

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Азроян Э.А. Глобализация: катастрофа или путь к развитию? Современные тенденции мирового развития и политические амбиции. М.: АСТ, 2002. 416 с.
2. Бжезинский З. Великая шахматная доска. Господство Америки и его геостратегические императивы. М.: Международные отношения, 2003. 256 с.
3. Бжезинский З. Выбор. Глобальное господство или глобальное лидерство. М.: Международные отношения, 2004. 288 с.
4. Валлерстайн И. Миросистемный анализ. М.: Территория будущего, 2006. 248 с.
5. Валлерстайн И. Мир-система Модерна. М.: Университет Дмитрия Пожарского, 2016. 534 с.
6. Валлерстайн И. Конец знакомого мира: Социология XXI века. М.: Логос, 2004. 368 с.
7. Гелд Д., Мак-Грю Е. Глобализация/антиглобализация; пер. з англ. К.: К.І.С., 2004. 180 с.
8. Гидденс Э. Ускользающий мир: как глобализация меняет нашу жизнь. М.: Международные отношения, 2004. 120 с.
9. Панарин Н.С. Стратегическая нестабильность в XXI веке. М.: Алгоритм, 2003. 560 с.
10. Решетило В.П., Островський І.А. Економічна глобалізація і суперечності структурної політики держави. Ефективна економіка. 2016. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=5055>.
11. Стиглиц Дж. Глобализация: тревожные тенденции. М.: Республика, 2003. 267 с.
12. Столярчук Я.М. Глобальні асиметрії економічного розвитку: монографія. К.: КНЕУ, 2009. 302 с.
13. Хантингтон С. Столкновение цивилизаций. М.: АСТ, 2003. 145 с.
14. Шабаліна Л., Корнейченко М. Аналіз впливу транснаціональних корпорацій на економіку України. Схід. 2012. № 3(117). С. 59–64.
15. Прямые иностранные инвестиции (Украина) / Минфин. URL: <https://index.minfin.com.ua/index/fdi/>.
16. Частка України у світовій економіці за роки незалежності скоротилася втричі. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/418191/chastka-ukrayiny-u-svitovij-ekonomitsi-za-roky-nezalezhnosti-skorotylasya-vtrychi>.

УДК 005.336

Різва Л.А.*аспірант кафедри міжнародного обліку та аудиту
Київського національного економічного університету
імені Вадима Гетьмана***ІНВЕСТИЦІЙНІ СТРАТЕГІЇ НА СВІТОВОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ:
ПРІОРИТЕТИ І СПЕЦИФІКА РОЗВИТКУ**

Статтю присвячено інвестиційним стратегіям, що використовуються інвесторами на світовому ринку нерухомості, характеру їх реалізації та інструментарію, посиленню ролі міжнародних фінансових інститутів, банківських установ і фінансових фондів у розвитку ринків нерухомості. Розглянуто ризикованість інвестиційних капіталовкладень та порівняльні переваги різних сегментів глобального ринку нерухомості.

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

Резвая Л.А. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СТРАТЕГИИ НА МИРОВОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРИОРИТЕТЫ И СПЕЦИФИКА РАЗВИТИЯ

Статья посвящена инвестиционным стратегиям, которые используются инвесторами на мировом рынке недвижимости, характеру их реализации и инструментарию, усилению роли международных финансовых институтов, банковских учреждений и финансовых фондов в развитии рынков недвижимости. Рассмотрены рискованность инвестиционных капиталовложений и сравнительные преимущества различных сегментов глобального рынка недвижимости.

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

Rizva L.A. INVESTMENT STRATEGIES IN THE WORLD MARKET OF REAL ESTATE: PRIORITIES AND SPECIFICATION OF DEVELOPMENT

The article is devoted to investment strategies used by investors in the global real estate market, the nature of their implementation and tools. Strengthening the role of international financial institutions, banking institutions and financial funds in the development of real estate markets. Considered the riskiness of investment capital and comparative advantages of different segments of the global real estate market.

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

Постановка проблеми. Значну роль на ринку нерухомості відіграють інвестори та стратегії, що їх використовують на світовому ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок нерухомості досліджувався зарубіжними та вітчизняними вченими, серед яких: П.А. Овчинников, Г.М. Стерник, А.І. Євстафьев, А.О. Перетрухін, Б. Теубен, Д. Акерлоф та ін. Вчені прийшли до висновку, що дедалі більшою мірою окреслюються і набувають матеріального вираження форми прояву глобалізаційної структуризації ринку нерухомості та глобальний ринок нерухомості стає одним із найприбутковіших.

Мета статті полягає у дослідженні стратегій інвестування економічними агентами на світовому ринку нерухомості для прибуткового капіталовкладення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Динамічна глобалізація ринку нерухомості відкриває широкі можливості для капіталовкладень інвесторів, спричиняючи появу й активний розвиток якісно нових функціональних та організаційних форм міжнародного капіталу. Його масштаби і темпи нагромадження у різних точках і локалах світового господарства підкоряються головним мотиваційним цілям інвестиційного процесу – генерування його власни-

кам доходів від нерухомості та максимізація економічного ефекту від інвестицій в її об'єкти. При цьому стратегічним пріоритетом інвестиційного менеджменту будь-якого економічного агента стає обґрунтування управлінських рішень щодо капіталовкладень в об'єкти нерухомості з різним рівнем доходу і ризиків на основі використання методів стратегічного управління нерухомістю з пріоритетизацією портфельного підходу, зорієнтованого на забезпечення найбільш ефективного співвідношення між ризиком і доходністю. Йдеться про позиціонування об'єктів нерухомості як структурних компонентів системи портфельного управління активами. Отже, інвестиційний портфель ринку нерухомості можна кваліфікувати як сукупність її об'єктів, кожен з яких характеризується специфічними функціями, рівнем прибутковості і ступенем ризикованості інвестиційних капіталовкладень [1].

Слід відзначити, що під час здійснення інвестиційних капіталовкладень у нерухомість інвестор не підпадає під ризики, притаманні традиційним інструментам світового фінансового ринку (акціям і облігаціям, банківським вкладом), а саме: ризикам банкрутств банківських установ чи емітентів фінансових інструментів, ризикам падіння курсових котирувань цінних паперів та інших ризиків. Як підтверджують розрахунки К. Рейнхарта і К. Рогоффа, навіть під час світової банківської кризи ціни на нерухомість упродовж шести років знизилися у середньому на 35%, тоді як акційні інструменти втратили у ціні 56% тільки за перші три половиною роки. Єдиним гальмуючим фактором для приватних інвесторів щодо використання інструментів житлової нерухомості для приросту свого капіталу та збереження заощаджень є високі цінові бар'єри входу на ринок.

Якщо ж характеризувати організаційні форми міжнародного капіталу, породжені функціонуванням глобального ринку нерухомості, то слід насамперед відзначити такі інституції як: інвестиційні фонди й інвестиційні трасти нерухомості, біржові і реальні управляючі компанії, транснаціональні девелоперські компанії тощо. Їх великомасштабна, багатоаспектна і вертикально диверсифікована діяльність, що активно виходить нині за межі національних кордонів і рамок внутрішньодержавного регулювання, призвела до формування на початку XXI ст. якісно нової сфери глобальної економіки, пов'язаної з інституційним забезпеченням процесу обігу інвестиційного капіталу на світовому ринку нерухомості. Об'єднуючи на своїй платформі десятки тисяч кредитно-фінансових, консультаційних, посередницьких, юридичних, будівельних і девелоперських компаній по всьому світу, вона формує загальнопланетарну інфраструктурну мережу світового ринку нерухомості, професійно обслуговуючи великомасштабні потоки іноземного інвестиційного капіталу та забезпечуючи найвищу ефективність його освоєння у сфері нерухомості.

Про динаміку її масштабів свідчить, зокрема, той факт, що на період до 2020 р. вартісний обсяг нерухомості, сконцентрований у структурі активів різноманітних інвестиційних фондів, збільшиться до 101,7 трлн. дол. США, тоді як нині він не перевищує 63,9 трлн. [2]. При цьому глобальний тренд нарощування вартісних обсягів таких капіталовкладень спричинений випереджальним притоком інвестицій із таких джерел, як пенсійні фонди, суверенні фонди багатства та фінансові ресурси індивідуальних осіб. У цьому контексті достатньо сказати, що до 2020 р. капітал пенсійних фондів зросте до 56,5 трлн. дол. США, тоді як у 2004 р. він не перевищував 21,3 трлн.; страхових компаній – із 17,7 до 35,1 трлн. дол.; індивідуальних осіб із високим рівнем володіння акціями й облігаціями – з 37,9 до 76,9 млрд дол., суверенних фондів багатства – з 1,4 до 8,9 трлн. дол., а капіталу заможних верств населення – з 42,1 до 100,4 трлн. дол. відповідно (табл. 1).

Водночас у функціонуванні глобального ринку нерухомості усталеного характеру набуває ще один важливий інвестиційний тренд – глибока інтеграція кредитно-фінансового капіталу і будівельної індустрії аж до становлення найвищої її інституційної форми – прямої участі банківських установ у реалізації великомасштабних будівельних програм і проєктів з отриманням над ними управлінського контролю. Як результат – у багатьох розвинутих країнах світу загальний вартісний обсяг фінансових зобов'язань забудовників за масштабами співставний із сукупним обсягом фінансування, одержаним із внутрішніх джерел, а подекуди навіть перевищує його.

Нині на глобальному ринку нерухомості представлений доволі широкий перелік інвесторів – від пенсійних фондів і страхових компаній до суверенних фондів і сімейних бюро, котрі в останнє десятиліття за умов панування вільної монетарної політики та утримання процентної ставки на стабільно низькому рівні стрімко нарощують свої асигнування у даний ринковий сегмент. Так, загальна вартість лише індивідуальних інвестиційних портфелів на глобальному ринку нерухомості, що відбивають пряме володіння нерухомістю на рівні активів, оцінюється станом на 2016 р. у 1,7 трлн. дол. США. Водночас, згідно з даними фахівців дослідницької агенції Preqin, близько 54% усіх суверенних фондів багатства у світі здійснюють масштабні інвестиційні капіталовкладення у нерухомість, причому найбільшою мірою це притаманно фондам Близького Сходу на Африки. З них 57% фондів під час інвестування у нерухомість надають перевагу інвестиційним стратегіям Core, що засвідчує загальний тренд щодо заострення конкуренції між суверенними фондами багатства за найбільш ліквідні і привабливі, з погляду інвестиційних цілей, об'єкти нерухомості з чітко вираженою тенденцією до подальшого посилення конкурентної боротьби у міру нарощування вартості підконтрольних їм активів.

Однак навіть такий високий рівень охоплення об'єктів ринку нерухомості, не здатен, на думку

Таблиця 1
Сукупний капітал інвесторів глобального ринку нерухомості в 2004–2020 рр., трлн. дол. США [2]

Інвестор	2004	2007	2012	2020
Пенсійні фонди	21,3	29,4	33,9	56,5
Страхові компанії	17,7	21,2	24,1	35,1
Суверенні фонди багатства	1,4	3,3	5,2	8,9
Індивідуальні особи з високим рівнем володіння акціями і облігаціями	37,9	50,1	52,4	76,9
Капітал заможних верств населення	42,1	55,8	59,5	100,4

експертів MSCI, повною мірою відобразити глибокі структурні зміни, що відбуваються на даному сегменті глобального ринку, оскільки не охоплює остаточні оцінки капіталізації, здійснені на основі додаткових джерел даних [3]. Вони включають, зокрема, дані щодо загального обсягу прямого інвестування у сферу нерухомості у кожній країні світу за портфельним принципом, зорієнтованим на облік вартості об'єктів нерухомості, що перебувають у професійному управлінні для досягнення інвестиційних цілей. Таким чином, стрімке нарощування вартості інвестиційних портфельів справляє потужний розбалансовуючий вплив на кон'юнктурні параметри функціонування глобального ринку нерухомості, який не тільки стає дедалі більшою мірою нестійким, а й підпадає під вплив наднаціональних кон'юнктурних факторів.

Світовий досвід засвідчує, що характер інвестиційних стратегій на глобальному ринку нерухомості, як, власне, й інструментарій їх реалізації, детермінуються, з одного боку, трансформаціями, що відбуваються у світогосподарській системі (міжнародними торговельними і політичними відносинами, кон'юнктурною динамікою світових сировинних ринків ін.), а з іншого – структурними змінами у національних економіках та модернізацією суміжних із сектором нерухомості секторів і галузей національних економік – ринку будівельних матеріалів, фінансового ринку, ринку банківських послуг, земельного законодавства, виробничого сектора, стратегічних пріоритетів загальнодержавних програм забезпечення населення соціальним і доступним житлом тощо. Так, володіючи доволі широкими і розгалуженими інфраструктурними мережами, сектор нерухомості залучає у будівельну індустрію бізнес-структури багатьох галузей і секторів національних економік, мультиплікуючи темпи макроекономічного зростання і підвищення матеріального добробуту громадян, динаміку платоспроможного попиту та споживчі товари і послуги. Всі вищезазначені рушійні сили тісно взаємопов'язані, отже, зміна одного чинника спричиняє вагомі зрушення в усій системі, модифікуючи, власне, й механізм дії самих факторів.

Нині на глобальному ринку нерухомості інвесторам пропонується безліч способів інвестування як з їх допуском до раніше закритих сегментів, так і наданням широких можливостей для спільного інвестування і залучення коштів відкритих боргових фондів. Поряд із диверсифікацією фінансових інструментів стрімке зростання глобального попиту на нерухомість пояснюється також системною інновацізацією цього сектора, коли впровадження передових технологічних рішень у будівництво і реновації, використання робототехніки і штучного інтелекту дають можливість інвесторам отримати значну економію коштів у пропонуваному ринком пропозиціях, значно поліпшивши при цьому якість операційного процесу. За співвідношенням «ризик – дохідність» найближчим до нерухомості як об'єкта інвестування є інструменти колективного інвестування, оскільки паї інвестиційних фондів за інших рівних умов завжди демонструють достатній рівень надійності капіталовкладень (на тлі значного рівня дохідності) з причин високого рівня диверсифікації портфеля фондів і жорсткої законодавчої регламентації їх діяльності.

Колосальний брак глобального інвестиційного капіталу та заострення міжнародної конкуренції за нього зумовили появу і динамічний розвиток в останні десятиліття такої якісно нової інвестиційної

стратегії, що реалізується нині на глобальному ринку нерухомості, як групове інвестування – краудфандинг (crowdfunding). Його механізм полягає у купівлі нерухомості групою осіб із браком інвестиційного капіталу із закріпленням за кожним учасником певної частки об'єкта та передачею об'єкта профільній керуючій компанії, що спеціалізується на операціях здачі майна в оренду, здійснює контроль над платежами та рекламою об'єктів. Такий актив може здаватися в оренду для отримання регулярних доходів або проданий для здійснення нової інвестиції у нерухомість.

Світовий досвід, що базується на узагальненні економічних результатів різних циклів вкладення цінних паперів у нерухомість, засвідчує, що найбільш результативними в її інвестуванні є нині акредитовані інституційні інвестори. Достатньо сказати, що у їх власності перебуває близько 70% сукупного приватного багатства США, притому їх кількість не перевищує 8,3% усіх американських домогосподарств [4]. Запорукою усталених конкурентних переваг цих інвесторів є насамперед низькі бар'єри входу на ринок, широкі можливості економії трансакційних витрат та нарощування завдяки інституційним джерелам капіталу ліквідності і масштабності здійснюваних операцій. Навіть розпочинаючи свою діяльність у роздрібному секторі, згодом усі інвестори прагнуть перейти в інституційний сегмент на основі диверсифікації джерел капітальних ресурсів, а отже, отримання можливостей реструктуризації й оптимізації структури портфеля нерухомості.

У характеристиці інвестиційних стратегій, що реалізуються учасниками глобального ринку нерухомості, на особливу увагу заслуговує фандрайзинг (fundraising), який в останні десятиліття перетворився на потужний інструмент пошуку і залучення інвестиційного капіталу в сектор нерухомості через закриті пайові інвестиційні фонди (ЗПФ), а отже, є одним із найбільш містких індикаторів рівня його розвитку. Як майнові комплекси без утворення юридичних осіб закриті пайові інвестиційні фонди нерухомості включають активи кількох інвесторів без заснування юридичної особи, а їх майно включає активи кількох інвесторів у формі грошових коштів і майнових прав на об'єкти нерухомості. Передаючи свої грошові кошти у фонд, його інвестори здобувають паї на правах загальної дольової участі у власності, а всі фінансові результати діяльності фонду розподіляються пропорційно, згідно з часткою внесеного кожним інвестором капіталу.

Про сучасні масштаби розвитку фандрайзингу свідчать такі факти: у період 2010–2017 рр. загальна кількість приватних інвестиційних фондів нерухомості у світі зросла з 394 до 525 за практичної незмінності їхнього капіталу, вартісний обсяг якого коливався за вказаний період у діапазоні від мінімальних 136 млрд. дол. США у 2011 р. до максимальних 177 млрд. у 2017 р. (рис. 1).

Загальна вартість здійснених фондами в 2016 р. 3,1 тис. операцій із нерухомістю за участі приватного капіталу (угод PERE – Private Equity Real Estate) становила 202 млрд. (у 2015 р. – 241 млрд.); 36% від загального капіталу, залученого у 2016 р., було забезпечено 10 найбільшими закритими фондами; середня капіталізація закритого приватного фонду нерухомості становила у 2016 р. 499 млн. дол. США.

З іншого боку, можемо зробити висновок і про наявність значних конкурентних переваг самих закритих інвестиційних фондів нерухомості порівняно з іншими їх видами як щодо можливостей здійснення інвестиційної і рентної діяльності, так і спек-

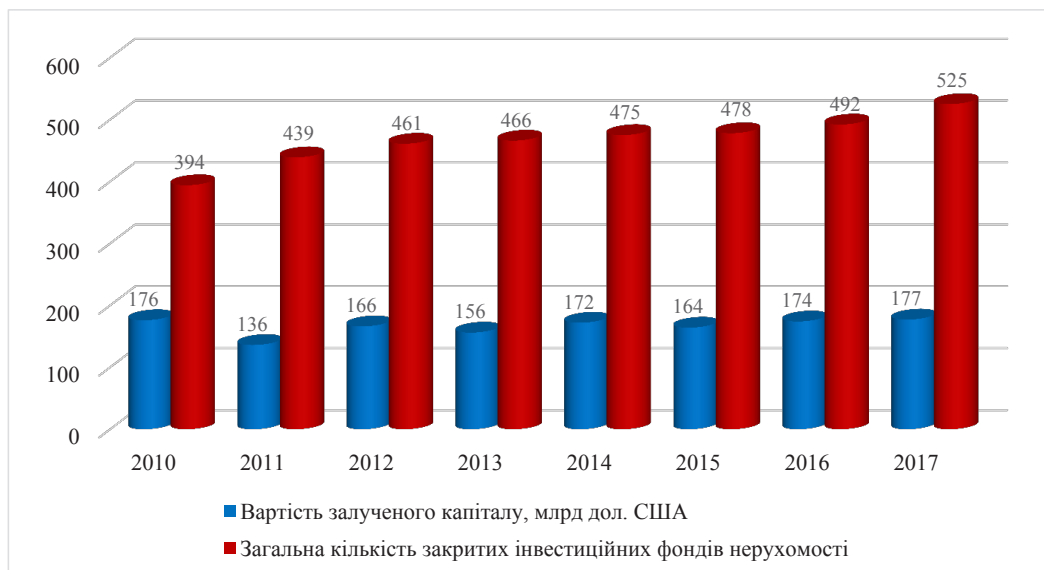


Рис. 1. Кількість закритих приватних фондів нерухомості і вартість акумульованого ними капіталу в 2010–2017 рр. [5]

тру інвестиційних операцій на ринку нерухомості. Зокрема, під час реалізації інвестиційно-будівельних проектів закриті пайові інвестиційні фонди можуть виконувати функції власника, забудовника, замовника або інвестора. Вони користуються податковими пільгами (приріст вартості майна фонду не оподатковуються прибутковим податком), мають можливість диверсифікації інвестиційного портфеля нерухомості та залучення додаткового фінансування на реалізацію інвестиційно-будівельних проектів, користуються правами спрощеного переходу прав власності на об'єкти нерухомості та використання як альтернативи програмам іпотечного кредитування на стадії підготовки будівництва.

Як показують дані, лівова частка капіталовкладень інвестиційних фондів нерухомості (61%) на ринку орієнтується нині на реалізацію стратегій доданої вартості (Value Added) (191 фонд і 58,7 млрд. дол. акумульованого в 2016 р. капіталу) й опортуністичних стратегій (Opportunistic) (131 фонд, 46,8 млрд.). Далі за ступенем поширеності йдуть боргові стратегії (Debt) (73 фонди, 32,9 млрд.), стратегії Core (56 фондів, 15,2 млрд.) та Core Plus (38 фондів, 10,6 млрд.). Це свідчить про домінування у стратегіях інвестиційних фондів нерухомості орієнтації на цілеспрямоване формування оптимальних за структурою інвестиційних портфельів та отримання постійних грошових потоків на основі швидкого обороту капіталу, отримання високих прибутків (навіть за високих ризиків капіталовкладень) від короткострокових капіталовкладень у ліквідні об'єкти нерухомості способом максимального підвищення їхньої ринкової вартості і ліквідності, поліпшення їх експлуатаційних характеристик, усунення наявних іпотечних проблем із подальшими продажами нерухомості чи її здачею в оренду комерційним компаніям.

Специфічні стратегії на ринку нерухомості реалізують такі інвестори, як інвестиційні трасти нерухомості (Real Estate Investment Trust – REIT), діяльність яких тісно пов'язана із загальними показниками як сектора нерухомості, так і економіки у цілому. Глобальний показник їх капіталізації становить нині близько 1,7 трлн. дол. США, тоді як

у 2010 р. не перевищував 734 млрд. [6]. Найбільш динамічними в останні роки були ринки операцій інвестиційних трастів Австралії і Японії, кожен з яких перевищує нині ринки Франції і Великобританії, посідаючи відповідно друге і третє місце у світі.

Висококапіталізовані інвестиційні трасти нерухомості справляють нині вагомий мультиплікаційний вплив на національні сектори будівництва і нерухомості способом нарощування купівлі майна і фінансування будівництва, особливо в періоди зниження довгострокових процентних ставок на динамічного зростання попиту на оренду об'єктів нерухомості. Підтвердженням цього є, зокрема, той факт, що саме в країнах, де REIT отримали найбільшого поширення, нині сформовано найбільш місткі і розвинуті ринки нерухомості, здатні залучати великомасштабний капітал як із внутрішніх, так і міжнародних ринків. Більше того, їхня діяльність значно каталізується глибокими та ліквідними внутрішніми ринками акційних і боргових інструментів, а також відкритістю і транспарентністю корпоративного середовища бізнес-діяльності.

Висновки. Підбиваючи підсумок, відзначимо, що попит потенційних покупців житлових приміщень і об'єктів комерційної нерухомості формує лише загальні кількісні параметри національних ринків нерухомості, що знаходить своє концентроване вираження у таких ринкових індикаторах, як місткість ринку, очікувана швидкість обігу капіталу і терміни реалізації побудованої нерухомості. Вирішальну ж роль на ринку нерухомості відіграють інвестори, котрі, володіючи необхідними капітальними ресурсами, використовують усі ринкові ніші для їх оперативного і прибуткового вкладення. Активне використання економічними агентами сучасних інвестиційних стратегій на глобальному ринку нерухомості значно розширює їх можливості щодо прибуткового вкладення інвестицій та мінімізації їх ризиків, раціонального реінвестування прибутків та диверсифікації структури інвестиційних портфельів навіть за умов незначних за вартісними обсягами капіталовкладень.

У міру поглиблення інтернаціоналізаційних тенденцій у національних економічних системах та

посилення ролі міжнародних фінансових інститутів у глобальній інституційній системі у розвитку локальних ринків нерухомості суттєво посилюється роль великих банківських установ і фінансових фондів. З іншого боку, асиметрія ринкової інформації спричиняє неможливість адекватного оцінювання ризикованості інвестиційних капіталовкладень у нерухомість, а прагнення інвесторів максимально використати у своїх інтересах порівняльні переваги різних локальних сегментів глобального ринку нерухомості (фаза національного бізнес-циклу, галузева інфляція, наявність вільних площ і земельних ресурсів) породжує додаткові фактори наростання нерівноваги світового господарства.

УДК 330.331

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Овчинников П.А. Формирование управляющими компаниями инвестиционной стратегии на рынке недвижимости. *Инновации*. 2006. № 3(90). С. 104–105.
2. PwC Real Estate 2020. *Building the future*. PwC, 2016. P. 20.
3. Teuben B., Shah S. Real Estate Market Size 2016. Annual Update on the Scale of the Professionally Managed Global Real Estate Investment Market. MSCI, June 2017. P. 24.
4. Athwal N. Real Estate Crowdfunding: 3 Trends to Watch in 2017. URL: <https://www.forbes.com/sites/navathwal/2017/02/17/real-estate-crowdfunding-3-trends-to-watch-in-2017/#59c583e23b4b/>
5. 2017 Preqin Global Real Estate Report. Sample pages. Preqin, 2017. P. 18.
6. Global Perspectives: 2016 REIT Report. EY, 2016. P. 3.

Стрільчук Р.М.

*кандидат економічних наук,
старший викладач кафедри економічної кібернетики
Рівненського державного гуманітарного університету*

Крайчук С.О.

*кандидат технічних наук,
доцент кафедри економічної кібернетики
Рівненського державного гуманітарного університету*

ЗМІНА ТРЕНДІВ СУЧАСНОЇ ІНТЕРНЕТ-КОМЕРЦІЇ

У статті уточнено сутність поняття «Інтернет-комерція». Розкрито фактори рейтингу країн, що володіють потенціалом розвитку Інтернет-комерції. Встановлено місце України серед країн-лідерів на ринку Інтернет-комерції. Визначено найпопулярніші в Україні Інтернет-магазини станом на 2016 р. Окреслено перспективні трендові товари на ринку Інтернет-комерції. Визначено проблеми на шляху розвитку Інтернет-торгівлі та шляхи їх подолання.

Ключові слова: Інтернет-комерція, онлайн-купівля, електронна торгівля, тренди продажу, тенденції розвитку Інтернет-торгівлі, ринок Інтернет-комерції.

Стрільчук Р.Н., Крайчук С.А. ИЗМЕНЕНИЕ ТРЕНДОВ СОВРЕМЕННОЙ ИНТЕРНЕТ-КОММЕРЦИИ

В статье уточнена сущность понятия «Интернет-коммерция». Раскрыты факторы рейтинга стран, обладающих потенциалом развития Интернет-коммерции. Установлено место Украины среди стран-лидеров на рынке Интернет-коммерции. Определены самые популярные в Украине Интернет-магазины по состоянию на 2016 г. Определены перспективные трендовые товары на рынке Интернет-коммерции. Определены проблемы на пути развития Интернет-торговли и пути их преодоления.

Ключевые слова: Интернет-коммерция, онлайн-покупка, электронная торговля, тренды продаж, тенденции развития Интернет-торговли, рынок Интернет-коммерции.

Strilchuk R.N., Kraichuk S.O. CHANGE IN TRENDS OF MODERN INTERNET-COMMERCE

The essence of the concept of "Internet commerce" is clarified in the article. The factors of ranking of countries that have the potential for development of Internet commerce are revealed. The place of Ukraine has been established among leading countries in the Internet commerce market. The most popular online shops in Ukraine are determined as of 2016. Perspective trend products in the Internet commerce market are outlined. The problems on the way of development of Internet trade and ways of their overcoming are determined.

Keywords: internet commerce, online purchase, e-commerce, sales trends, trends in online commerce development, internet commerce market.

Постановка проблеми. Сучасне ринкове середовище значною мірою залежить від змін тенденцій, які впливають на його динаміку та розвиток. Сучасним трендом, зокрема, є стрімкий розвиток такого явища, як e-commerce, тобто електронної комерції. Кожне домове господарство, що має доступ до Інтернет-мережі, швидше за все, вже здійснило принаймні одного разу операцію купівлі-продажу через Інтернет. Тобто ринок Інтернет-комерції виростає до одного з найбільш глобальних ринків, що здатен швидко і значно дешевше, ніж підприємства, задовольняти потреби споживачів. Отже, зміна трендів сучасної Інтернет-комерції вимагає пильної уваги, адже в змозі суттєво впливати на зміни потреб спо-

живачів, динаміку торгівлі міжнародних і глобальних ринків, удосконалення маркетингових підходів тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Досліджувана проблематика відображена в багатьох наукових працях учених сучасності. Так, В. Апалькова [1] узагальнила основні тенденції, що супроводжували розвиток електронної комерції в країнах Євро-союзу. Дослідженню українського ринку електронної комерції присвячено доробок Ю. Власюк і Н. Юдіної [2], а також стаття. Л. Гармідер [3]. Розкрито сутність і взаємозв'язок електронного бізнесу, електронної комерції та Інтернет-торгівлі в науковій роботі Д. Євтушенко [4]. О. Кот і Д. Антоненко [5] визна-