на одному підприємстві, що здійснює свою діяльність у галузі виробництва та експлуатації, становить 16 осіб, у будівництві – 9, у сфері послуг – 10, а в сільському господарстві – 11.

Майже в половині випадків чеські роботодавці пропонують іноземцям працювати зі змінним режимом роботи. Це не стосується таких галузей, як право, наука та дослідження, виховання та освіта, менеджмент, де не передбачається робота за змінами. Найчастіше працювати у дві, три і навіть чотири зміни будуть іноземці, які по годяться на працевлаштування у сфері виробництва та експлуатації, оскільки там лише 38% вакансій передбачають роботу в одну зміну.

Відповідно до положень неокласичної макроекономічної теорії розмір заробітної плати виступає основним фактором виштовхування у країнах (регіонах) походження мігрантів та основним фактором притягування в регіонах прибуття. У цьому контексті цікаво проаналізувати розміри винагороди за працю, що очікує на мігрантів у Чеській Республіці. Розмір середньої заробітної плати, яку пропонують іноземцям за роботу на чеських підприємствах, становить 14,6 тис. чеських крон на місяць (приблизно 4600 грн.). Для порівняння зазначимо, що загалом розмір середньомісячної зарплати в Чехії становить 18,1 тис. крон (приблизно 5700 грн.) [4].

Слід зауважити, що цей факт не обов'язково свідчить про те, що мігрантам пропонують меншу винагороду за працю, ніж місцевим мешканцям, оскільки робочі місця, запропоновані іноземцям, не відповідають загальній структурі зайнятих у Чехії і переважно не потребують високої кваліфікації і є, відповідно, нижче оплачуваними. З іншого боку, майже половина роботодавців, які розмістили свої вакансії для іноземців на сайті Міністерства праці і соціальної політики Чехії, не поділили ся з зацікавленими у працевлаштуванні іноземцями інформацією про те, скільки ж вони збираються їм платити. Імовірно, що розмір грошової винагороди, який вони відвели на оплату праці іноземців, є нижчим, ніж середній показник зарплати за від повідні види робіт у цій державі, тому роботодавці і не афішують цю інформацію, щоб не втратити потенційного працівника.

Найвища зарплата очікує на тих мігрантів, які забажають працювати на території Чехії у галузі інформаційних технологій, менеджменту, науки та досліджень. А от працівники, що працюватимуть у галузі культури та спорту, а також на будівництві, отримуватимуть найнижчі зарплати (рис. 2).

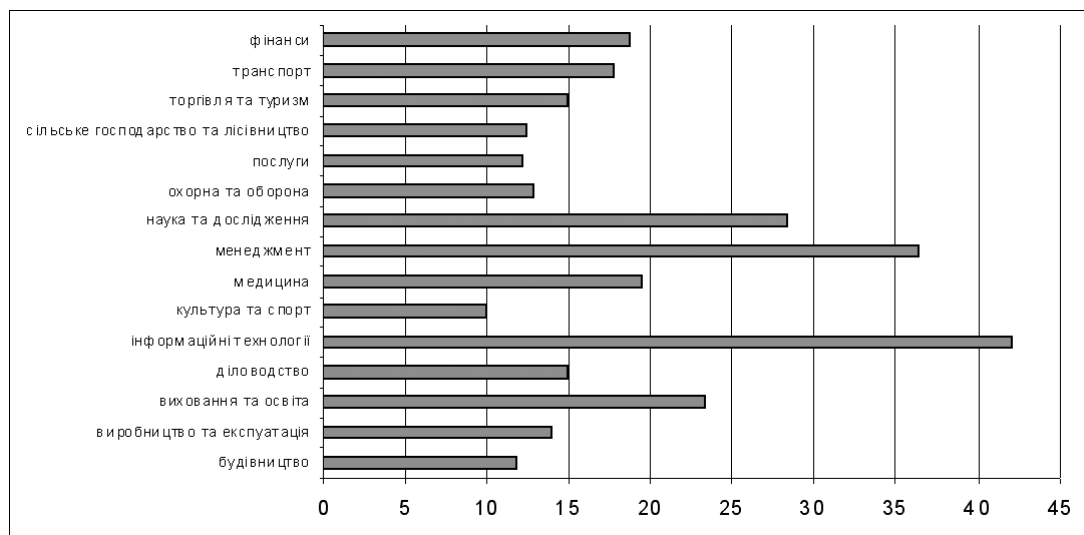


Рис. 2. Розмір середньомісячної зарплати, що пропонують іноземцям чеські роботодавці, тис. крон. (Джерело: авторські розрахунки за даними http://portal.mpsv.cz/sz/zahr_zam/prociz/vmciz за станом на лютий 2020 р.)

Розмір заробітної плати не єдиний чинник, що може вплинути на вибір іноземцем певного місця роботи. Додатковим фактором привабливості певного місця прикладання праці може бути також забезпечення іноземного працівника житлом (4,4% роботодавців обіцяють це зробити). Деякі роботодавці пропонують також такі переваги працевлаштування на їх підприємстві, як харчування на виробництві та додаткова відпустка. Щоправда, такі позиції зустрічаються досить рідко.

Таким чином, українсько чеські міграційні стосунки протягом останнього часу міцнішають. Це відбувається, на жаль, за рахунок вибуття українських громадян до Чеської Республіки. Чеські роботодавці готові активно використовувати працю іноземців у виробничому процесі. Особливого впливання зарубіжної робочої сили потребують такі галузі чеської економіки, як виробництво та експлуатація, будівництво, сільське господарство та лісівництво, торгівля та транспорт. Уряд Чеської Республіки скористався потенціалом мігрантів для добробуту чеської нації, покращення ситуації на ринку праці, тому міжнародна трудова міграція зайняла важливе місце у ринковій економіці Чеської Республіки.

РОЗДІЛ 2. ЗОВНІШНЬОЕКОНОМІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ЧЕХІЇ: МІЖНАРОДНИЙ РУХ ТОВАРІВ ТА КАПІТАЛУ

2.1. Експортно-імпортна діяльність Чехії

Чехія- одна з провідних країн сучасного світу, зокрема Центральної Європи. У списку лідерів світової економіки займає 48 місце, що є вагомим показником. Чехія- член 60 економічних і 4 фінансових організацій. Завжди побутувала думка про те, що найрозвиненішими країнами є ті, що мають вихід до моря, але Чехія зламала цей стереотип. Кількість населення цієї країни щорічно зростає, переважно завдяки імміграції. Має розвинену транспортну систему. Дуже високий рівень урбанізації, найбільші міста – Прага, Брно, Острава, Пльзень.

Як передова країна, Чехія взаємодіє з іншими країнами Європи у імпортно-експортних відносинах. Аналізуючи дані 2020 року, слід сказати що сукупний експорт складав 192 млрд доларів. Скорочення поставок товарів з Чехії в вартісному вираженні склало 3,59% . У порівнянні з 2019 роком експорт товарів зменшився на 7,16 млрд доларів (в 2019 з Чехії було експортовано продукції на суму 199 млрд доларів). Найчастіше Чехія експортує свою продукцію у наступні країни: [13].

- Німеччина з часткою 32% (62 млрд US \$)
- Словаччина з часткою 7,61% (14,6 млрд US \$)
- Польща з часткою 6,23% (11,9 млрд US \$)
- Франція з часткою 4,71% (9,05 млрд US \$)
- Австрія з часткою 4,15% (7,98 млрд US \$)
- Нідерланди з часткою 4,05% (7,79 млрд US \$)
- Великобританія з часткою 4,04% (7,78 млрд US \$)
- Італія з часткою 3,85% (7,4 млрд US \$)
- Угорщина з часткою 3,3% (6,35 млрд US \$)

- Іспанія з часткою 2,48% (4,78 млрд US \$).

Якщо говорити про товар, який отримували інші країни Європи з Чехії, то у відсотковому відношенні :

20% складають ядерні реактори, котли, обладнання і механічні пристрої та їх частини;

- 18,9% - наземний транспорт, крім залізничного або трамвайного рухомого складу, їх частини та приладдя;
- 18,8% - електромашини і устаткування та її частини; звукозаписувальна та звуковідтворювальна апаратура, апаратура для запису або відтворення телевізійного зображення і звуку, їх частини та приладдя;
- 3,37%- вироби з пластмаси;
- 3,25% - вироби з чорних металів;
- 2,66% - меблі; постільні речі, матраци, освітлювальні прилади, світлові вивіски, світлові таблички;
- 2,06% - оптична апаратура, фотографічні, кінематографічні, контрольні, вимірювальні, прецизійні, медичні або хірургічні прилади та їх частини;
- 2%- іграшки, ігри та спортивний матеріал;
- 1,86% - чорні метали;
- 1,84% - каучукова, гумова продукція.

Окрім цього, можна виділити ТОП-10 експортованих з Чехії товарів у 2020 році: [19].

- 10,8% - автомобілі легкові та інші моторні транспортні засоби, призначені головним чином для перевезення людей, включаючи вантажопасажирські автомобілі-фургони та гоночні автомобілі
- 8,09% - обчислювальні машини та їх блоки; магнітні або оптичні зчитувальні пристрої, машини для перенесення даних на носії інформації в кодованому вигляді та машини для обробки подібної інформації, в інших товарних позиціях не зазначена та не включена

- 5,94% - передавачі для радіомовлення або телебачення, телевізійні камери, цифрові камери та записувальні відеокамери
- 1,6% - проводи ізольовані (включаючи емальовані чи анодовані), кабелі (включаючи коаксіальні кабелі) та інші ізольовані електричні провідники зі з'єднувальними деталями або без них; кабелі волоконно-оптичні, складені з волокон
- 1,51% - триколісні велосипеди, самокати, педальні автомобілі та інші іграшки на колесах; коляски для ляльок; ляльки; інші іграшки; моделі в зменшеному розмірі (в масштабі)
- 1,49% - електрична апаратура для комутації або захисту електричних кіл чи для приєднання до електричних кіл або в електричних ланцюгах (наприклад, вимикачі, перемикачі, реле, плавкі запобіжники, пристрої для гасіння стрибків напруги та ін.), з напругою не більше 1000 вольт
- 1,41% - Меблі для сидіння, що перетворюються або не перетворюються на ліжка, та їх частини
- 1,23% - лікарські засоби, що складаються із змішаних або незмішаних продуктів, для використання в терапевтичних чи профілактичних цілях, розфасовані у вигляді дозованих лікарських форм
- 1,11%-насоси рідинні з витратомірами або без них; механізми для підймання рідини.

Що ж стосується імпорту, то Чеська республіка має широке коло партнерів, які постачають свій товар у великих кількостях. Сукупний імпорт в Чехії склав 170 млрд доларів в 2020 році. Скорочення поставок товарів в Чехії в вартісному вираженні склало 4,79% .У порівнянні 2019 роком імпорт товарів зменшився на 8,59 млрд доларів (в 2019 в Чехія було завезено товарів на суму 179 млрд доларів). Найчастіше експортують в Чехію свою продукцію Німеччина, Китай, Польща, Словаччина, Італія, Франція тощо. Структура імпорту в Чехії в 2020 році була представлена наступними основними товарними групами:

- 21% - Електричні машини і устаткування та їх частини; звукозаписувальна та звуковідтворювальна апаратура, апаратура для запису або відтворення телевізійного зображення і звуку, їх частини та приладдя

- 19,2% (32 млрд USD): 84 – ядерні реактори, котли, обладнання і механічні пристрої; їх частини
- 9,17% - засоби наземного транспорту, крім залізничного або трамвайного рухомого складу, їх частини та приладдя
- 5,09%- пластмасові вироби
- 3,49% - енергетичні матеріали, нафта та продукти її перегонки; бітумінозні речовини; воски мінеральні
- 3,46% -фармацевтична продукція
- 2,94% -чорні метали та вироби з них
- 2,36% - оптичні, фотографічні, кінематографічні, контрольні, вимірювальні, прецизійні, медичні або хірургічні прилади та відповідна апаратура; їх частини та приладдя
- 1,95% - меблі; постільні речі, матраци, основи матрацні, диванні подушки та аналогічні набивні речі меблів; освітлювальні прилади, в інших товарних позиціях не зазначена та не включена; світлові вивіски, світлові таблички

Отже, аналізуючи діяльність Чехії на ринках, можна впевнено стверджувати, що країна проводить активну діяльність на ринках. Країна багато чого імпортує і експортує. Деякими товарами, наприклад, металами, автомобілями, меблями Чехія «обмінюється» з іншими країнами. Слід зазначити, що рівень імпорту і експорту у 2020 році впав порівняно з 2019 роком.

2.2. Масштаби та основні напрямки прямого закордонного інвестування у Чехії

Законодавча база дозволяє бізнесменам з інших країн реєструвати фірми в Чехії і розвивати бізнес на рівних з резидентами умовах. Спеціальне законодавство про іноземні інвестиції в Чехії відсутнє. Іноземні інвестори користуються національним режимом, тобто на них поширюються ті ж вимоги і правила, що і на місцевих інвесторів.

Відповідно до чеського законодавства, резиденти та нерезиденти в усіх областях мають рівні права, починаючи від захисту майнових прав і закінчуючи інвестиційними заохоченнями та можливістю вільно розпоряджатися грошовими коштами на своїх рахунках, включаючи їх інвестування у вигляді прямих або портфельних капіталовкладень в Чеській Республіці.

Іноземні громадяни можуть відкривати валютні рахунки в чеських банках (нарівні з громадянами Чехії) і проводити конвертацію валютних коштів, купувати нерухомість, ввозити і вивозити місцеву й іноземну валюту, якщо законодавством не передбачені певні обмеження.

Як вже згадувалось раніше, не зважаючи на членство у ЄС на території Чехії й досі не введено в обіг євро в якості основної валюти. Всі розрахунки всередині країни проводяться в національній валюті, яка є вільно конвертованою – у чеських кронах. Тому капіталовкладення з боку іноземних інвесторів загалом потребують конвертації в місцеву валюту.

Уряд Чехії заохочує прямі іноземні інвестиції в ключові галузі чеської економіки: автомобілебудування, авіаційну та космічну промисловість, машинобудування, електротехніку і електроніку, нанотехнології, а також сферу послуг.

Економічна політика Чеської Республіки щодо залучення прямих іноземних інвестицій передбачає ряд інвестиційних заохочень, які надаються відповідно до чеського законодавства, що регулює цю сферу.

Ці стимули призначаються для збільшення ступеня локалізації виробництва і капіталізації компаній, що працюють на території країни, створення нових робочих місць і підвищення кваліфікації співробітників, зростання експортного потенціалу національної промисловості, а також для економічного розвитку регіонів Чехії.

За даними Чеського національного банку, об'єм прямих іноземних інвестицій у Чехію на кінець 2016 року досяг 121,9 млрд. дол. США., а на кінець 2018 – вже 164,2 млрд. дол. США (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Прямі інвестиції в Чехію (у млрд. дол. США) [19-21]

	Основний капітал	Реінвестований прибуток	Основний капітал + Реінвестований прибуток	Інший капітал	Разом
	1.	2.	1. + 2.	3.	1. + 2. + 3.
2016	61,2	51,1	112,3	9,6	121,9
2017	77,9	66,3	144,2	11,7	156
2018	79,1	68,5	147,6	16,6	164,2

Джерело: Чеський Нацбанк

Державна політика Чеської Республіки спрямована на створення сприятливого зовнішнього середовища для інвестицій в різні галузі національної економіки.

З географічної точки зору, лідерами ПІІ в 2016 році були Нідерланди з 23,4%, Німеччина з 14,1% та Люксембург з 11,9% частки в інвестованому капіталі. В 2017 році Нідерланди дещо здали позиції (19,9%), але все ж таки залишились в лідерах, далі йшли Німеччина з 16,3% та Люксембург з 15,4% частки в капіталі, вкладеному в країну. В 2018 році Нідерланди ще більше скоротили інвестування (18,6% від загальної кількості інвестицій), а Люксембург з 16,8% обійшов Німеччину з 16,4%.

Виходячи з вищезазначеного можемо зробити висновки, що Чехія з року в рік залишається привабливою для іноземних інвесторів, хоча пріоритети в останніх дещо змінюються.

Всі види доступних інвестицій відрізняються по прибутковості, інвестиційному циклу, рівнем ризику, мінімальну суму капіталу та забезпечення. У наведеній нижче таблиці перераховані особливості таких видів інвестування, як покупка нерухомості для здачі в оренду, спекулятивні операції з нерухомістю, позичкові інвестиції, девелопмент і інвестиції в готовий бізнес.

Тип инвестиции	Покупка недвижимости для сдачи в аренду	Спекулятивные операции с недвижимостью	Ссудные инвестиции с гарантированным доходом	Девелопмент	Инвестиции в готовый бизнес либо франчайзинг
Описание	Приобретение жилой и коммерческой недвижимости для сдачи в долгосрочную аренду.	Покупка недвижимости на этапе строительства с последующей перепродажей.	Инвестиция в развитие жилого и коммерческого девелопмента с гарантированным доходом 7% годовых для инвестора в зависимости от обеспечения.	Реализация строительных проектов жилого и коммерческого характера с долей в компании-застройщика.	Вложения в готовый или франчайзинговый бизнес. Возможны варианты как покупки целого бизнеса, так и долевого участия.
Доходность (% год.)	от 4% от 6% с ипотекой	от 20%	от 7%	от 30%	от 30%
Инвестиционный цикл (мес.)	∞	6 18 24	24 36 48	18 24 36	36
Уровень риска	без риска	выше среднего	низкий	средний	высокий
Обеспечение	Недвижимость в собственности инвестора.	Недвижимость в собственности инвестора. Все договоры заключаются непосредственно от имени инвестора.	Договор займа с застройщиком. Договорная расписка.	Доля в компании в собственности инвестора. Договор займа с компанией-застройщиком.	Доля в компании. Договор займа с компанией.
Минимальная сумма (евро)	60 000	10 000	40 000	500 000	50 000
Особенности	Мы предлагаем программу с гарантированным доходом в размере 5% год. (с ипотекой 7% год.)		 Инвестиционные возможности в Чехии		Мы предоставляем консалтинговые услуги при приобретении бизнеса, а также возможность управления бизнесом инвестора.

Ринок Чехії зміг подолати кризу, ціни на нерухомість стабілізувалися, почали рости, що свідчить про інтерес покупців, причому до всіх об'єктів. В даний час користуються попитом:

- нові квартири;
- приватні будинки;
- комерційна нерухомість;
- незакінчене будівництво;
- невеликі будинки за містом;
- великі вілли в селі;
- готелі, магазини та інші.

Отже можна зробити висновок, що вся чеська нерухомість високо затребувана. Причин такої популярності багато:

- гарне географічне розташування - в самому центрі Європи;

- стабільна економіка і валюта;
- держава Євросоюзу, входить в Шенген, це гарантує захищеність інвестицій та можливості їх розвитку;
- в країні легко відкрити власний бізнес;
- це популярна туристична країна, тому, купуючи офіси, готелі, будинки, торговельні точки, швидко окупається бізнес.

Отже, Чехія – країна, що приваблює інвесторів зі всього світу, має ряд переваг у порівнянні з іншими країнами. Державна влада сприяє розвитку власного та іноземного бізнесу, створює міцне підґрунтя та привілегії для іноземних інвесторів.

2.3. Оцінка інвестиційного клімату Чехії та ступені його привабливості для українських інвесторів

Законодавча база дозволяє бізнесменам з інших країн реєструвати фірми в Чехії і розвивати бізнес на рівних з резидентами умовах. Спеціальне законодавство про іноземні інвестиції в Чехії відсутнє. Іноземні інвестори користуються національним режимом, тобто на них поширюються ті ж вимоги і правила, що і на місцевих інвесторів. Відповідно до чеського законодавства, резиденти та нерезиденти в усіх областях мають рівні права, починаючи від захисту майнових прав і закінчуючи інвестиційними заохоченнями та можливістю вільно розпоряджатися грошовими коштами на своїх рахунках, включаючи їх інвестування у вигляді прямих або портфельних капіталовкладень в Чеській Республіці. Іноземні громадяни можуть відкривати валютні рахунки в чеських банках (нарівні з громадянами Чехії) і проводити конвертацію валютних коштів, купувати нерухомість, ввозити і вивозити місцеву й іноземну валюту, якщо законодавством не передбачені певні обмеження. Як вже згадувалось раніше, не зважаючи на членство у ЄС на території Чехії й досі не введено в обіг євро в якості основної валюти. Всі розрахунки всередині країни проводяться в національній валюті, яка є вільно конвертованою – у чеських кронах. Тому капіталовкладення з боку іноземних інвесторів загалом потребують конвертації в місцеву валюту.

Уряд Чехії заохочує прямі іноземні інвестиції в ключові галузі чеської економіки: автомобілебудування, авіаційну та космічну промисловість, машинобудування,

електротехніку і електроніку, нанотехнології, а також сферу послуг. Економічна політика Чеської Республіки щодо залучення прямих іноземних інвестицій передбачає ряд інвестиційних заохочень, які надаються відповідно до чеського законодавства, що регулює цю сферу. 26 Ці стимули призначаються для збільшення ступеня локалізації виробництва і капіталізації компаній, що працюють на території країни, створення нових робочих місць і підвищення кваліфікації співробітників, зростання експортного потенціалу національної промисловості, а також для економічного розвитку регіонів Чехії. За даними Чеського національного банку, об'єм прямих іноземних інвестицій у Чехію на кінець 2016 року досяг 121,9 млрд. дол. США., а на кінець 2018 – вже 164,2 млрд. дол. США. Тобто, зрозуміло, що рівень іноземних інвестицій з кожним роком зростає. [38]. У Чехії інвестиції в науково-технічній галузі (центри технологій) і центри підтримки підприємництва заохочуються за допомогою державних програм підтримки прогресивних технологій і робіт у галузі створення продукції з високим рівнем доданої вартості і потужного експортного потенціалу (зокрема, центрів ремонту високотехнологічної продукції, в галузі інформаційних і комунікаційних технологій, тощо).

Серед особливостей формування інвестиційних потоків у постсоціалістичних країнах, до яких входить і Чехія необхідно виділити наступні:

- 1) сприятлива динаміка макроекономічних показників у постсоціалістичних країнах, котра свідчить про реальні наслідки реформ в цих країнах;
- 2) процес зростання приватного сектора в економіках країн;
- 3) стимулювання для розвитку інноваційної діяльності розвинених галузей економіки, митні пільги;
- 4) стимулювання інвестиційної активності прив'язані до розташування, або регіону інвестиції.

Найголовнішою рисою режиму залучення інвестицій у Чехії є його інноваційна спрямованість. Велика увага приділяється розвитку перспективних Економіка і організація управління секторів економіки, які спроможні надати потужний імпульс економічному зростанню, поліпшенню структури економіки, створенню нових конкурентних продуктів і технологій.

Чехія завжди інвестувала свій капітал в українські землі, а наша країна-ні. Так тривало впродовж багатьох років. Але нещодавно Рада експортерів та інвесторів при Міністерстві закордонних справ України та Конфедерація промисловості Чеської Республіки підписали меморандум, який сприятиме встановленню контактів та розвитку співпраці між підприємцями обох країн. Згідно цього документу, країни будуть співпрацювати задля підвищення якості життя і виробництва а також спільного подолання наслідків пандемії. Також сторони обмінялися думками стосовно запланованих на поточний рік двосторонніх економічних заходів, зокрема, підготовку чергового засідання Українсько-чеської змішаної комісії з питань економічного, промислового та науково-технічного співробітництва, в рамках якого традиційно проводиться українсько-чеський бізнес-форум.

Система оподаткування в Чехії складається з двох рівнів: складається з податків, що стягуються державними та місцевими органами влади. Податки в Чехії для фізичних і юридичних осіб в основному відраховуються на місячній основі, однак сплата частіше здійснюється одноразово протягом року.

Протягом останніх років уряд Чеської Республіки, як і багатьох інших країн, шукає шляхи вдосконалення системи стягнення податків та зборів, яка б сприяла добровільній сплаті податків. Зокрема, податківці Чеської Республіки були занепокоєні тим, що рівень витрат органу зі стягнення податків та зборів на їх адміністрування є одним з найвищих у Європі. Це у подальшому може спричинити руйнацію стабільної фінансової бази систем соціального забезпечення та надійності механізму стягнення внесків до цих систем. У разі, якщо система стягнення внесків втрачає надійність, як наслідок, може набути розмаху проблема незаслуженого користування пільгами систем соціального забезпечення та охорони здоров'я особами, які не сплачують відповідні внески.

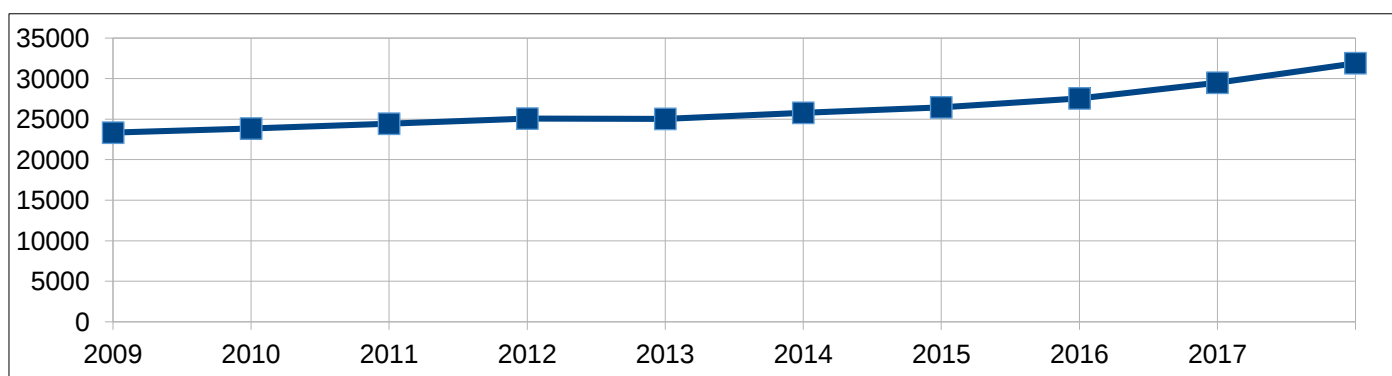
Для досягнення мети покращення системи оподаткування передбачено створити ефективний, простий за структурою та орієнтований на клієнта орган зі стягнення податків і зборів. Інтеграція функцій зі стягнення державних доходів є складовою частиною стратегії реформування фінансового управління, яка покликана покращити ефективність процесу стягнення податків і зборів та, водночас, сприяти розвитку приватного сектору. В її основі покладено 4 основних напрями, серед яких:

- розробка організаційної структури та управління нею;

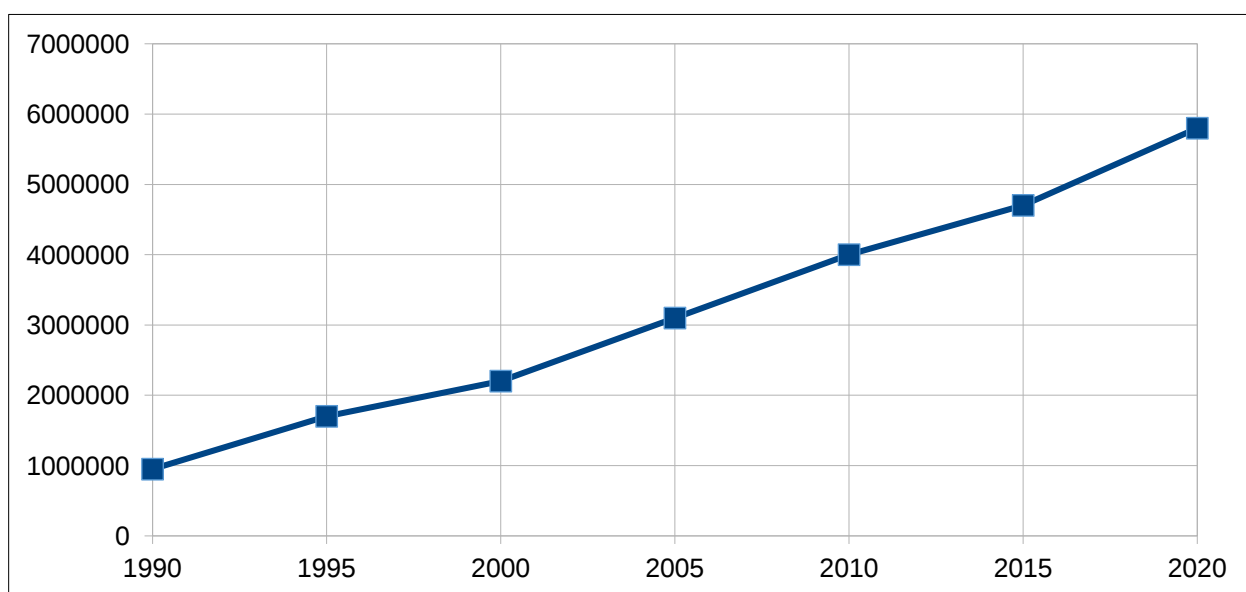
- бізнес-процеси;
- управління кадровими ресурсами;
- інформаційні технології.

Наступні графіки допоможуть краще зрозуміти розвиток економіки та привабливість інвестиційного клімату обраної країни.

Середня зарплата (в кронах/місяць)



ВВП в нинішніх цінах



Кількість квартир, які будуються і вже побудовані



(Сірим кольором позначено вже існуючі, а блакитним- ті, що будуються зараз)

Отже, система оподаткування, високий рівень заробітної плати, який постійно зростає та велика кількість новобудов, розвиток нерухомості підтверджують сприятливий клімат для інвестицій. По графікам зрозуміло, що і рівень ВВП завдяки цьому також підвищується.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА МІЖНАРОДНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ ЩОДО ВІДКРИТТЯ БІЗНЕСУ З НЕРУХОМОСТІ У ЧЕХІЇ

3.1. Аналіз ринку послуг нерухомості у Празі

Тенденції ринку

За оцінками західних аналітиків, з року в рік б'ються всі рекорди з інвестицій в чеську нерухомість. Рівень вкладень помітно виріс в основному завдяки німецьким і австрійським інвесторам. Проте в наявності також безперервний інтерес до придбання нерухомості у представників Великої Британії, Німеччини, Голландії, США, Китаю, інших азіатських країн і країн СНД.

Підвищений попит, відповідно, тягне за собою і постійне зростання цін. Можна відзначити, що якщо 90-ті роки характеризувалися 10-20% -вим щорічним зростанням цін, то починаючи з 2001 р після спаду, в 2008 р і деякого періоду стагнації ця цифра стабілізувалася на 7-10% в рік. З огляду на відносно невелику кількість новобудов і високий попит на нерухомість у зростаючого середнього класу, дана тенденція повинна зберегтися протягом 10-15 років.

Типи нерухомості

У Чехії можна виділити кілька категорій нерухомості, які в свою чергу діляться на підкатегорії.

Перша категорія - це новобудови (реалізовані або на етапі будівництва). Це цегляні або монолітні будинки нового покоління з сучасним плануванням квартир, підземними гаражними місцями, іноді з рецепцією та охороною. Купівля такої нерухомості, як правило,

є найбільш вдалою інвестицією, так як ціна цієї групи зростає найшвидшими темпами. Крім того здати таку квартиру не складає труднощів.

Друга категорія - це вторинний ринок. Це найбільш строката група, так як сюди можна віднести як квартири в історичних, так і панельних будинки часів соціалізму.

У цій категорії виділяються три підкатегорії - квартири в історичних будинках кінця 18-го – початку 19-го століття, в цегляних будинках 1930-50-х років, панельні будинки, будівництво яких тривало до середини 1990-х років.

Що стосується першої групи, такі будинки можна знайти в центрах історичних міст (Прага, Карлові Вари, Маріанські Лазні, Чеський Крумлов і т.д.). Частина з них в отличном состоянии, після капітального ремонту, інші очікують цього ремонту вже десятки років. Ціни на таку нерухомість достатньо високі.

До другої підкатегорії можна віднести як габаритні 5-6-поверхові цегляні будинки, так і вдома, які зовні виглядають як сімейні, що налічують близько 4-6 квартир. Вартість таких квартир коливається в залежності від місця розташування і стану квартири і будинки.

Панельні будинки багатьом з нас добре знайомі. Планування і розташування кімнат відповідає російським стандартам середнього типового житла.

Існують певні особливості і в плануванні чеських квартир. У багатьох з них немає звичної для нас кухні. Вона сполучена з вітальною і являє собою кухонне обладнання, розміщене вздовж глухої стіни кімнати. Така кухня називається кухонним кутом, а ціла кімната - студією.

Третя категорія - це будинки і котеджі. Їх можна розділити на будинки старше 15 років і нові споруди. Серед останніх виділяються класичні будинки та будинки в стилі функціоналізму.

Трохи нарізно стоїть четверта категорія - це земельні ділянки. У Чехії існує система різного використання земельних ділянок, тобто напр. на ділянках, призначених для сільськогосподарської діяльності не можна побудувати житлові будинки. Купівля земельних ділянок - дуже тонка справа.

П'ята категорія - це комерційна нерухомість. Вкладення в комерційну нерухомість в Чехії - трохи менше перспективний вид діяльності, ніж в Росії. Найбільш вигідні інвестиції в офісні і торгові центри, складські комплекси.

Шоста категорія - це елітна нерухомість. Сюди входять як квартири в історичних будинках з другої категорії, так і новобудови класу люкс з першої категорії. У цій категорії спостерігається найдинамічніший зростання цін за останній час, так як така нерухомість фактично унікальна.

Регіони

Найбільш популярна серед українських покупців звичайно ж Прага. Це місто приваблює до себе безліч туристів цілий рік. Незважаючи на те, що ціни на нерухомість тут вище, ніж в інших містах Чехії, такий вибір виправданий: ліквідність житла тут вище, безперечним плюсом також є можливість здачі його в оренду. Крім цього, певною популярністю користується нерухомість у відомих курортних містах: Карлові Вари, Маріанські Лазні, Франтішкови Лазні.

У невеликих містах, таких як Ліберець, Кладно, Табор і навіть у другому за величиною місті Чехії - Брно ціни на нерухомість і вартість життя відчутно нижче. Трохи вище розцінки на нерухомість в курортному Тепліце і на батьківщині всесвітньо відомого пива «Будвар» в місті Чеські Будейовіце. Вельми цікавий з точки зору проживання і інший невелике місто Південної Чехії - Чеський Крумлов. Це місто-пам'ятник, що перебуває під опікою ЮНЕСКО, розташований на стику трьох країн: Чехії, Австрії та Німеччині. Велика частина міської нерухомості тут давно скуплено австрійцями і німцями. Але, незважаючи на це, постійно з'являються цікаві пропозиції.

Типи власності

У Чехії нерухомість може перебувати у державній (муніципальній), приватній, спільній і кооперативній власності. Різні форми власності мають свої особливості, значущі для потенційних інвесторів в житло.

- Державна (муніципальна) власність

В основному це неприватизовані квартири в багатоквартирних будинках. Живучи в них люди не є власниками, а орендарями. Одна з особливостей чеської приватизації житлового фонду (на відміну від української моделі) полягає в тому, що тут не можна приватизувати окрему квартиру. Приватизують відразу весь житловий будинок, причому за досить складною методикою. Тому при покупці державної квартири російський інвестор нічого не набуває, крім права найму та численних труднощів.

- Приватна власність

Найнадійніший варіант - придбання приватного будинку або квартири. В цьому випадку квартира, яка перебувала у власності фізичної особи або приватної організації, купується у власність інвестора.

- Кооперативна власність

Ці кооперативи (по-чеськи "дружства") залишилися від соціалістичної епохи. Тут вам пропонують купити частку, а не саму квартиру, правда з перспективою викупу в приватну власність. Але коли саме цей кооператив дочекається приватизації, найчастіше невідомо. Справа в тому, що в кооперативі все вирішує загальні збори. Чи не захочуть ваші сусіди переводити житло в приватну власність - і ніхто не змусить їх змінити своє рішення. Крім того, приватизацію кооперативів стримує необхідність повної виплати всіма членами свого паю, що може розтягнутися на роки. Варто також пам'ятати, що в кооперативах встановлюють досить високу місячну плату, яка часто не відповідає якості послуг по дому.

Комунальні послуги та податки на нерухомість

З 1 листопада 2016 р при покупці нерухомості (на вівторковому ринку) покупець платить 4% -вий податок. Раніше, цей податок оплачував продавець. Величину податку обчислюють від вартості нерухомості, зазначеної в договорі купівлі-продажу або визначену оцінювачем в залежності від того, яка з цих сум вище.

Щорічний податок на нерухомість залежить як від площі об'єкта, так і від регіону, де знаходиться власність. У міру віддалення від Праги і Карлових Вар витрати на утримання нерухомості істотно знижуються.

У Празі власник 2-кімнатної квартири платить комунальні послуги в розмірі 130-180 євро щомісяця, власник котеджу - 200-250 євро щомісяця. Ставки з податку на нерухомість дуже низькі - в першому випадку це буде не більше 100 євро в рік, у другому не більше 200 євро. Оплачується податок щорічно до кінця травня.

Цінова карта нерухомості

Для полегшення складного завдання вибору нерухомості пропонуємо огляд цін житлового фонду в Чехії. Таблиця наочно представляє вартість кв.м. в різних містах Чехії. Більш детально представлена Прага, де ціни значно різняться в залежності від району.

Всі ціни наведені в чеських кронах (CZK), євро (EUR), доларах (USD) і гривнях (UAH) за кв.м. і мають інформаційний характер. Ціни актуальні на 03/2021.

Таблиця 1

Вартість кв. м. В різних містах Чехії

Місто	Ціна (CZK / м ²)	Ціна (EUR / м ²)	Цена (USD / м ²)	Ціна (UAH / м ²)
Praha	89 616	3 527	4 307	116 672
Ceske Budejovice	40 265	1 585	1 935	52 417
Brno	40 265	1 585	1 935	52 417
Karlovy Vary	39 888	1 570	1 917	51 929
Hradec Kralove	43 665	1 720	2 098	56 833
Liberec	37 889	1 493	1 821	49 329
Ostrava	23 481	925	1 128	30 556
Olomouc	47 510	1 872	2 283	61 844
Pardubice	40 298	1 588	1 936	52 444
Plzen	42 059	1 657	2 021	54 747
Usti nad Labem	18 894	744	908	24 597
Jihlava	35 037	1 380	1 683	45 591

Zlin	37 686	1 485	1 811	49 058
Praha 1	154 818	6 101	7 441	201 569
Praha 2	121 885	4 803	5 858	158 687
Praha 3	97 779	3 853	4 699	127 291
Praha 4	80 086	3 156	3 849	104 265
Praha 5	94 048	3 706	4 520	122 442
Praha 6	92 993	3 664	4 469	121 060
Praha 7	100 583	3 963	4 834	130 948
Praha 8	92 614	3 649	4 451	120 573
Praha 9	78 617	3 098	3 778	102 342
Praha 10	83 315	3 283	4 004	108 464

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

Інвестування в "цеглу" (особливо, якщо це закордонна нерухомість) - питання багато в чому емоційне. Як показує наш досвід, люди купують що-небудь подібне в Іспанії, Англії чи Франції і часто переслідують не тільки раціональні цілі, але і реалізують свої мрії. Тим не менш, завжди можна говорити не тільки про те, що ви від цієї інвестиції за кордоном чекаєте, а й про об'єктивні характеристики вкладення грошей, якими є обсяг вкладень, їх надійність, прибутковість і ліквідність.

Що стосується обсягу інвестування, то ціни нерухомості в Чехії - незважаючи на постійне зростання в останні роки - все ще в цілому залишаються досить низькими в порівнянні із Західною Європою.

Світова фінансова криза створила цікаву ситуацію на ринку, перш за все, комерційної нерухомості: багато власників великої нерухомості (перш за все, девелоперські компанії), зіткнувшись з труднощами кредитування, змушені продавати вельми привабливі об'єкти за цілком цікаві (не «викидні», але і не спекулятивні) ціни. Таким чином, зовсім

непоганий дохідний будинок, який забезпечить своєму власникові 5-7% річних на вкладений капітал, можна придбати вже в горизонті до 1 млн. Євро.

Взагалі цікаво, що навіть в кризові часи ціни на нерухомість не посипалися вниз (як, наприклад, в Прибалтиці, Іспанії тощо) а лише призупинилися і злегка відступили (5-10%) - у нецікавих з комерційної точки зору об'єктів, в неперспективних регіонах і у переоцінених новобудов. Теж можна сказати про усточивее процентних ставок по кредитах. Іноземці, як і раніше, отримують порівняно дешеві іпотечні кредити (в середньому близько 6,5% річних). Ринок нерухомості охолов, але слова "зупинився", "все завмерло" і т.п., які ми чуємо в зв'язку з Україною або Росією, тут абсолютно недоречні.

Все це говорить тільки про те, що ціноутворення нерухомості в Чехії в цілому підпорядковується об'єктивної економічної логіки і позбавлене властивостей "мильної бульбашки". Втім, це вже відноситься до обговорення питання надійності і стабільності інвестицій в нерухомість в Чехії.

Що стосується надійності вкладень, то тут слід мати на увазі кілька обставин:

- курс чеської крони (в якій номіновані всі ціни чеської нерухомості) має стійку поступальну тенденцію по відношенню до долара і євро, тобто валютні кошти, перетворені в нерухомість в Чехії, гарантовано ростуть в ціні, як мінімум, за рахунок зміни курсів. Так-так, багаторічна статистика показує постійне середньорічне посилення чеської крони по відношенню до євро і долара.
- оподаткування фізичних осіб-домовласників (а тепер, як відомо, іноземці можуть купувати нерухомість в Чехії на своє ім'я як фізичні особи без необхідності засновувати для цього чеська юридична особа) носить виключно сприятливий характер: домовласник платить у вигляді прибуткового податку всього 5% з прибутку (тобто з різниці між орендними доходами і витратами на утримання будинку, включаючи його амортизацію), при цьому він не зобов'язаний відраховувати з цього доходу внески на соціальне і медичне страхування.

Зростання цін на нерухомість в Чехії, може, не носить запаморочливого характеру, але має стабільну поступальну тенденцію, яка визначається цілою низкою об'єктивних чинників. Знову ж таки, не дивлячись на світову кризу, в цій країні спостерігається хоч і

незначне, але все-таки економічне зростання. Попит на нерухомість в Чехії з боку іноземних інвесторів не тільки не впав, а навпаки інвестиції саме в чеську нерухомість стають все більш привабливими.

Серед інших чинників, що визначають зростання цього попиту (демографічних, економічних і т.п.) має сенс згадати і політичні передумови. В останні роки Чехія знову «повернулася обличчям» до Росії. Усередині країни панує ліберальне ставлення до громадян з країн СНД, чого не можна було сказати ще 5 років тому. Прага, та й вся Чехія, залишається таким собі спокійним островом стабільності та впевненості, що демонструє приклад багатьом європейським державам.

Чеська нерухомість 18-19 століття, як правило, являє собою архітектурну і культурну цінність, відрізняється високою якістю будівництва і матеріалів.

Розпочата в 2007 р. поступова лібералізація ставок оренди житла у «захищених орендарів», яка повинна завершитися в 2012 р, змушує людей, що живуть в орендованому житлі, задуматися про придбання власної нерухомості. Це ще один фактор, який гарантує стабільність попиту на житло. У той же час домовласник може розраховувати на те, що, по крайній мірі до 2012 року "захищена оренда" буде законодавчо рости в ціні і повинна вийти на рівень приблизно 5% вартості житла. Втім, це ми вже говоримо про прибутковість.

Що ж стосується прибутковості, вираженої через зростання вартості, то вона, природно, різниться в залежності від типу нерухомості і регіону (наприклад, земельні ділянки та квартири в Празі ростуть на 10-20% на рік), в середньому по країні до 2009 року зростання становить близько 10% річних. Втім, сьогодні нікого не цікавить майбутнє зростання вартості, всіх цікавить лише актуальна підтверджена фактами прибутковість в річних відсотках. Прибутковість, перерахована в термінах повернення інвестиції в здану в оренду нерухомість (наприклад, квартири або прибуткового будинку) становить приблизно 4-7%, оскільки середній термін окупності нерухомості орендою становить близько 20 років. Інвестиція в девелоперський проект повертається в середньому в горизонті 3 років з приблизно чистим прибутком приблизно 30-40%, тобто знову ж прибутковість становить приблизно 10% річних.

Що стосується ліквідності, то вона зумовлена загальним зростанням попиту на чеську нерухомість. Теоретично ліквідність обернено пропорційна обсягу інвестування

(тобто чим дешевше об'єкт, тим легше його придбати, але тим важче від нього позбавитися), інакше кажучи, те, що ліквідне, коштує дорожче. Проте, маючи власне чуття і порада досвідченого фахівця, можна знайти об'єкти і місця, популярність яких в майбутньому зросте. Крім того, ліквідність нерухомості можна підвищити додатковими вкладеннями в її модернізацію.

3.3. Розрахунок очікуваних доходів та оцінка економічної привабливості інвестиційного проекту

Чехія приваблює інвесторів, що швидко розвивається, зростаючими цінами на нерухомість і простою процедурою покупки житла. Скільки можна заробити на інвестиційному житлі в Празі.

З 2012 року вартість нерухомості в Празі збільшилася на 68%. Низькі податки, безкоштовну освіту, доступна іпотека і зростання ВВП на 11,2% за останні три роки привертають до Чехії інвесторів з усього світу. 8% квартир в Празі купують іноземці, велика частина з яких – українці та росіяни. Чеська столиця приваблює інвесторів зростаючими цінами на нерухомість і нескладним процесом покупки житла. З яких причин чеська нерухомість цікава інвесторам.

Розрахуємо очікувані доходи від реалізації проекту, термін окупності інвестицій та інші показники, які далі будемо використовувати для оцінки інвестиційної привабливості проекту для інвестора.

Слід зауважити, що згідно чеського законодавства s.r.o. стає платником податку на додану вартість (чеськ. DPH - Daň z přidané hodnoty) не одразу, а якщо розмір його виручки перевищить 1 млн. чеських крон протягом 12 місяців поспіль. Тобто від здачі нерухомості починаючи з 2-го року стає платником ПДВ за загальною ставкою, що в Чехії становить 21%. Податок на прибуток юридичних осіб в Чехії дорівнює 19%.

Розрахунок ефективності інвестицій надано в табл. 3.3.

Таблиця 3.3

Ефективність інвестицій, в чес. кронах

Індикатори	Рік			
	0	1	2	3

1	Інвестиції	748 300	—	—	—
2	Дохід від продажу в	—	3 100 000	4 650 000	6 200 000
2a	т.ч. ПДВ 21%	—	—	807 025	1 076 033
3	Витрати на продаж	—	2 617 180	3 299 080	3 498 580
4	Балансовий прибуток (стр. 2 – стр. 3)	—	482 820	543 895	1 625 387
5	Податок на прибуток (стр. 4 * 19%)	—	91 736	103 340	308 824
6	Чистий прибуток (стр. 4 – стр. 5)	—	391 084	440 555	1 316 563

Рівень інфляції в Чехії становить 2,6%

Депозитна ставка для юридичних осіб дорівнює 0,28% Ризики – 0.

Розрахуємо ставку дисконтування:

$$i = (1+0,026)*(1+0,0028) - 1 = 0,029.$$

Дисконтна ставка:

$$\text{Перший рік} = 1/1,029 = 0,97$$

$$\text{Другий рік} = 1/1,029^2 = 0,94$$

$$\text{Третій рік} = 1/1,029^3 = 0,92$$

Грошові потоки проекту наведені у табл. 3.4

Таблиця 3.4

Сьогоденні та майбутні грошові потоки проекту, у чес. кронах

Рік	Інвестиції	Чистий прибуток	Грошові потоки
-----	------------	-----------------	----------------

			(ст.3+ст.4)
1	2	3	5
База	748 300	—	—
1		391 084	538 544
2		440 555	588 015
3		1 316 563	1 464 023
Всього	748 300	2 148 203	2 590 583

Найбільш вагомими показниками для інвестора є Чиста теперішня вартість (NPV), Індекс прибутковості (PI) та Період окупності (PP). Розрахуємо їх для нашого проекту.

Показник NPV (Net Present Value) – чистий приведений до теперішньої вартості (дисконтований) дохід, або чиста теперішня вартість, яка визначається як різниця між сумою дисконтованих грошових доходів та первісними інвестиційними витратами. Якщо міжнародний проект передбачає разову інвестицію, то NPV обчислюється за формулою (3.1).

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+i)^k} - I \quad (3.1)$$

де n – кількість років реалізації проекту, k – роки реалізації міжнародного проекту (1, 2, ..., n), P_k – середньорічний чистий дохід в k -му році реалізації проекту, i – дисконтна ставка, частки од., I – величина одноразового інвестування коштів.

$$NPV = 391\,084 / 1,029 + 440\,555 / 1,029^2 + 1\,316\,563 / 1,029^3 - 748\,300 = 1\,256\,792 \text{ чеських крон.}$$

В нашому випадку $NPV > 0$, що говорить про те, що інвестиційний проект слід прийняти, тому що вартість компанії зростає.

Індекс прибутковості (рентабельності, доходності) PI (Profitability Index) являє собою відношення суми дисконтованих грошових доходів до первісних інвестиційних витрат та визначається за формулою (3.2). PI визначає, який дохід отримає інвестор на одну умовну грошову одиницю.

$$P = \left(\sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+i)^k} \right) / I \quad (3.2)$$

де n – кількість років реалізації проекту, k – роки реалізації міжнародного проекту (1, 2, ..., n), P_k – середньорічний чистий дохід в k -му році реалізації проекту, i – дисконтна ставка, частки од., I – величина одноразового інвестування коштів.

$$PI = (391\,084 / 1,029 + 440\,555 / 1,029^2 + 1\,316\,563 / 1,029^3) / 748\,300 = 3.$$

Знов таки, в нашому випадку $PI > 1$, що свідчить про те, що проект ефективний та може принести втричі більше коштів, ніж інвестовано.

Статичний (спрощений) строк окупності PP (Payback Period) визначається за формулою (3.3):

$$PP = \frac{I}{P_k} \quad (3.3)$$

де I – величина одноразового інвестування коштів; P_k – щорічний (середньорічний) чистий дохід від міжнародних інвестицій.

Якщо ж річні надходження неоднакові (як в нашому випадку), то розрахунок окупності здійснюється за іншою схемою, в основі якої лежить те, що термін окупності – це період, протягом якого сума чистих доходів, дисконтованих на момент завершення інвестування, дорівнює сумі інвестицій. Тобто, нам потрібно знайти таке k , при якому виконується нерівність.

$$\sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+i)^k} \geq I \quad (3.4)$$

де n – кількість років реалізації проекту, k – роки реалізації міжнародного проекту (1, 2, ..., n), P_k – середньорічний чистий дохід в k -му році реалізації проекту, i – дисконтна ставка, частки од., I – величина одноразового інвестування коштів.

Зробимо розрахунки за формулою (3.4):

$$k=1: 391\,084 / 1,029 = 380\,109 < 748\,300;$$

$$k=2: 391\,084 / 1,029 + 440\,555 / 1,029^2 = 796\,285 > 748\,300;$$

Тобто, термін окупності становить приблизно 2 роки.

Розрахуємо також внутрішню норму прибутковості (доходності) – IRR (Internal Rate of Return), яку зазвичай використовують для оцінки доцільності інвестицій чи проектів.

Якщо інвестиція разова, то IRR знаходимо, скориставшись формулою (3.5).

$$\sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1 + IRR)^k} = I \quad (3.5)$$

де n – кількість років реалізації проекту, k – роки реалізації міжнародного проекту (1, 2, ..., n), P_k – середньорічний чистий дохід в k -му році реалізації проекту, I – величина одноразового інвестування коштів.

Зробимо заміну

$$\frac{1}{(1 + IRR)} = x \quad (3.6)$$

Тепер наше рівняння матиме наступний вигляд:

$$391\,084 * x + 440\,555 * x^2 + 1\,316\,563 * x^3 = 748\,300,$$

або

$$1,76 * x^3 + 0,59 * x^2 + 0,52 * x - 1 = 0 \quad (3.6)$$

Рівняння (3.6) має тільки один дійсний корінь, який дорівнює 0,63.

Повертаючись до внутрішньої норми прибутку (розв'язуючи $1/(1+IRR) = x$ відносно IRR), отримуємо $IRR = 1/x - 1 = 1/0,63 - 1 = 0,59$.

Це досить високий показник, а чим вище внутрішня норма прибутковості, тим вище прибутковість проекту.

Також, оскільки формально внутрішня норма прибутку це процентна ставка, при якій $NPV = 0$, то максимальна ціна, по якій можна буде залучати ресурси, щоб інвестиційний проект залишився беззбитковим, наприклад, кредити, має бути не більш ніж $IRR\%$ річних.

Зростання цін

Середня вартість квадратного метра житла в Празі становить \$ 4323. На початку 2017 року Прага була лідером за темпами зростання цін на житло в Європі, тепер її змістили на п'яте місце. Попереду опинилися Ірландія, Португалія, Словенія і Голландія. За даними Deloitte, з 2014 року ціни на нерухомість в Празі збільшилися на 46,6%. У цьому випадку мова не йде про міхурі, оскільки ціни врівноважені економічним розвитком країни.

У першому кварталі 2018 року Deloitte опублікував брошуру Deloitte Real Index. За даними аналітиків компанії, вартість квадратного метра в девелоперських проектах Праги склала \$ 3750, при цьому було продано 1 484 об'єкта нерухомості. Аналогічні показники по цегляним будинкам - \$ 3533 за квадратний метр і 675 об'єктів, по панельним будинкам - \$ 2757 і 756 об'єктів.

У той же час Чехія відчуває дефіцит нерухомості на ринку. Справа в тому, що дозвіл на будівництво тут отримати досить складно, процес може займати до 10 років, і для Європи це дуже довгий термін. Попит на житло високий, а пропозиція обмежена, і це підштовхує ціни вгору.

Вигідна іпотека

У Чехії нерухомість може придбати навіть той, хто не має в своєму розпорядженні достатню суму. Іпотека для іноземців тут вигідна і доступна. Процентна ставка може становити близько 2,69-3,99% річних, а початковий внесок - мінімум 40% вартості житла.

З жовтня 2018 року в силу увійде рекомендація Чеського національного банку, згідно з якою обсяг іпотечного кредиту не повинен перевищувати річного доходу заявника, помноженого на 9.

Економічний розвиток

Чехію вже складно асоціювати з пострадянською державою - сьогодні вона швидше рівняється на Німеччину. Прага стала центром багатьох міжнародних компаній, тут розташовані головні європейські офіси.

ВВП в Чехії в 2017 році виріс на 4,5%, а за останні три роки його зростання склало 11,2% - для Європи це високий показник. У той же час, за даними Deloitte, в кінці 2017 року рівень безробіття в Чехії дорівнював 2,4%, і це найнижчий показник в Євросоюзі. Заробітна плата зростає, попит на житло перевищує пропозицію, тому ціни на нерухомість зростають.

У Чехії стабільна політична ситуація, за владу борються відразу кілька політичних сторін, і це сприятливо впливає на економіку країни. Крім того, в Чехії немає міграційного кризи, який ми спостерігаємо на заході і на півдні. Тобто держава не звертає додаткові ресурси на вирішення цієї проблеми.

Крім того, в Чехії сильна валюта. Євро підсилює свої позиції щодо рубля, а чеська крона - щодо євро. Для іноземних інвесторів це відмінна можливість отримати додатковий прибуток.

Легка інтеграція

Чехія - країна зі сприятливим кліматом і менталітетом, схожим з українським. Також тут є безкоштовне державне утворення: дитячі сади, школи і університети приймають іноземців нарівні з чехами.

Інвестиція в нерухомість в Празі приваблива і з точки зору подорожей. Власники квартир автоматично отримують шенгенську візу на 90 днів у коридорі 180 днів. Це означає, що кожні півроку інвестор може перебувати в Європі по три місяці.

Отримати таку візу можна після пред'явлення виписки з кадастру нерухомості. Також в Чехії нескладно отримати ВНЖ: досить придбати кілька об'єктів нерухомості на компанію, працевлаштувати себе, як власника, і щомісяця здійснювати соціальні внески.

Купівля квартири в Празі

Чеський портал Cenovamara при співробітництві з Deloitte підготував аналітику про продаж квартир і будинків в Празі в третьому кварталі 2017 року. 49,69% квартир було куплено в девелоперських проектах, 21,89% - в цегляних будинках, 20,65% - в панельних будинках і 7,77% - в котеджах.

Квартири в новобудовах лідирують. За даними провідних чеських девелоперів Central Group, Finer і Ekospol, іноземці купують близько 8% нерухомості в Чехії. Російські очолюють рейтинг іноземців - на них припадає 32,5% квартир в девелоперських проектах, за ними слідують словаки, азербайджанці і українці. На ринку вторинного житла російські на другому місці (17% квартир), попереду - словаки (20,8%), а на третьому місці - британці (15,1%).

З 2009 року будь-який іноземець може безперешкодно придбати квартиру в Празі. Раніше для цього потрібно було відкривати фірму в Чехії, тепер же покупка нерухомості доступна будь-якій фізичній особі. Для цього знадобиться тільки закордонний паспорт. При оформленні іпотеки перелік необхідних документів ширше: це закордонний паспорт, трудовий договір з місця роботи в Росії, підтвердження про доходи і касові ордери. Іпотека оформляється до 6 тижнів і зазвичай видається на 20 років або до 70-річного ювілею заявника. Процес придбання нерухомості нескладний, але може займати близько 2-3 місяців в залежності від швидкості узгодження договорів.

Придбання житла пов'язане з деякими додатковими витратами. По-перше, через рік після покупки нової нерухомості потрібно заплатити податок. За квартиру вартістю \$ 176 000 податок складе близько \$ 47. По-друге, якщо квартира була придбана на ринку вторинного житла, новий власник зобов'язаний заплатити податок за переклад права власності в розмірі 4% вартості житла. Також враховуйте вартість послуг агентства нерухомості - зазвичай це 3-4% вартості квартири.

Можна придбати квартиру в готовому будинку, а можна розглянути варіанти на стадії будівництва, які обійдуться на 10-15% дешевше. Середня тривалість зведення проекту - півтора року. Ризиків тут немає: всі об'єкти здаються в термін. Справа в тому, що забудовник в Чехії не залежить від пайовиків - фінансові кошти йому надає банк. Купуючи нерухомість на етапі будівництва, інвестору доступні кращі планування, а також він може самостійно вибрати оздоблювальні матеріали.

У вартість квартири в новобудові завжди входить повна чистове оздоблення. Вона включає в себе фарбування стін, покриття для підлоги, сантехніку, двері і вікна, висновки під електроніку. На нові квартири забудовники зазвичай дають гарантію 1-5 років, протягом цього терміну забудовник зобов'язаний виправляти всі недоліки.

Вигідна інвестиція

Ми прогнозуємо, що ціни на нерухомість в Празі продовжать рости, проте темп зростання буде нижче, ніж в останні чотири роки. Це означає, що інвестиція в чеську нерухомість - джерело стабільного доходу.

У нашій практиці більшість інвесторів купують нерухомість, щоб згодом здавати її в оренду. Затребувана і короткострокова, і довгострокова оренда. За даними організації Prague City Tourism, в 2017 році Прагу відвідало 7,5 млн туристів. Багато з них не зупиняються в готелях, а бронюють житло через сервіси короткострокової оренди Booking або Airbnb. Це означає, що власникам нерухомості в центрі міста вигідно розглянути подобову оренду житла.

Що стосується довгострокової оренди, то тут розташування вже не грає вирішальну роль. Якщо квартира знаходиться в комфортному сучасному житловому комплексі, навіть на околиці міста вона буде затребувана. Попит на довгострокову оренду зростає: нерухомість дорожчає, тому ті, хто не може дозволити собі покупку квартири, воліють знімати житло.

Квартиру вигідніше здавати мебльованої, тому що в цьому випадку орендна плата вище на 15-20%. Розмір орендної плати відрізняється в залежності від району міста. У центрі Праги вона становить \$ 19,5 за квадратний метр, на околиці - \$ 13. За даними Deloitte, в кінці 2017 року середня вартість квадратного метра житла в Празі склала \$ 15,3. Це означає, що за квартиру площею 65 кв. м можна щомісяця отримувати близько \$ 993.

Навіть якщо квартира була придбана в іпотеку, дохід від оренди покриває оплату щомісячних платежів по кредиту. Коли інвестор купує квартиру за \$ 180. 505 і оформляє іпотеку на 20 років з терміном фіксації іпотечної ставки на п'ять років, при ставці 2,69% його щомісячний платіж складе \$ 584. Цю квартиру він зможе здавати в оренду мінімально за \$ 677, тобто борг банку будуть виплачувати орендарі.

Рентабельність нерухомості в Празі може варіюватися від 3% до 8%. Повернення інвестицій залежить від розташування квартири і підприємливості інвестора. Інвестор заробляє більше, коли розділяє трикімнатну квартиру в центрі міста на апартаменти і здає їх окремо. Прибутковість довгострокової оренди становить від 3% до 5%, а короткостроковій - від 5% до 8% після сплати всіх витрат.

Інвестиції в купівлю квартир для подальшої здачі в оренду

Вибір мети

Головне - чітко визначити для себе, з якою метою купується та чи інша квартира і на який термін є можливість вкласти гроші.

У більшості випадків це інвестиція з метою:

- збереження капіталу;
- отримання доходу при перепродажі;
- отримання доходу від подальшої здачі в оренду.

Все залежить від інвестора та його характеру, віку, забезпеченості, досвіду.

Якщо інвестор вирішив спробувати себе в ролі лендлорда, то ще до інвестиції або покупки квартири необхідно визначитися з портретом свого орендаря. Які можуть бути питання:

- плануєте здавати в оренду подовго або довготривало, або ж сезонно;
- квартиру під який рівень цін на оренду ви виберете - для топ-менеджерів або для молодих людей на початку кар'єри;
- знімати квартиру буде одна людина або кілька, якщо більше - це буде сім'я або незнайомі між собою люди, наприклад, це можуть бути студенти, які будуть знімати покомнатно вашу квартиру;
- або якщо це буде сімейна пара за 30-ть, то чи готові ви, щоб вони були з дітьми або з тваринами;
- чи будете ви здавати квартиру в оренду іноземцям.

Після визначення бажаних для себе потенційних орендарів вам буде легше знайти локацію, де ви будете розглядати покупку квартири.

Місцезнаходження квартири відіграє значну роль. Не варто орієнтуватися лише на вартість і привабливі знижки. Якщо квартира в місці з погано розвиненою інфраструктурою і за 7 зупинок маршрутки до найближчої станції метро, її буде складно продати або знайти орендарів.

Термін окупності інвестицій і ризики

Прибутковість буде відрізнятися від етапу будівництва, на якому ви будете інвестувати, або ж виберете готову квартиру, і ваші витрати складуть тільки ремонт і техніка з меблями.

Період, на який ви готові вкласти гроші, може бути як:

- короткострокове вкладення коштів в первинну нерухомість, яку скоро введуть в експлуатацію, або в готову квартиру на вторинному ринку;
- довгострокове - інвестування в «квадрати» на початковому етапі будівництва з метою перепродажу в майбутньому або здачі в оренду.

Вторинна нерухомість	
Ризик	Низький
Вартість	Низька / Середня / Висока
Час окупності	Довгий

Квартира в старому житловому фонді підійде, щоб відразу здавати її в оренду після підготовки або ремонту. Заплануйте відразу від \$ 50 на кожному квадратному метрі квартири на косметичний ремонт.

Для перепродажу з метою отримати прибуток такий варіант навряд чи підійде, тому що якщо це зовсім старий фонд, може виникнути необхідність капітального ремонту, тоді розмір витрат на таке житло істотно збільшиться, а вартість квартири може зменшуватися з часом.

Окупність такої квартири під оренду займає в середньому 10-12 років, прибутковість від оренди складе близько 5%.

Вартість квартири може бути однаковою з квартирами «на котловані», які будуть будувати 2-3 роки.

Готова квартира в новобудові після введення в експлуатацію	
Ризик	Середній
Вартість	Висока
Час окупності	Середній

Нова квартира в новобудові коштує дорожче всіх варіантів, також будуть додаткові витрати на ремонт, меблі, техніку. Можна замовити ремонт від забудовника, однак не слід розраховувати на ідеальне якість. Також є велика ймовірність, що доведеться переробляти.

Покупцям варто врахувати, що на ремонт, меблі і техніку в самому бюджетному варіанті треба закласти від \$ 300 м².

Тому, наприклад, якщо ви купили 1-кімнатну квартиру в стані після будівельників (штукатурка і стяжка) за \$ 50 тис., Площею 40 м², то на доведення до житлового стану вам буде додатково потрібно ще \$ 12 тис.

Для більш швидкого розрахунку просто запам'ятайте, що на оптимальний ремонт додатково потрібно мати 30% від вартості квартири. Це без урахування меблів і техніки.

Первинна нерухомість приваблива тим, що можна встановити лічильники і заощаджувати на комунальних. А якщо квартира в перспективному ЖК з вдалим місцем і власною інфраструктурою - це вдала інвестиція як для оренди, так і для перепродажу через 3-5 років після здачі в оренду. Квартира з такими характеристиками буде тільки дорожчати.

Термін окупності нової квартири може бути різним, залежить від дій інвестора - від 5 до 9 років, а прибутковість від оренди - 5-8% річних (іноді до 11-12% в центрі міста).

Плюсом такої інвестиції є менші ризики, ніж при покупці квартири на котловані і очікування готовності.

До мінусів можна віднести те, що з-за коронавірусу оренда подешевшала, багато орендарів не працювали під час локдауна, не мали можливості платити за житло і повернулися в свої міста.

Добова оренда тоді взагалі втратила свою актуальність. Однак з кінця 2020 року попит на квартири в оренду поступово повертається на докарантинний рівень - чехи адаптуються до нових умов життя.

Тому оренда актуальна для тих інвесторів, які прагнуть зберегти свої гроші і розуміють, що отримають хоч невеликий, але стабільний дохід. Орендодавець повинен швидко реагувати на зміни ринку, тоді квартира не буде простоювати.

Квартира на початковому етапі будівництва - старт продажів	
Ризик	Високий
Вартість	Низька
Час окупності	Залежить від цілі

Квартира «на котловані» може принести від 15% до 30% прибутку: її можна здавати в оренду після введення в експлуатацію або дорожче перепродати до отримання права власності і інвестувати в наступну квартиру.

Термін окупності може бути від 2 до 5 років, в залежності від швидкості будівництва, умов придбання, характеристик квартири і етапу, на якому відбудеться перепродаж квартири. Чим дешевше вам вдасться придбати нерухомість - тим вищий дохід можливо отримати.

Наприклад, якщо вкласти «в котлован» і встигнути переуступити право власності прямо перед введенням будинку в експлуатацію, то податки платити не доведеться, а це 7,5% від оціночної вартості квартири.

Врахуйте, що за переуступку доведеться платити ще комісію забудовнику - від \$ 400- \$ 800. Важливо добре розібратися з розділами договору, де йдеться про умови з переуступки прав на квартиру, чи є штрафи для інвестора, дізнатися, яку комісію хоче собі забудовник при такій операції.

Сума може варіюватися, тому що умови на переуступку індивідуальні у кожної компанії, у деяких взагалі немає такої опції.

До мінусів інвестування на початку зведення будинку можна віднести ризик нарватися на довгобуд і необхідність детального аналізу документів продавця квартири.

Все більше забудовників встановлюють більш високі ціни на початку продажів, які помірно зростають до закінчення будівництва - таким чином вони уникають інвесторів-спекулянтів, які складають їм своєрідну конкуренцію при продажах.

Перепродаж або здача в оренду.

Перепродаж вторинки: якщо мова йде про старому житловому фонді, то такі квартири поступово втрачають в ціні, перепродати їх дорожче буде складно. Вторинна нерухомість в новобудовах до 10 років цікавіше як об'єкт інвестування, а й вартість житла зазвичай висока. А квартири в будинках старшого віку можуть виграти тільки через поєднання вдалої локації і вартості.

Для перепродажу або оренди краще вибирати невеликі за площею квартири. Найбільшим попитом користуються одно- і двокімнатні квартири. Оптимальна площа квартир для інвестиції:

- в однокімнатних площа повинна бути в діапазоні від 30 до 45 м²,
- двокімнатних - від 50 до 70 м²,
- трикімнатних - від 70-90 м², однак з точки зору інвестиції це не дуже ліквідний варіант.

Час, за яке продається ліквідна квартира за ринковою ціною:

- однокімнатна продається від тижня до 3 тижнів;
- двокімнатна за реальною ціною - 2 тижні - 1,5 міс .;
- трикімнатна, якщо не продається за 3-6 міс., то буде чекати свого покупця з поступовим зниженням вартості.

Чим більше площа квартири, нестандартне планування, істотна віддаленість від метро, завищена вартість за дорогий ремонт - тим менше покупців і шансів продати таку нерухомість.

Щоб здавати квартиру в оренду, зазвичай купують квартири в будинках класу комфорт, вартість яких стартує від 26,6 тис. CZK / м2, і бізнес - від 41,8 тис. CZK / м2. Квартири економ-і преміум (люкс) - класу в більшості випадків вибирають як житло для себе. Вартість «квадрата» в столиці в економ-класі в середньому від 19 тис. CZK / м2, в преміум-класі - від 57 тис. CZK / м2 і вище.

Орендарі квартир в бізнес-класі вибирають офіційні договірні відносини з орендодавцем, для них важливо місце розташування, сервіс на високому рівні, невелика кількість сусідів і закрита територія.

Наприклад, вартість однокімнатної квартири на ринку варіюється в межах \$ 40-80 тис., Саме на такі пропозиції користуються найбільшим попитом. Плануйте свій бюджет, виходячи з купівельної спроможності ваших потенційних покупців, адже чим дорожче буде квартира в своєму сегменті, тим довше ви будете її продавати.

Якщо ви вибираєте квартиру для подальшої здачі, уважно прорахуйте прибутковість такої інвестиції. Ваші плани можуть істотно змінитися, виходячи з розрахунків на ті пропозиції квартир, які є в наявності на ринку. Від загальної кількості нерухомості, виставленої на продаж, лише 20% є ліквідною і придатною для інвестицій.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

На основі проведених досліджень, можна зробити висновок, що на сьогоднішній день чеський ринок нерухомості активно розвивається,

пропонуючи інвесторам отримувати високу дохідність на вкладений капітал. У той же час, чеська галузь фондів нерухомості, тільки починає свій розвиток. ВЧА усіх фондів досить мала, в порівнянні, як з західними ринками, так і з поточним рівнем цін на ринку нерухомості. більшість фондів змушені відмовитися від диверсифікації вкладень саме через нестачі ВЧА.

Паї фондів нерухомості не є в повній мірі роздрібним продуктом. Незважаючи на те, що мінімальна сума інвестування знижується, фонди починають виходити на біржі, на думку багатьох учасників ринку, багато фондів створюються під конкретного інвестора і під конкретні проекти виключно для оптимізації оподаткування.

З огляду на сприятливу ситуацію на ринку нерухомості, темпи зростання галузі фондів нерухомості, особливості оподаткування фондів нерухомості, підвищується рівень довіри до фондового ринку, зростання добробуту населення, можна припустити, що галузь фондів нерухомості буде розвиватися високими темпами і надалі.

Ми дійсно вважаємо, що інвестування вільних коштів в нерухомість в Чехії є дуже хорошу інвестицію консервативного типу - надійну, ліквідну, досить дохідну (4-7% річних), і має перспективу зростання прибутковості і цінності.

Сучасна ситуація світової кризи створює, як не парадоксально це звучить, відмінні передумови для придбання чеської нерухомості саме зараз - коли в світі різко зменшилася кількість надійних областей інвестування, коли пропозиція на ринку більше, ніж попит, і ціни трохи знизилися, коли покупці більшою мірою можуть диктувати свої умови. Скільки така кон'юнктура буде триває, незрозуміло, не виключено, що такий сприятливий момент піде досить швидко, і невідомо, коли повториться знову.

У 2019 р. чеська влада спростили бюрократичні процедури, пов'язані з будівництвом житла, і результат не змусив себе чекати: первинний ринок Праги виріс на 8,2% - було введено в дію 106 700 квартир проти 105 830 у 2018 р.

Ще одна міра, котра стимулює чеський первинний ринок, - зниження ключової ставки: за весну 2020 р. Чеський національний банк поетапно знизив її з 2 до 0,25%.

Слідом за цим поповзли вниз і іпотечні ставки в чеських банках, досягнувши в середньому 2,39% річних проти 2,5% на початку березня. Рекорд 2016- го, коли середня ставка становила 1,77%, ще не побито, але деякі банки пропонують іпотеку на подібних умовах. Наприклад, у Česká Fio banka є іпотечні кредитні продукти під 1,78% річних, у UniCredit Bank - під 1,79%. Найбільші банки поки не поспішають настільки радикально знижувати ставки, але в цілому умови кредитування досить привабливі.

Кредит в чеському банку можуть отримати не тільки місцеві громадяни, а й іноземці, навіть якщо у них немає дозволу на проживання. Ставки для них будуть вищими, ніж для резидентів, але нижче, ніж в Україні чи Росії.

Дешевшає іпотека стимулює попит на новобудови, який зміщується на околицю і в передмістя столиці. По-перше, будівництво в центрі Праги, що знаходиться під охороною ЮНЕСКО, практично неможливо. Нові об'єкти з'являються майже виключно в результаті реконструкції старих будівель. По-друге, в передмістях квартири на 10-20% дешевше, ніж в столиці. А якість життя тут вищий. Опинившись в карантині, люди оцінили переваги заміського житла: тут не було таких обмежень, як в столиці, можна було гуляти, площа квартир в заміських будинках більше, ніж в Празі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ВНД (в тек. долл. США. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: `<iframe width="400" height="325" frameborder="0" scrolling="no" marginwidth="0" marginheight="0" src="https://www.google.com/publicdata/embed?ds=d5bncppjof8f9_&ctype=l&strail=false&bcs=d&nselm=h&met_y=ny_gnp_mkt_p_cd&scale_y=lin&ind_y=false&rdim=world&idim=country:CZE&ifdim=world&tstart=1402776000000&tend=1529010000000&hl=ru&dl=ru&ind=false&p;icfg"></iframe>`
2. Балабанова Л.В., Сардак О.В. Управління персоналом. Підручник. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 468 с. – 3000 прим. – ISBN: 978-611-01-0181-
3. Борко Ю. Расширение и углубление европейской интеграции / Ю. Борко // Международная экономика и международные отношения. – 2004. - №7. – С. 16-21.
4. Боровик М. В. Ризик-менеджмент : конспект лекцій для студентів магістратури усіх форм навчання спеціальності 073 – Менеджмент / М. В. Боровик ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 65 с.
5. Бутинець Ф.Ф. Бухгалтерський облік у зарубіжних країнах: навч. посібник / Ф.Ф. Бутинець, Л.Л. Горещька – Житомир: ПП «Рута», 2010. – 544 с.
6. Володькина М. Стратегічний менеджмент: навч.посібник. К.: Знання, 2002. – 149с.
7. Глазунов В.Н. Финансовый анализ и оценка риска реальных инвестиций. - М.: Финстатинформ, 2007. - 135 с.
8. Господарський кодекс України від 16.01.2003, № 436-IV із змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=436-15>.
9. Денисенко М. П. Основи інвестиційної діяльності: Підручник для студентів вищих навчальних закладів. – К.: Алеута, 2004. – 338 с.
10. Кіш Є. Європа у пошуках нової ідентичності. Інституціоналізація процесів інтеграції країн Центральної та Східної Європи / Є. Кіш // Нова політика. – 1998. - №3. – С. 2-6.

11. Кобилецький В. Р., Відносні показники ділової активності / В. Р. Кобилецький // Онлайн-журнал «Financial Analysis online» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.finalon.com/metodyka-rozrakhunku/103-vidnosni-pokaznyky-dilovoi-aktyvnosti>.
12. Ковальчук І.В. Економіка підприємства: навч. посіб. / І.В.Ковальчук. – К.: Знання, 2008. – 680 с.
13. Коренєва Н. А. Методичні підходи до побудови комплексної інтегральної оцінки інвестиційної привабливості на регіональному рівні / Н. А. Коренєва // Актуальні проблеми економіки – 2007. – № 2(68). – С. 106–111.
14. Корягіна С. В. Економічна оцінка та планування життєвого циклу розвитку підприємства: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук. – Львів : Вид-во НУ «Львівська політехніка», 2004. – 21 с.
15. Кушнір І.В. Мировая экономика в таблицах и графиках. Чехия: социально-экономическая характеристика [Електронний ресурс] / І.В.Кушнір. – Ин-т экон. и права. – Режим доступу: <http://be5.biz/ekonomika2/002/czech.htm>.
16. Лайко Г.П. Формування інвестиційної привабливості підприємств АПК / Г.П. Лайко. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 200 с.
17. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність. Навчальний посібник / Т. В. Майорова. — К.: ЦУЛ, 2003. — 376 с.
18. Олійник Т.І. Інтенсифікація відтворення основних засобів аграрного виробництва / Т.І. Олійник // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. – 2010. – №2(10). – С.61-67.
19. Організація і методика економічного аналізу: навчальний посібник / [Журлов А.М., Квач Я.П., Катаєва Л.М., Кошельок Г.В. та ін.]. – Одеса: Фенікс, 2009. – 318 с.
20. Офіційний сайт Євростату [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database.
21. Партія свободи проти Чехії. – Режим доступу до тексту: <http://www.day.kiev.ua/56341/56>.
22. Пелех О.Б. Міжнародна трудова міграція в Чеській Республіці : моногр. / О.Б. Пелех, Б.М. Юськів. – Рівне : Перспектива, 2006. – 200 с.

23. Про інвестиційну діяльність: закон України від 18.09.1991 № 1560–ХІІ, редакція від 01.01.2008 на підставі документа 1026–16 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1560-12>.
24. Про іноземні інвестиції: закон України від 13.03.1992 № 2198–ХІІ, редакція від 01.01.2008 на підставі документа 1026–16 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2198-12>.
25. Про режим іноземного інвестування: закон України від 19.03.1996 № 93/96–ВР, редакція від 11.06.2003 на підставі документа 762–15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=93%2F96-%E2%F0>.
26. Про усунення дискримінації в оподаткуванні суб'єктів підприємницької діяльності, створених з використанням майна та коштів вітчизняного походження: закон України від 17.02.2000 № 1457–ІІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1457-14>.
27. Резнік В. Розширення ЄС: східноєвропейський вектор / В. Резнік // Економіка. Фінанси. Право. – 2001. - №5. – С. 3-5.
28. Рівень інвестицій в Україну у десять разів нижчий, ніж у Чехії [Електронний ресурс]//Тиждень. – 2011, 15 вересня. – Режим доступу: <http://tyzhden.ua/News/30840>.
29. Страны Центральной и Восточной Европы на пути в Европейский Союз. – М.: Наука, 2002. – 206 с. 6. Report on the Foreign Policy of the Czech Republic 1998-1999. – Режим доступу до тексту: http://www.mzv.cz/.../foreign.../reports.../reports...czech_foreign_policy/report...oreign_policy.../i...
30. Урванцева С. В. Інвестиційна привабливість підприємства : сутність та фактори її формування / С. В. Урванцева // Молодий вчений. – 2014. – № 7 (10). – С. 85–89.
31. Чеська Республіка [Електронний ресурс] – Central Intelligence Agency. The World Factbook. – Режим доступу: <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/ez.html/>.
32. Чехія: економічна ситуація [Електронний ресурс] – Укрінформ-новини. Країни світу. – Режим доступу: – <http://svit.ukrinform.ua/Chehia/chehia.php?menu=economy>.
33. Чешская формула интеграции [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zagran.kiev.ua/article.php?new=216&idart=2163>. – Заголовок з екрана.

34. Чужиков В.І. Економіка зарубіжних країн /В.І.Чужиков. – Київ: КНЕУ, 2005. – 308 с.
35. Шелудько В.М. Фінансовий менеджмент : підручник / В.М. Шелудько; Київ. нац. ун-тім. Т. Шевченка. — 2-ге вид. стер. — К.: Знання.
36. Широкова Г. В. Жизненный цикл организации: концепции и российская практика / Г. В. Широкова. – СПб: Высшая школа менеджмента; Изд. дом СПб. гос.ун-та, 2008. – 480 с.
37. Щодо економічного розвитку Чеської Республіки (2010р.) [Електронний ресурс]. – Міністерство економічного розвитку і торгівлі України – Режим доступу: http://www.ukrexport.gov.ua/ukr/oglad_economiki/cze/5294.html].
38. Щодо планів та економічного курсу нового Уряду Чеської Республіки (липень 2010 р.) [Електронний ресурс]. – Міністерство економічного розвитку і торгівлі України. – Режим доступу: http://www.ukrexport.gov.ua/ukr/oglad_economiki/cze/4444.html. 1
39. Экономика Чехии в 2011 году замедлилась до 1,7% [Електронний ресурс] – В 24. Економіка. – Режим доступу: http://www.b24.am/ru/economy/czech_16022012.html.
40. Экономическое положение и внешняя торговля Чешской Республики. – БИКИ. – 2003. – № 121. – С. 5– 9.
41. Report on the Foreign Policy of the Czech Republic 2000. – Режим доступу до тексту: http://www.mzv.cz/jnp/en/foreign_relations/reports

Інтернет-джерела

1. Інтернет-джерело: «<https://gorod.cz/>» // Сайт нерухомості Чехії
2. Інтернет-джерело: «<https://www.realitymorava.cz/>» // Сайт нерухомості Чехії
3. Інтернет-джерело: «<https://420on.cz/>» // Інформаційний портал про Чехію
4. Інтернет-джерело: «<https://gartal.agency/>» // Сайт нерухомості Чехії
5. Інтернет-джерело: «<http://artlibrary2007.narod.ru/konstitucii.html>» // Конституції і основні закони держав (країн) світу
6. Інтернет-джерело: «<https://www.vlada.cz/>» // Урядовий портал Чеської республіки
7. Інтернет-джерело: «<https://www.finance.cz/>» // Фінансова інформація

8. Інтернет-джерело: «<https://whiteinvestor.com/rynok-nedvizhimosti-chexii.html>» // Інвестиції в нерухомість Чехії