

УДК 711.144

Драпіковський О.І., Іванова І.Б.

ЦИКЛІЧНІСТЬ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА МІСТОБУДІВНИЙ РОЗВИТОК

Трансформація економічних відносин, яка дуже швидко призвела не тільки до руйнування старих форм інвестування містобудівного розвитку, коли основним джерелом капіталовкладень були бюджетні кошти, а й до формування цілого прошарку нових суб'єктів містобудівної діяльності: покупців та продавців, орендарів, інвесторів, девелоперів, - вимагає зовсім іншого погляду на визначення перспектив розвитку території.

До звичних адміністративних та технічних аспектів містобудівної діяльності, пов'язаних з розробкою та погодженням проектно-планувальної документації, відведенням земельної ділянки і власне будівництвом, додалися принципово нові - майнові та комерційні, зумовлені вирішенням питань створення та реалізації об'єктів на ринку нерухомості як одного з механізмів доступу до основних ресурсів соціально-економічного розвитку території.

Поряд з основною метою – формування матеріально-просторового середовища життєдіяльності – перед містобудуванням виникли такі завдання, як забезпечення прийнятних прибутків, мінімальних ризиків, фінансової стійкості та платоспроможності учасників ринку нерухомості.

Створюючи умови для розвитку території, ринок нерухомості сам перебуває у постійному розвитку, що вимагає розуміння сутності процесів, що відбуваються, і застосування адекватних інструментів їх аналізу.

Як і для економічної системи в цілому, ринку нерухомості притаманна циклічність, що була об'єктом теоретичних дослідження зарубіжних та вітчизняних вчених, зокрема Дж. Риггольмена, В. Ньюмена, С. Кузнеця, Дж. Фрідмана, С. Максимова, Г. Стерніка, І. Геллера, А. Асаула.

Сьогоднішня кризова ситуація на ринку нерухомості України також стала предметом численних аналітичних досліджень. Проте переважна більшість публікацій обмежується лише констатацією змін у обсягах попиту та пропозиції, динаміці цін та експертними прогнозами на найближчу перспективу, залишаючи поза увагою аналіз ціноутворюючих чинників [2].

У той же час, активність на ринку нерухомості прямо залежить від макроекономічної і політичної ситуації в країні і значною мірою, через нерухому природу його об'єктів, детермінована станом реального сектора економіки в конкретному регіоні: галузевою структурою, рівнем прибутковості в різних видах бізнесу, рівнем доходів населення та іншими показниками, що

впливають на попит та пропозицію, внаслідок змін яких змінюються і ціни на нерухомість.

Автори статті спробували дослідити зовнішні та внутрішні чинники, що впливають на активність ринку нерухомості, з метою побудови структурної моделі динаміки цін та оцінки активності містобудівної діяльності.

До зовнішніх були віднесені соціально-політичні та економічні чинники, що визначають обсяги попиту та пропозиції на ринку нерухомості, внаслідок змін яких змінюються і ціни на нерухомість, до внутрішніх – складові цін попиту та пропозиції, що встановлюють критерії платоспроможного попиту (коефіцієнт покриття боргу) та економічної доцільності пропозиції (прибуток забудовника).

Загальновідомо, що попит визначається потребою населення та суб'єктів підприємницької діяльності в певних об'єктах нерухомості, зумовленою природним та механічним рухом населення, зміною його соціально-економічних пріоритетів, рівнем ділової активності, а також привабливістю самих об'єктів нерухомості як інвестиційної альтернативи, що напряду залежатиме від макроекономічних показників, таких як внутрішній валовий (регіональний) продукт, обсяги виробництва, товарообігу, інвестицій, структура зайнятості тощо.

Проте для ринку важливо, щоб цей попит був платоспроможним. Визначальними чинниками формування такого попиту виступатимуть фінансові можливості домогосподарств та суб'єктів підприємницької діяльності - наявні доходи, умови іпотечного кредитування та доходи від нерухомості. Крім того, суттєвим чинником, що буде визначати купівельну спроможність є курс національної валюти до долара США, який традиційно виступає платіжним засобом на ринку нерухомості в Україні.

Пропозиція складається із обсягів будівництва нових об'єктів та обсягів реалізації на вторинному ринку наявних об'єктів, які залежатимуть від тих же макроекономічних чинників, що визначають попит. При цьому зміна цих чинників по різному впливатиме на пропозиції первинного та вторинного ринків.

Так, погіршення економічної ситуації в регіоні призведе до зменшення пропозиції первинного ринку, що залежить від витрат на придбання земельних ділянок, вартості будівництва, умов проектного фінансування та прийнятного для забудовника прибутку. Натомість, на вторинному ринку будуть збільшуватися обсяги продажів і, передусім, за рахунок пропозиції спекулянтів, які прагнутимуть зафіксувати прибуток, та пропозиції банків, які намагатимуться відшкодувати збитки шляхом вимушеного продажу заставленого майна.

Таким чином, попит і пропозиція визначатимуться однаковими зовнішніми чинниками, що характеризуються макроекономічними показниками, і різними внутрішніми чинниками, що відображають:

1) можливість власного та позикового капіталу щодо придбання нерухомості:

$${}^D V_O = V_E + V_M \quad (1)$$

де ${}^D V_O$ – вартість, що відображає ціну попиту;
 V_E – вартість власного капіталу;
 V_M – вартість позикового капіталу (сума кредиту).

2) спроможність доходу від продажу нерухомості покрити витрати на придбання земельної ділянки та її поліпшення:

$${}^S V_O = V_L + V_C + V_F + V_D \quad (2)$$

де ${}^S V_O$ – вартість, що відображає ціну пропозиції;
 V_L – витрати на придбання землі (вартість землі);
 V_C – витрати на розвиток (забудову) землі;
 V_F – вартість фінансування;
 V_D – прибуток забудовника.

Очевидно, що функціонування ринку передбачає урівноваженість цін попиту та цін пропозиції, що втілюється в ринковій вартості нерухомості (${}^D V_O = {}^S V_O = V_O$), рівень якої залежатиме від співвідношення обсягів попиту та пропозиції в певний момент часу.

Сучасний, другий для незалежної України, цикл розвитку ринку нерухомості вже пройшов стадію підйому та вступив у стадію кризи, що триватиме, як показують дослідження, що найменше до середини 2010 року [3]. Початок цього циклу співпадає з активізацією наприкінці 2001 року первинного ринку житлової нерухомості, коли ціни на житло, що поступово зростали після стагнації, стали забезпечувати мінімально прийнятний для забудовника прибуток.

Підвищенню активності на ринку нерухомості сприяло покращення соціально-економічної ситуації в країні, що відзначалося позитивною динамікою валового внутрішнього продукту; рівня зайнятості та реальних доходів населення і суб'єктів підприємницької діяльності, стабільністю національної валюти. Крім того, починаючи з середини 2004 року, ринкову активність стимулювала доступність позикових коштів внаслідок пом'якшення

критеріїв надання кредитів, подовження їх строків, зменшення первинних внесків та зниження процентних ставок.

Зростаюча потреба в об'єктах житлової та комерційної нерухомості на тлі низького рівня забезпеченості такими об'єктами, що в 2-5 рази поступався країнам Європи [1], визначило перехід ринку у стадію підйому, що характеризувався динамічним зростанням цін та орендних ставок, які з 2003 р. до кінця 2007 р. у столиці збільшилися в 5-7 разів, а в обласних центрах - у 2-4 рази.

Це сприяло інвестиційній привабливості нерухомого майна в Україні за рахунок відносно невеликих, порівняно з іншими країнами, строків окупності інвестицій як для вітчизняних, так і для іноземних інвесторів та стимулювало, з одного боку, пропозицію первинного ринку, а з іншого – спекулятивну мотивацію придбання об'єктів нерухомості.

Позитивною рисою розвитку ринку нерухомості в цей період стали поява на ньому професійних об'єктів, укрупнення проектів, розвиток формату багатофункціональних житлових, офісно-торговельних комплексів, підвищення якості будівництва, збільшення пропозиції первинного ринку за рахунок будівництва об'єктів в обласних центрах з населенням 200-500 тис. осіб, а також освоєння серединних і периферійних зон великих міст. Ринок нерухомості в цих містах розвивався у всіх сегментах синхронно як за появою якісних об'єктів, так і за поведінкою цін.

Одночасно існуючий дисбаланс між попитом та пропозицією слугував одним з основних чинників «розігріву» ринку нерухомості, що призвів до надмірно високих цін, в яких все більш вагомою складовою поряд із вартістю будівництва ставав прибуток забудовника, питома частка якого на початок 2008 року досягла 60% (рис.1).

Треба зазначити, що таке зростання цін не підтримувалося як наявними доходами домогосподарств та суб'єктів підприємницької діяльності, так і доходами з нерухомості, тобто унеможливлювало платежі за іпотекою (рис. 2). Фактично нерухомість придбавалася за цінами, що не відповідали купівельній спроможності покупців. Це не могло не призвести до кризи.

Починаючи із середини 2008 року, ситуація на ринку нерухомості кардинально змінюється. Під впливом світової фінансової кризи погіршується соціально-економічна ситуація і в Україні, що проявилось у спаді реального валового внутрішнього продукту, обсягів промислової продукції, рівня зайнятості, доходів населення, девальвації гривні та фінансової ситуації в цілому.

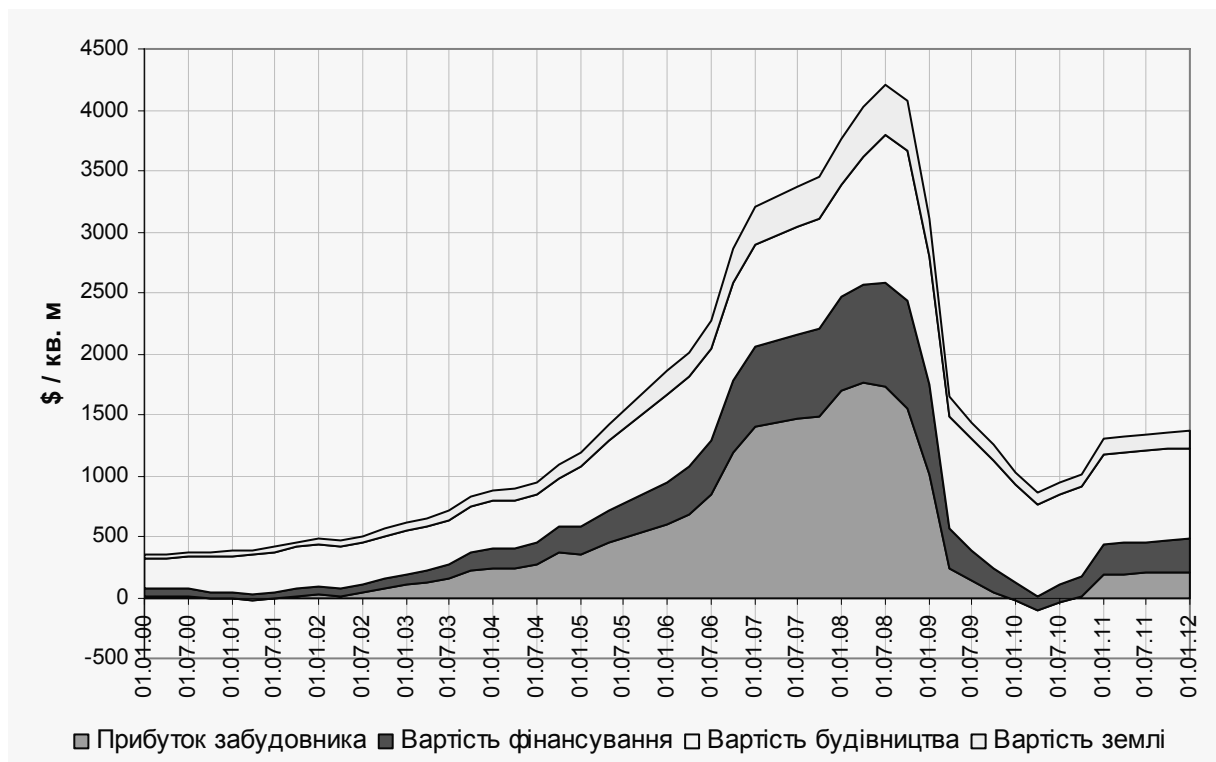


Рис. 1. Складові вартості пропозиції



Рис. 2. Співвідношення доходів і платежів з обслуговування боргу

Зміна економічного середовища вплинула на активність ринку нерухомості: суттєво (на 30-40%) зменшуються обсяги продажів, відбувається падіння цін на житлову нерухомість та зниження орендних ставок на комерційну нерухомість, зростає вакантність в об'єктах вищого класу, різко знижуються обсяги будівництва (понад 50%), - що характеризує початок системної кризи на цьому ринку.

Тривалість сьогоденної кризи на ринку нерухомості залежатиме від темпів оздоровлення економіки, її можливості через зростання доходів домогосподарств та суб'єктів підприємницької діяльності сформувати платоспроможний попит (основним критерієм якого є коефіцієнт покриття боргу):

$$DCR = \frac{I_o}{DS} \quad (3)$$

де DCR – коефіцієнт обслуговування (покриття) боргу;

I_o – чистий операційний дохід від надання нерухомості в оренду;

DS – річна сума обслуговування боргу, -

який, в свою чергу, буде здатний забезпечити прийнятний для забудовника прибуток як основного критерію економічної доцільності пропозиції первинного ринку:

$$V_D = \frac{V_O - \sum_{t=1}^n V_{Ct} \times (1 + i_F)^{n-t}}{(1 + i_F)^n} - V_L \quad (4)$$

де V_D – прибуток забудовника;

V_O – вартість, що відображає ціну пропозиції;

V_{Ct} – обсяг витрат на розвиток в t -ий період;

V_L – вартість землі;

i_F – ставка дисконту, що відображає інтерес інвестора;

n – кількість періодів розвитку.

Саме тоді почне зростати обсяг інвестицій у нерухомість, діяти мультиплікаційний ефект ринку нерухомості, який стимулюватиме зростання попиту на суміжних ринках і, передусім, на ринку підрядних робіт, будівельних матеріалів та комунальних послуг.

Таким чином, активність на ринку нерухомості є своєрідним індикатором соціально-економічної ситуації у регіоні, результатом та передумовою розвитку території.

Список використаних джерел

1. Мировой рынок недвижимости: города, тренды, цены. – М. : Эксмо, 2008. – 224 с.
2. Обзор рынка недвижимости. Киевский регион, 2008. Прогноз 2009. – К. : Союз специалистов по недвижимости г. Киева, 2009. – 125 с.
3. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози / В. О. Воронін, В. В. Галасюк, С. А. Гусельников, та ін. – К. : АртЕк, 2009. – 224 с.

Анотація.

У статті розглянуті зовнішні та внутрішні чинники, що впливають на активність ринку нерухомості, з метою побудови структурної моделі динаміки цін та оцінки активності містобудівної діяльності, основними критеріями якої є коефіцієнт покриття боргу, що є мірою платоспроможного попиту, і прибуток забудовника, що є мірою економічної доцільності пропозиції первинного ринку.

Аннотация

В статье рассмотрены внешние и внутренние факторы, влияющие на активность рынка недвижимости, с целью построения структурной модели динамики цен и оценки активности градостроительной деятельности, основными критериями которой являются коэффициент покрытия долга как мера платежеспособного спроса и прибыль застройщика как мера экономической целесообразности предложения первичного рынка.

Annotation

In the article external and internal factors affecting activity of market of the real estate are considered, with the target of construction of structural model of prices dynamics and estimation of activity of urban development, the basic criteria of which are debt coverage ratio as a measure of solvent demand and profit of developer as a measure of financial viability of primary market proposal.