

УДК 35:338.24

К. А. ГРЕМ'ЯЦЬКА

НАПРЯМИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Досліджено державне управління ринку комунального майна міста та з'ясовано підходи щодо впровадження перспективних напрямів розвитку.

Ключові слова: комунальне майно, ринок нерухомості, нерухомість, класифікації об'єктів нерухомості, нерухоме майно, механізм державного управління регіональним ринком житлової нерухомості.

In-process investigational process of state administration of market of communal property of city and approaches are found out in relation to introduction of perspective directions of development.

Key words: communal property, market of the real estate, real estate, classifications of objects of the real estate, real estate, mechanism of state administration of the housing real estate a regional market.

Трансформаційні процеси, які сьогодні відбуваються в економіці України, значною мірою позначаються на нерухомості як на важливій складовій ринку країни. Нерухомість є часткою національного багатства України, безпосередньо бере участь практично в усіх видах діяльності країни. Таким чином, справедлива оцінка вартості нерухомості значною мірою визначає як економічне позиціонування України наряду з іншими країнами, так і забезпечення умов для сталого розвитку національної економіки.

На сьогодні житлова нерухомість – це єдиний реальний актив, який більшість громадян України змогли отримати під час приватизації. Тому адекватну оцінку житлової нерухомості та напрямів її розвитку можливо розглядати як одну з основ соціально-економічної захищеності громадян в умовах ринку.

Ринок нерухомості вивчали та досліджували А. Голіков, А. Дейнека, Н. Казакова, В. Титяев, А. Полонін та ін. Ці науковці розглядають особливості функціонування та закономірності розвитку ринку комунального майна міста як спрямування дій на довгострокову перспективу.

Метою статті є дослідження процесу державного управління ринку комунального майна міста та з'ясування підходів щодо впровадження перспективних напрямів розвитку.

Перспективи європейської інтеграції та розвитку зовнішньоекономічної діяльності України із країнами ЄС останнім часом доволі обмежені через виникнення в середині 2008 р. нестачі фінансових засобів і внаслідок фінансової кризи. Слід відмітити, що криза торкнулася і сфери нерухомості, яка швидко реагує на будь-які змін в економічному середовищі. Слід зазначити, що кон'юнктура ринку є індикатором стану економіки держави.

Нерухомість є найважливішою складовою частиною національного багатства країни. Український ринок нерухомості відображає всі проблеми, що існують у трансформаційних умовах.

Перебудова системи міжбюджетних відносин, фінансова криза та наступний економічний спад призвели до загострення традиційних проблем розвитку міського середовища, серед яких: моральний та фізичний знос міської інфраструктури, руйнація значної частини житлового фонду. У зв'язку із цим загострились проблеми підвищення ефективності землекористування, комплексної реконструкції територій, збереження історично-архітектурних пам'ятників, дефіцит фінансування житлово-комунального комплексу [2].

Слід зазначити, що відсутність дійового механізму державного управління ринком нерухомості призводить до значної ризикованості операцій та унеможливорює запобігання кризам. У той же час відомо, як і будь-яке явище, кризу можна спрогнозувати з визначеною часткою імовірності, з огляду на стандартну схему оцінки ризиків: виявлення причин ризику й етапів, коли він виникне; дентифікація всіх можливих ризиків; оцінка рівня загальних і приватних ризиків; визначення припустимого рівня коливання індикаторів ризику; розробка заходів щодо зменшення кількості і якості потенційних ризиків.

На сьогодні однією з найбільш гострих проблем розвитку українського ринку нерухомості є питання доступності житла разом з відсутністю інформації щодо споживчих переваг характеристик житла.

Так, у квартирах і будинках із низьким рівнем комфорту проживає близько 92 % українців. І житло на сьогодні недоступно для більшості жителів України, оскільки, відповідно до світових стандартів, доступним вважається житло, що можуть собі дозволити купити 80 % населення [5]. Особливу актуальність останнім часом набувають проблеми молодіжного кредитування житлового будівництва. Загострення цих проблем впливає на багато аспектів соціального положення молодіжного середовища: здоров'я, освіти, рівень злочинності й інших.

Існуючі на ринку проблеми пов'язані з особливостями функціонування регіонального ринку нерухомості і багато в чому відбивають специфіку нерухомості як товару. На основі робіт відомих науковців складемо перелік основних особливостей ринку нерухомості [1; 3; 4].

По-перше, слід виділяти сегментований і локальний ринки нерухомості. По-друге, попит і пропозиція нееластичні за ціною, але можуть різко змінюватись. По-третє, процеси купівлі-продажу не можуть бути централізовані. По-четверте, це унікальність і парцелярність усіх ділянок землі. По-п'яте, нерухомість високого "граничного" рівня інвестицій. По-шосте, перевагу мають позабюджетні джерела інвестування. По-сьоме, спроби проведення реформ і зв'язаний з цим розвиток інституту приватної власності внаслідок низького рівня доходів споживачів. По-восьме, залишкова приватизація житла. По-дев'яте, монополізація у сфері будівництва та експлуатації житлового фонду; низький рівень довгострокового попиту на будівельні матеріали та устаткування; поява нових професійних учасників на ринку; формування ринкового механізму ціноутворення на ринку; висока залежність від фінансового та інвестиційного ринку; постійне зростання потреб в поліпшенні житлових умов у зв'язку з низьким рівнем забезпеченості житлом;

затяжне зниження темпів будівництва при великій наявності старого й аварійного житла; невідповідність високої ціни і купівельних можливостей населення; високі операційні витрати при здійсненні угод; конфіденційність угод і непрозорість інформації; тривалість перебування об'єктів на ринку; необхідність у спеціальному супроводі купівельних операцій; наявність поточних доходів (постійний аннуїтет) і витрат на супровід об'єктів; ріст вартості в часі, що пов'язано із довгим терміном експлуатації за рахунок інфляційних процесів; важлива роль взаємодії первинного і вторинного ринку; розмаїтість цін внаслідок неповноти інформації про ринок нерухомості, висока залежність цін, прибутковості і ризиків від стану регіональної економіки й у цілому від зовнішнього середовища ринку; неоднорідність і унікальність об'єктів нерухомості; важкодоступність достовірної інформації; захищеність доходів від інфляції; високий рівень транзакційних витрат; низька кореляція доходів від нерухомості з доходами від фінансових активів; індивідуальність ціноутворення; тривалість створення об'єктів; схоронність інвестиційних засобів; обмежена кількість ідентичних або аналогових угод, отже, персоніфікованість щодо формування ціни на конкретний об'єкт; різноманіття специфічних ризиків; висока кореляція підвищення цін і спаду попиту на ринку; запізнювання циклів розвитку ринку відносно циклів розвитку економіки; різноманітність форм власності; соціальна значимість розвитку; капіталомісткість ринку, як наслідок – обмежена кількість учасників ринку; складність прогнозування розвитку ринку внаслідок різноманіття ціноутворюючих факторів; низький рівень ліквідності об'єктів на ринку через складність процедури передачі прав на об'єкти нерухомості; слабкість цінових механізмів саморегулювання ринку; превалювання приватної власності, що підвищує ризики при переході права власності на об'єкт; місткість ринку; довговічність об'єктів нерухомості; відсутність ідеальної конкуренції; високий рівень адміністративних бар'єрів; триєдина сутність нерухомості як товару.

Усі ці питання науково-методичного характеру протягом десятиліть досліджувалися багатьма вченими. Усе, що пов'язано з розробкою науково-практичних рекомендацій щодо одержання і систематизації інформаційних потоків, їхнього комплексного аналізу, інтерпретації результатів для прийняття управлінських рішень і, відповідно, удосконалювання методичного забезпечення аналізу регіональних ринків нерухомості становить базу для державного управління ними.

Інвестиційна складова ринку житлової нерухомості впливає на функціонування фінансового ринку регіону і країни в цілому, тому ринок нерухомості відносять до ринку благ і до фінансового ринку.

Для побудови механізму державного управління ринком нерухомості слід визначити його природу. Найпоширеніша точка зору – ринок нерухомості характеризується як один з різновидів інвестиційного ринку й, відповідно, виділяється декілька загальних ідентифікаційних ознак, що підтверджують наявність їхньої структурної залежності:

- сукупність інвесторів – покупців і продавців, взаємодія яких приводить, в остаточному підсумку, до можливості обміну між ними;

- можливість використання інструментів узгодження інтересів продавців і покупців;

- виникнення економічних відносин між продавцями й покупцями;

– тісний зв'язок між вартістю й споживчою вартістю товарів, що обертаються на цьому ринку;

– наявність сукупності споживачів, зацікавлених у придбанні даного товару, що мають реальні або потенційні можливості для такого придбання.

Механізм державного управління розвитком ринку нерухомості забезпечує прийняття інвестиційних рішень, що базуються на його дослідженні й аналізі. Органи державного управління повинні досліджувати стан ринку нерухомості, а саме: визначати співвідношення між попитом та пропозицією на конкретний вид нерухомості в конкретний момент часу.

Характерною рисою нерухомості є те, що, з одного боку, вона є елементом виробничої інфраструктури, а з іншого – виступає основою існування домогосподарств і використовується для невикористаного, особистого споживання, тобто, є найважливішим благом. Поєднання в нерухомості об'єкта споживання й об'єкта інвестицій ускладнює аналіз закономірностей розвитку ринку нерухомості [2].

На нашу думку, наявність характерних рис, властивих товарному ринку, не виключає взаємозв'язку між ринком нерухомості і ринком інвестицій. Вони існують як окремі, самостійно функціонуючі елементи єдиного ринку країни.

Існує ще один підхід до вивчення соціально-економічної сутності ринку нерухомості, що наближує цей ринок до ринку послуг [1]. Це пов'язано із тим, що результатом продуктивної праці, що створила споживчу вартість, може бути не тільки річ, але і діяльність (послуга). Призначенням ринку послуг є створення умов для життєдіяльності і життєзабезпечення людини у всій багатогранності їхніх властивостей і проявів.

Ринок нерухомості призначений для надання визначених специфічних послуг і по своїй соціально-економічній природі близький до поняття ринку послуг.

Сутність нерухомості як товару можна визначити з трьох сторін:

– фізичний зміст об'єкта нерухомості (фізичні характеристики, що описують площу, обсяг, матеріали конструкцій, потужність інженерних систем тощо);

– юридичні характеристики (у ринковому обороті беруть участь права на об'єкт нерухомості, а не сам об'єкт);

– економічні характеристики, що дають уявлення про вартість об'єкта (ринкової, відбудовної, заміщення тощо), витратах на його утримання (поточний і капітальний ремонт, вода, газ, електрика тощо) і прибутковості (оренда і непрямі доходи, підвищення вартості тощо).

У той же час ринок нерухомості в Україні є неефективним за Паретто, оскільки з точки зору мікроекономіки ринок можна визначити як ефективний, якщо всі товари (послуги) знаходяться в одному місці, тобто ринок є зосередженим на певній території. На ринку відсутні сезонні коливання, на нього майже не впливають законодавчі і нормативні акти. Товари на даному ринку повинні не бути стандартними. Усі договори з купівлі і продажу прозорі, юридично обґрунтовуються й фінансуються. Незважаючи на те, що нерухомість як об'єкт інвестування являє собою досить складний актив, для інвесторів, що мають гарні знання в сфері керування нерухомістю, вона може бути кращим об'єктом інвестування, ніж інші активи.

Тому з огляду на ступінь впливу інвестиційної і фінансової кризи 2008 р. на ринок житлової нерухомості пропонуємо розглядати цей ринок як ринок товарних

благ, заснованих на інвестиціях, оскільки він припускає наявність характерних рис, властивий ринкам товарів, інвестицій і послуг одночасно. Це все є лише підтвердженням того, що ринок нерухомості починає розвиватися як сформоване явище, тобто можна виділити основні тенденції розвитку ринку, виявити структуру ринку; на ньому формується професійне середовище ринку й основні елементи інфраструктури ринку.

Ймовірними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути такі:

– поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг, і тоді слід очікувати підвищення ролі первинного ринку як джерела задоволення потреб в якісному житті, оскільки зросте диференціація між об'єктами нерухомості як по якості, так і за ціною;

– диференціація фірм, що надають послуги на ринку нерухомості і трансформація фірм, внаслідок зміни принципів взаємин між фірмою й агентами; розвиток фірм, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги, появу попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку і розваг) і продовження процесів виділення девелоперських компаній в особливу групу підприємців на первинному ринку нерухомості;

– зниження ризиків на ринку, внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість.

Таким чином, роль державного управління в таких умовах різко зростає. Важливість операцій з нерухомістю вимагає також підготовки висококваліфікованих фахівців з управління будь-яким об'єктом нерухомості, крім того, варто вивчити технічні, технологічні і соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод чинених з ним.

Література:

1. Голиков А. П. Размещение продуктивных сил и регионалистика / А. П. Голиков, А. Г. Дейнека, Н. А. Казакова. – Х. : Олант, 2009. – 319 с.
2. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории) / Е. А. Гриценко. – Х. : Бизнес-Информ, 2002. – 128 с.
3. Павленко В. Нерухомість та її оподаткування в умовах ринкової економіки. Перспективи введення податку на нерухоме майно в Україні / В. Павленко // Збірник наукових праць Українського фінансово-економічного інституту. – 2009. – № 3 (6). – С. 34–46.
4. Полонін О. В. Оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / А. В. Полонин. – Х. : МГО “Центр сприяння житловим та муніципальним реформам”. – 2009. – 49 с.
5. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості, що приватизуються // Власність в Україні. – 2000. – № 1. – С. 42–43.
6. Статистичний щорічник України // Державний Комітет Статистики. – К., 2011. – 413 с.

Надійшла до редколегії 20.02.2012 р.