

*І. Г. Буркун,
аспірант, Харківська національна академія міського
господарства*

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ І ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті розкриті особливості розвитку регіональних ринків житлової нерухомості в умовах ринкової економіки, описана поточна ситуація на ринку житла з погляду керування і життєвих циклів об'єктів нерухомості в період інвестиційної і фінансової кризи, запропоновані можливі варіанти рішення поставлених задач і ймовірні напрями розвитку ринку нерухомості при подальших сприятливих ринкових умовах функціонування.

Ключові слова: житлова нерухомість, особливості розвитку ринку, життєвий цикл, керування нерухомістю, фінансова криза.

АКТУАЛЬНІСТЬ ПРОБЛЕМИ

Нерухомість є найважливішою складовою частиною національного багатства країни. Український ринок нерухомості відображає всі проблеми, що існують в умовах трансформаційних соціально-економічних і на початку розвитку ринкових відносин. Перспективи розвитку зовнішньоекономічної діяльності України останнім часом досить розмиті через виникнення в середині 2008 року нестачі фінансових засобів і внаслідок цього так званої "фінансової кризи". Криза торкнулася і сфери нерухомості, що чуйно реагує на будь-які великі економічні зміни, оскільки вона є найважливішим індикатором стану економіки держави. Перебуваючи системи міжбюджетних відносин, фінансова криза й економічний спад, що прийшов за ними, призвели до загострення традиційних проблем розвитку міського середовища, у числі яких: знос міської інфраструктури, старіння значної частини житлового фонду, проблеми підвищення ефективності землекористування, комплексної реконструкції територій, збереження історико-архітектурних пам'яток, дефіцит фінансування житлово-комунального

комплексу [1]. У той же час багато фахівців висловлюють думку щодо того, що насправді кризи нерухомості нема, наприклад, голова Харківського Союзу Ріелтерів і Оцінювачів, член Української Ради Гільдії Ріелтерів, засновник агентства нерухомості "АВЕРС", Олексій Спиця стверджує, що термін "криза нерухомості" має на увазі землетрус, руйнування будинків, зникнення в будинках води, опалення, електрики і т.д. Схожу думку має Євгеній Молчанов, член Експертної Ради Української Гільдії Ріелтерів, який наголошує, що зараз ми будемо спостерігати світову фінансову й інвестиційну кризу, а ринок нерухомості знаходиться в стані "відкладеного попиту" і на ньому відбуваються тільки змушені, тобто чисті продажі. В рамках заходу, що відбувся 13 листопада 2008 р., організованого Ukrainian Real Estate Club (Українським Клубом з нерухомості), було проведено опитування на тему: "Наслідки світової кризи на ринок нерухомості України". З опитаних 46% представляють девелоперський бізнес, 23% — представники консалтингових агентств, 23% — представники компаній, що займаються операціями з

землею, а також представники компаній, що пропонують фінансові і юридичні послуги. Негативний вплив світової кризи на діяльність компанії відчули 46% опитаних, 18% — відзначають відсутність якого-небудь впливу на роботу компанії, що вони представляють. Щодо прогнозів, скільки буде тривати реакція на світову кризу, більш 50% вважають, що негативні наслідки можна буде відчуті протягом усього 2010 року. Також 50% відзначили те, що ринок стане менш спекулятивним, більш професійним і структурованим. 20% опитаних вважають, що частина іноземних компаній залишать ринок нерухомості України, а частина місцевих компаній змушена буде піти з ринку [2]. Багато прогнозів, зроблених аналітиками щодо економічної ситуації в Україні за останні роки, зокрема щодо стану ринку нерухомості, не виправдалися через небажання або неможливість адекватної оцінки наявності на даному ринку різних видів ризиків. У той же час відомо, як і всяке явище, кризу можна спрогнозувати з визначеною часткою імовірності, з огляду на стандартну схему оцінки ризиків.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Науково-практичні дослідження в даному напрямі одержали свій розвиток у роботах вітчизняних і закордонних вчених і фахівців даної галузі: Асаул А.Н., Бронер Д.Л., Гранов Г.С., Дарков А.К., Карасев А.В., Коваленко М.А., Кравченко В.І., Крупицький М.А., Максимова С.Н., Мікаїлов З.С., Міщенко В.Я., Нагаєв Р.Т., Палийвода К.В., Поляченко В.А., Пчелінцев О.С., Радванська Л.М., Чевганова В.Я., Чубаров І.А., Шапіро М.Д., Філатов Н.Л.

МЕТА РОБОТИ

Размаїття підходів до процесу керування нерухомістю, невизначеність багатьох проблем, що склалися на ринку внаслідок особливостей функціонування, та розробка ймовірних напрямів розвитку регіонального ринку житлової нерухомості визначили мету дослідження.

ОСНОВНИЙ МАТЕРІАЛ ДОСЛІДЖЕННЯ

Складні ситуації на ринку нерухомості траплялися і раніше, наприклад, Японія і США відчували кризу в даному секторі наприкінці 80-х — на початку 90-х років минулого сторіччя. У цих країнах криза вразила комерційні, ощадні банки і компанії по фінансуванню житла. У той період ціни на нерухомість упали в середньому на 29% і 17% у Японії і США відповідно. Схожа ситуація спостерігалася в період з 1997 по 1999 роки в США й інших країнах, коли ціни на нерухомість падали більш ніж у два

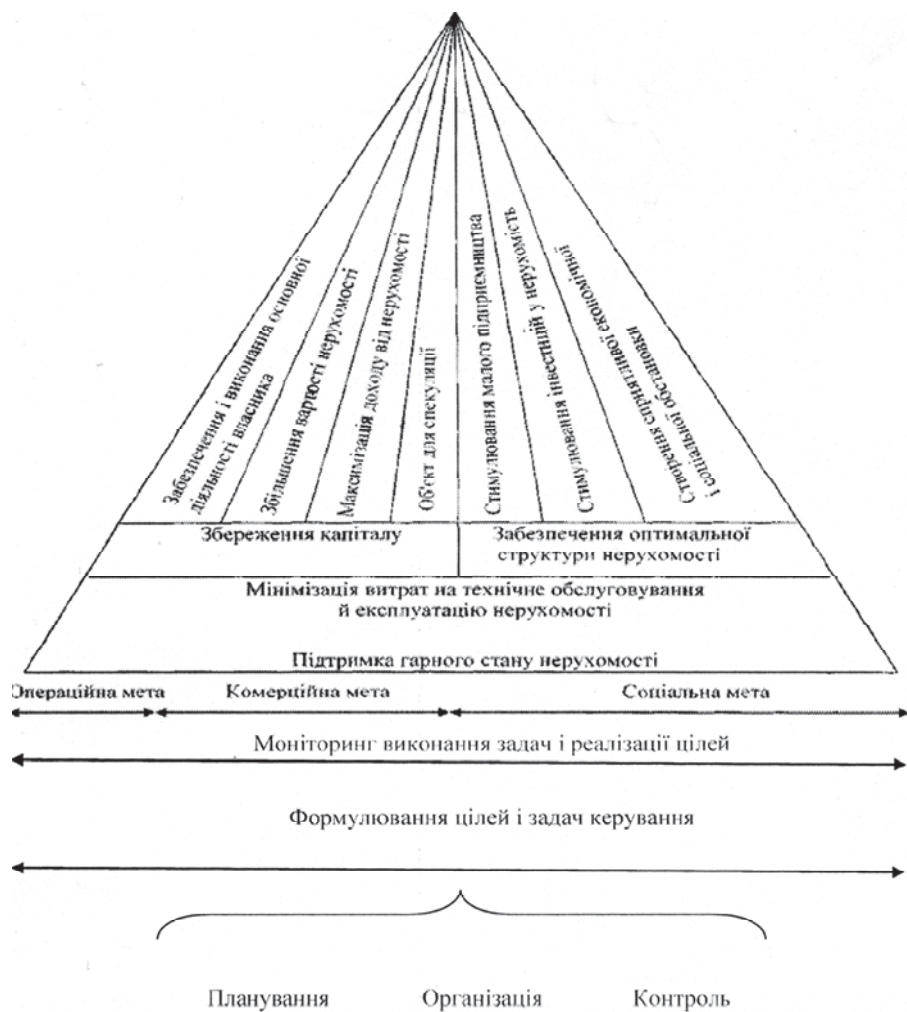


Рис. 1. Процес управління нерухомістю

рази, з того моменту по квітень 2008 року в м.Харкові квартири подорожчали приблизно в 30 разів. Криза тоді виникла в корпоративному секторі країн Південно-Східної Азії і відтіля перемістилася в деякі інші держави: Росію, Україну, Мексику, Бразилію й ін. Виникла криза не була світовою, але була визнана міжнародною, тобто вона не мала тотального поширення і не торкнулася багатьох країн.

Також однією з найбільш гострих проблем розвитку українського ринку нерухомості є питання доступності житла, поряд з відсутністю інформації щодо споживчих переваг характеристик житла. В Україні в недостатньо упоряджених квартирах і будинках проживає близько 92% жителів і про житло у даний момент можна сказати, що воно недоступно для більшості жителів України, оскільки, відповідно до світових стандартів, доступним вважається житло, що можуть собі дозволити купити 80% населення. Питання науково-методичного характеру протягом десятиліть досліджувалися багатьма вченими: усе, що зв'язано з розробкою науково-практичних рекомендацій щодо одержання і систематизації інформаційних потоків, їхньо-

го комплексного аналізу, інтерпретації результатів для прийняття управлінських рішень і відповідно, удосконалювання методичного забезпечення аналізу регіональних ринків нерухомості. Багато авторів [3; 4] вважають, що вихідною точкою керування нерухомістю є визначення цілей і задач цього керування. У змішаній ринковій економіці керування нерухомістю характеризується безліччю форм і механізмів свого прояву в залежності від характеру власності на той або інший об'єкт нерухомості. Якщо мова йде про державу як великого власника нерухомості, то до її операційних (забезпечення виконання основної діяльності власника, підтримка гарного стану об'єкта нерухомості, мінімізація витрат на технічне обслуговування й експлуатацію нерухомості, збереження капіталу, підвищення престижу власника в результаті володіння відповідним об'єктом нерухомості) і комерційних (максимізація прибутку, максимізація вартості об'єкта нерухомості) цілей додаються цілі соціального характеру:

- стимулювання розвитку малого і середнього бізнесу шляхом забезпечення максимально простого і

зручного доступу підприємців до об'єктів нерухомості;

- створення сприятливого клімату для збільшення інвестицій у нерухомість;

- створення сприятливого економічного і соціального середовища для проживання населення;

- забезпечення оптимальної, з погляду на інтереси суспільства, структури нерухомого майна за формами власності й варіантами використання.

Різноманіття цілей керування нерухомістю представлено нижче, причому перший рівень являє собою загальні для усіх типів нерухомості мети, що є необхідними умовами для досягнення цілей більш високого рівня. На другому рівні відбувається розмежування цілей приватних власників і держави як суб'єкта соціального регулювання. Третій рівень відбиває мету, специфічну для кожного типу нерухомості. Оскільки об'єкти нерухомості завжди мають власника, відповідно вони мають потребу в керуванні, процес керування нерухомістю розроблений на основі [3] і представлений у вигляді (рис. 1).

Приналежність об'єкта нерухомості дає юридичне право і фінансову можливість розпоряджатися їм, використовувати його і впливати на нього, цей вплив на об'єкт нерухомості і є керування ним. Власник об'єкта нерухомості, керуючи цим об'єктом, реалізує це право власності, відповідно реалізація цього права може здійснюватися або самим власником, або за його дорученням [5].

Керування дохідною нерухомістю можливо лише за наявності відповідної ефективною керуючої системи, що стійко функціонує на всіх етапах її життєвого циклу, у тому числі при порушеннях виробничого процесу, в умовах банкрутства і при надзвичайних обставинах [6]. Нижче на рис.2 представлена залежність функціонування майнового комплексу по параметру "прибуток", що враховує дискретні етапи життя об'єкта нерухомості, у тому числі й у період кризи [6].

Використання нових ефективних механізмів керування нерухомістю буде сприяти підвищенню рівня життєзабезпечення населення, оскільки однією з основних задач стійкого розвитку є задоволення людських потреб. Всі існуючі нині на ринку проблеми пов'язані з особливостями функціонування регіонального ринку нерухомості і багато в чому відбивають специфіку нерухомості як товару, на базі [1—11] перелік цих особливостей одержав розвиток і має вигляд:

- сегментований і локальний характер ринку нерухомості;

- попит та пропозиція неелас-

тичні за ціною, але піддані різким змінам;

- децентралізованість процесу купівлі-продажу;
- унікальність і парцелярність усіх ділянок землі;
- необхідність високого "граничного" рівня інвестицій;
- перевага позабюджетних джерел інвестування;
- спроби проведення реформ і пов'язаний з цим розвиток інституту приватної власності;
- слабка вивченість ринку розвитку;
- залишкова приватизація житла;
- відсутність якісних механізмів ефективного економічного будівництва;
- монополізація в сфері будівництва й експлуатації житлового фонду;
- низький рівень довгострокового попиту на будівельні матеріали й устаткування;
- поява нових професійних учасників на ринку;
- спроба встановлення ринкового механізму ціноутворення на ринку;
- висока залежність від фінансового й інвестиційного ринку;
- постійний зріст потреб в поліпшенні житлових умов у зв'язку з низьким рівнем забезпеченості житлом;
- складність у пошуку керуючого інвестиційним проектом;
- затяжне зниження темпів будівництва за наявності старого й аварійного житла;
- невідповідність високої ціни і фінансових купівельних можливостей;
- високі операційні витрати при здійсненні угод;
- конфіденційність угод і непрозорість інформації;
- тривалість перебування об'єктів на ринку;
- необхідність у керуванні й спеціальному супроводі;
- наявність поточних доходів (постійний аннуїтет) і витрат на супровід об'єктів;
- ріст вартості в часі за рахунок інфляційних процесів;
- важлива роль взаємодії первинного і вторинного ринку;
- розмаїтість цін внаслідок неповноти інформації про ринок нерухомості;
- висока залежність цін, прибутковості й 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

Прибуток підприємства як майнового комплексу

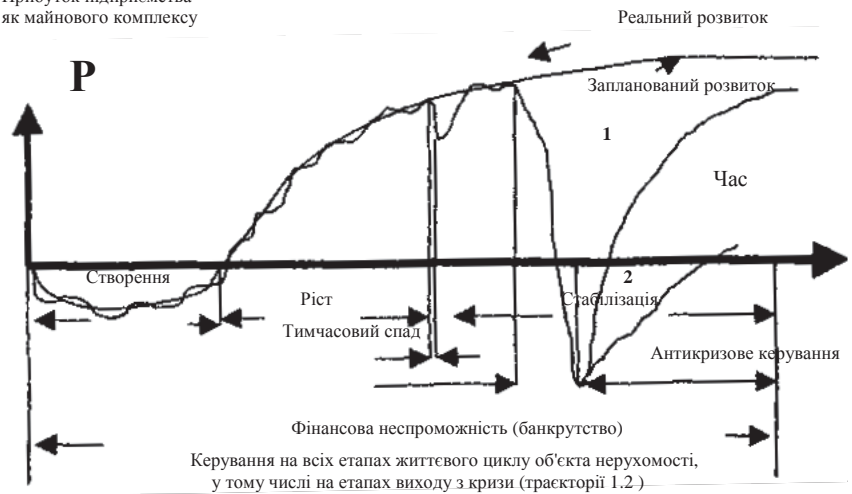


Рис. 2. Загальна залежність функціонування об'єкта нерухомості в часі по параметру "прибуток"

витрат;

- низька кореляція доходів від нерухомості з доходами від фінансових активів;
- індивідуальність ціноутворення;
- тривалість створення об'єктів;
- схоронність інвестиційних засобів;
- обмежена кількість ідентичних або аналогічних угод, отже — персоніфікованість щодо формування ціни на конкретний об'єкт;
- різноманітність специфічних ризиків;
- висока кореляція підвищення цін і спаду попиту на ринку;
- запізнювання циклів розвитку ринку відносно циклів розвитку економіки;
- різноманітність форм власності;
- високий рівень соціальної значимості розвитку;
- капіталоємність ринку, як наслідок — обмежена кількість учасників ринку;
- складність прогнозування розвитку ринку внаслідок різноманітності ціноутворювальних факторів;
- низький рівень ліквідності об'єктів на ринку через складність процедури передачі прав на об'єкти нерухомості;
- правова розмаїтість, оскільки права володіння, користування і розпорядження нерухомістю відмінні від прав володіння іншими товарами і є предметами угоди;
- 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;

— сутність нерухомості як товару триєдина.

Характерною рисою нерухомості є те, що, з одного боку, вона є елементом виробничої інфраструктури, а з іншого боку — виступає основою існування домогосподарств і використовується для невиробничого, особистого споживання, виступаючи як найбільше благо, переплетення в нерухомості споживання й інвестицій ускладнює аналіз закономірностей розвитку ринку нерухомості [7]. Найявніше характерних рис, властивих товарному ринкові, не виключає взаємозв'язку між ринком нерухомості й ринком інвестицій. Вони існують як окремі, самостійно функціонуючі елементи єдиного ринку країни. Існує ще один підхід до вивчення соціально-економічної сутності ринку нерухомості, що погоджує цей ринок з ринком послуг. Призначенням ринку послуг, як відомо, 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. Тому 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 і т.п.);
- 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 і т.п.), витрати на його зміст (поточний і капітальний ремонт, вода, газ, електрика і т.ін.) і прибутковість (оренда і непрямі доходи, підвищен-

ня вартості і т.ін.)[8]. У той же час ринок нерухомості України є неефективним, оскільки з погляду мікроекономіки ринок можна визначити як ефективний, якщо [9]: товари (послуги) знаходяться в одному місці, тобто ринок є централізованим; на ринку відсутні сезонні коливання; на ринок не впливають неадекватні законодавчі й нормативні акти; товари на даному ринку повинні бути стандартними; усі договори з купівлі і продажу прозора юридично забезпечуються, 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 автор, з огляду на ступінь впливу інвестиційної і фінансової кризи 2008 року на ринок житлової нерухомості пропонує розглядати цей ринок як ринок благ, заснованих на інвестиціях, оскільки він припускає наявність характерних рис, властивий ринкам товарів, інвестицій і послуг одночасно[8]. Це усе є лише підтвердженням того, що ринок нерухомості починає розвиватися як сформоване явище, тобто: можна виділити основні тенденції розвитку ринку; виявити структуру ринку; формується професійне середовище ринку й основні елементи інфраструктури ринку. Ймовірними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути:

— поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг відповідно підвищиться роль первинного ринку як джерела задоволення потреб у якісному житті, оскільки зросте диференціація між об'єктами нерухомості як за якістю, 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, поява 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.

Важливість операцій з нерухомістю вимагає підготовки висококваліфікованих фахівців для керування будь-яким об'єктом нерухомості,

крім того, варто вивчити технічні, технологічні й соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод, чинених з ним[10]. Необхідно пам'ятати, що всяка криза породжує не тільки дефіцит фінансових засобів, але і, у першу чергу, дефіцит довіри, коли вся ліквідність економічних суб'єктів падає й іноді заморожується через непевність у майбутньому. Таким чином, існує необхідність грамотного керування в період кризових ситуацій і розробки антикризових заходів. У науці керування відомі два підходи до керування кризами:

— "німецька теорія", що сформувався після війни, суть її полягає в тезі: кризи є в будь-якому бізнесі, але існує строгий підхід до техніки моделювання внутрішнього середовища, що дозволяє вийти з кризи;

— друга теорія, застосовувана в США, Росії, Україні, а також деяких інших європейських країнах, стверджує, що системної кризи можна уникнути завдяки превентивним мірам, тобто існує необхідність побудувати таку схему, що буде автоматично працювати без криз.

ВИСНОВКИ

Соціально-економічна природа ринку нерухомості досить складна і через відсутність вагомих теоретичних основ для його однозначної ідентифікації необхідно розглядати ринок у взаємозв'язку з ринками товарів, інвестицій і послуг. Крім того, варто вивчити технічні, технологічні й соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод, чинених з ним. Відповідно аналіз ринку нерухомості повинен виконуватися професійними аналітиками з визначеною підготовкою і кваліфікацією, на основі розроблених стандартів аналізу ринку нерухомості. Ці стандарти повинні забезпечувати вірогідність дослідження на підставі єдиних критеріїв, що виключають різні тлумачення. Таким чином, ми бачимо, що внаслідок складності й різноманіття різних процесів функціонування на сучасному ринку нерухомості існує необхідність у структуруванні й автоматизації процесу забезпечення інформацією всіх його суб'єктів. У цілому ж, нерухомість як товар тривалого терміну користування завдяки своїй високій споживчій вартості є стабілізуючим чинником розвитку економіки країни. Однак відомо, що першими з кризи виходять галузі невиробничої сфери, а потім тільки починає розвиватися реальний сектор, оскільки він вимагає більш значних витрат на відтворення. Не можна забувати про те, що разом з негативними особливостями, у кризових явищах часто присутні позитивні сторони: у даному випадку криза може стати якимсь механізмом, що відсіває, для всіх сег-

ментів нерухомості і залишити на ринку продажів переважно "чисті угоди". Таким чином, сподіватися на швидку стабілізацію української економіки немає основ, відповідно необхідно будувати нову модель організаційної поведінки в сформованих обставинах і здійснювати подальші наукові розробки в даному напрямі.

Література:

1. Бронер Д.А. Экономика и статистика жилищного и коммунального хозяйства: учебн. [для студ. вузов] / Бронер Д.А., Крупицкий М.А., Филатов Н.А. — М.: Высш. Школа, 1972. — 384 с.

2. Результаты опроса "Мировой финансовый кризис и рынок недвижимости" [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://agent.ua/review/articles/18572.html>

3. Строительство и недвижимость: судебная экспертиза и оценка: материалы 2-ой международной конференции / В.Я. Мищенко, З.С. Микаилов. Основные принципы формирования модели управления недвижимостью, под общ. ред. С.В. Захарова, И. Кратены, Б.Б. Хрусталева. — Прага — Пенза: ПГУАС, 2005. — 440 с.

4. Дідовець І.В. Підвищення ефективності управління об'єктами нерухомості територіальної громади міста: дис. ...канд. ек. наук: 08.00.05 / І.В. Дідовець. — Харків, 2007. — 157 с.

5. Коваленко М.А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська. — Херсон: Одді-плюс, 2002. — 160 с.

6. Актуальные проблемы подготовки специалистов по недвижимости: материалы Всероссийской межведомственной научно-практической конференции / Гранов Г.С., Дарков А.К. Управление недвижимостью. — Москва: МИКХС, 2005. — 187 с.

7. Максимов С.Н. Основы бизнеса на рынке недвижимости / Под ред. С.Н. Максимова. — СПб.: Питер, 1997. — 295 с.

8. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебное пособие [Электронный ресурс] / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. — Режим доступа: www.aup.ru/books/m76

9. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: монографія / [Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В. Г. Лісняк, В.М. Поліщук]. — К.: Вид-во Європ. Ун-ту, 2004. — 217 с.

10. Асаул А. М. Економіка нерухомості: підручн. / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. — К.: Лібра, 2004. — 304 с.

11. Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь "Недвижимость" / Р.Т. Нагаев — Казань: ГУП "ПИК "Идеал-Пресс", 2000. — 800 с.

Стаття надійшла до редакції 21.12.2009 р.