

УДК 711.628.322

Тацій Ю.О.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ФАКТОРИ ЩО ВИЗНАЧАЮТЬ ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МІСТАХ

Розглянуті фактори, які мають бути враховані при прийнятті рішення щодо оптимального використання земельних ділянок у містах. Особливий акцент зроблений на аналізі впливу таких факторів, як: нерозривний зв'язок з землею будівель і споруд; унікальність та неповторність нерухомості, залежність від середовища; тривалий час виведення нерухомості на ринок; сегментування ринку; низька ліквідність нерухомості; циклічність і сезонність.

В умовах розвитку ринку нерухомості все більшої актуальності постає питання оптимального використання земель з урахуванням особливостей нерухомості, як об'єкту правовідносин та особливостей розвитку ринку. Врахування таких особливостей дозволяє приймати обґрунтовані рішення, щодо використання земельних ділянок та реконструкції існуючих будівель і споруд. Більш того, розуміння особливостей розвитку ринку дозволять своєчасно забезпечувати існуючий на ринку попит і отримувати максимально можливий прибуток. Дослідженню цих питань присвячені роботи як закордонних так і вітчизняних науковців. В багатьох літературних джерелах акцентується увага на особливостях нерухомості, що визначають подальший вплив на ефективність функціонування нерухомості та наслідки від її функціонування.

Варто зауважити, що в європейських країнах чітко визначено поняття «нерухомість», яке відноситься до земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд в цілому. Відповідно до такого визначення і розуміння нерухомості визначаються її особливості. Американські дослідники Д.Фридман та Н.Ордуей в учбовому посібнику американського товариства оцінювачів «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» навели ряд характерних властивостей ринку нерухомості [5]. До таких особливостей автори віднесли нерівномірні грошові потоки, потенційне зростання вартості землі, зношення будівель і споруд, гнучкі умови фінансування, роздільні юридичні права, особливі податкові міркування, ризик і невизначеність, стратифіковані ринки. Важливо зазначити що ці положення знайшли розвиток в наукових публікаціях інших авторів і зазвичай розглядались як фактори впливу на вартість нерухомості [1,6].

Україна характеризується певними відмінностями в тлумаченні поняття нерухомості і процедурою оформленням прав власності на неї. В першу чергу

ці відмінності полягають в відокремленні прав власності на земельні ділянки та будівлі і споруди, як об'єкти нерухомості.

В статті запропоновано розширити перелік особливостей ринку нерухомості, як факторів, що визначають ефективність її подальшого використання з урахуванням того що земельна ділянка є основної складовою об'єкту нерухомості. Основний акцент зроблений на таких особливостях які є впливовими при визначенні оптимального використання земельних ділянок під подальшу забудову: нерозривний зв'язок з землею будівель і споруд; унікальність та неповторність нерухомості; залежність від середовища; тривалий час виведення нерухомості на ринок; циклічність і сезонність [4].

Надалі детально розглянутий вплив цих факторів на доцільність формування нової нерухомості для конкретного виду діяльності.

Нерозривний зв'язок з землею будівель і споруд зумовлює таку визначальну якісну характеристику нерухомого майна як географічне і планувальне місцезположення. Ця особливість нерухомості є основоположною і в подальшому обумовлює багато притаманних їй властивостей, як базису підприємницької діяльності, товару і об'єкту управління. На ринку нерухомості ця особливість визначає її унікальність, залежність від середовища і сезонність функціонування і розширяє діапазон сегментування ринку нерухомості.

Неможливість переміщення нерухомості у просторі обумовлює необхідність врахування природних чинників при визначенні доцільності використання земель під будь-яку функцію. При цьому врахування потребують не тільки кліматичні, а також геологічні, геоморфологічні, гідрогеологічні та інші умови місцевості. Окрім цього, нормативно-правове регулювання використання земель відрізняється не тільки в різних країнах, а іноді і в регіонах та містах. Це вимагає врахування відмінностей в законодавчо - регулятивних нормах. Наприклад, будівельні норми регулюють відмінності, які обумовлюють доцільність забудови в залежності від природно-кліматичних умов.

Фактично природні властивості місцевості та місце розташування в містобудівному середовищі визначає потенційну можливість використання земельної ділянки та ефективність подальшого функціонування нерухомого об'єкту.

Унікальність і неповторність нерухомості визначається, як природними властивостями місцевості, де знаходиться земельна ділянка, особливостями містобудівного середовища, так і безпосередньо її власними планувальними, історичними, будівельними та іншими характеристиками. Унікальність і неповторність нерухомості відображає сукупність якісних і кількісних характеристик. *До якісних характеристик* відносяться географічне положення,

місце розташування в природному і техногенному середовищі, історичне значення будівлі або ландшафту, використаний архітектурний стиль, моральне зношення будівлі, використані будівельні матеріали, інші характеристики, які не підлягають кількісному вимірюванню. *Кількісні показники*, як правило, відображають фізичні та економічні властивості, такі як: термін експлуатації, фізичне зношення, об'ємно-планувальні розміри нерухомості (загальна та корисна площа, площа поверхів, кількість поверхів), вартість, дохід, прибуток, постійні та змінні витрати, показники рентабельності та інші. Окрім якісних і кількісних, нерухомості можуть бути притаманні суб'єктивні властивості, визначені точкою зору споживачів.

При визначенні оптимального використання нерухомості необхідно враховувати сукупність всіх чинників, які визначають її унікальність.

Залежність від середовища можна розглянути на прикладі аналізу поняття місця розташування. З точки зору визначення оптимального використання нерухомості необхідно враховувати її місцеположення в соціальному, демографічному, екологічному, економічному, функціонально-планувальному середовищах та інших, які можуть вплинути на ефективність її подальшої експлуатації. Доцільність формування нового об'єкту нерухомості, в першу чергу, визначається співвідношенням попиту і пропозиції на ринку. Однак при рівновазі розвитку ринку вагомим значення набувають інші чинники. Наприклад, при визначенні оптимального використання земельної ділянки під торговельну нерухомість вагомими постають такі чинники, як щільність населення і середній дохід, демографічні показники населення, умови транспортної доступності як пасажирського так і вантажного транспорту тощо. До того ж, при будь-якому використанні вагомим значення набувають обмеження використання обумовлені містобудівним середовищем і встановлені містобудівною документацією [2, 3].

Тривалий час виведення нерухомості на ринок впливає на своєчасність забезпечення попиту. Створення нової нерухомості - це працездатний, капіталоземний процес розосереджений у часі, який включає придбання земельної ділянки, визначення її оптимального використання, проектування будівель і споруд та їх будівництво, введення в експлуатацію та подальше управління. При цьому всі етапи можуть бути впроваджені в чіткій послідовності. Наприклад, розробка проектно-документації може відбуватися тільки після отримання правовстановлюючих документів на землю, будівництво - тільки після затвердження проектно-документації, експлуатація - після офіційного визнання відповідності побудованого об'єкту містобудівним, будівельним, санітарним та іншим нормам, набуття повного права власності - після реєстрації у встановленому законом порядку.

Тривалість виведення нового продукту на ринок пояснює такі характеристики ринку, як нерівномірність грошових потоків, гнучкі умови фінансування, циклічність та особливості оподаткування.

Сегментування ринку нерухомості у містах має широкий діапазон, на відміну від інших ринків, внаслідок її унікальності та багатофункціональності (житлова, офісна, торговельна, готельна, складська тощо). Кожна земельна ділянка може бути використана під різноманітні функції в залежності від її місця розташування. Кожна будівля може мати різні споживчі властивості, планувальні характеристики, архітектурні стилі, конструктивні рішення, фізичні параметри, будівельні матеріали, інженерне обладнання, ступінь зношення тощо.

Ринки нерухомості зазвичай є вузькими, локалізованими, сегментованими та персоніфікованими. Збирати та аналізувати дані про аналогічні об'єкти у відповідному районі необхідно з урахуванням всіх можливих чинників, які мають вагомість для обраного використання. Тільки комплексний підхід надасть повну інформацію щодо заповнення певного сегменту ринку конкурентоспроможними об'єктами. Ринок нерухомості може бути сегментований за рядом чинників, таких як: розташування в природному середовищі; адміністративне розташування; розташування в містобудівному середовищі; функціональне/цільове призначення; вид власності; наявність обтяжень та обмежень; об'ємно - планувальні параметри; фізичне та моральне зношення; вартість тощо.

Чинники висвітлені в наведеному переліку охоплюють далеко не весь діапазон, який враховується при сегментації ринків нерухомості, але ілюструють їх складність та багатосегментність.

Низька ліквідність нерухомості. У економіці, бізнесі та інвестиційній діяльності ринкову ліквідність активів визначають як здатність бути проданими з мінімальною втратою капіталовкладень і витратами часу. Гроші є самим ліквідним активом, який може бути негайно використаний, у разі потреби, для купівлі, сплати заборгованості та ін. Нерухомість має низку ліквідність, оскільки для переведення її в грошовий еквівалент необхідно багато часу. В загальному вигляді основні складові часу, необхідного для продажу прав на нерухомість витрачаються на:

1. Підготовку документів про об'єкт продажу. Обсяг документів, необхідних для передачі прав на нерухомість, обумовлюється властивостями самої нерухомості, видами прав та обтяжень, які існують і набуваються. Загальний перелік документів незалежно від виду нерухомості може виглядати наступним чином: правовстановлюючі документи на земельну ділянку, будівлі і споруди; документи БТІ або фонду майна на об'єкт, включаючи технічні

характеристики будинків і споруд із вказівкою року введення їх в експлуатацію, площі, будівельних об'ємів, конструкції будівель, інженерного забезпечення; відомості про містобудівні обмеження, що накладаються на об'єкт продажу; відомості про наявність обтяжень у об'єкта, включаючи обтяження заставою або борговими зобов'язаннями, наявністю орендарів, юридичних застережень, угод, контрактів, договорів, спеціальних податкових обкладань та інших обмежень з використання; технічна документація щодо відведення земельної ділянки; дані про споруди, що входять до складу об'єкта; бухгалтерська звітність; висновок аудиторської перевірки тощо.

2. Проведення нормативної/експертної оцінки нерухомості.

3. Пошук покупця, включаючи час на проведення переговорів та складання договорів про наміри.

4. Перевірка документів потенційним покупцем.

5. Передача прав на нерухомість.

Ліквідність нерухомості змінюється від житлової (для споживчих цілей) до комерційної, і в межах ринку комерційної нерухомості, від торговельної до промислової. Найнижча ліквідність властива промисловій нерухомості, спрямованій на здійснення технологічних процесів для матеріального виробництва. Ліквідність об'єкта може бути також визначена тим, як часто він купується і продається.

Циклічність у розвитку ринків нерухомості з ХХ сторіччя визнана об'єктивним явищем і одним із найважливіших факторів, які визначають успішність і не вдалість проектів у сфері нерухомості. Це обумовлено впливом циклічності на прибутковість капіталовкладень, рівень ризиків та інвестиційну вартість об'єктів. Ринкам нерухомості властиві періоди надмірного попиту, перед якими, як правило, передують періоди надмірної пропозиції. Такі зміни і називають циклами. Якщо б нові пропозиції могли бути запропоновані або виключені з ринкового обігу миттєво, то ринок би знаходився у стані рівноваги і циклічність би не спостерігалась. Однак, на практиці, між виникненням потреби в площах якогось сегменту ринку і періодом, коли ці площі пропонуються на ринок, існує певний час який і породжує цикл.

Як правило, ринковий цикл ділиться на чотири фази, які відрізняються темпами росту попиту і пропозиції. Ринки нерухомості мають дві зростаючі фази - пожвавлення і зростання, і дві фази згасання - насичення і спад. При пожвавленні і зростанні темпи зростання попиту перевищують темпи зростання пропозиції, а при насиченні і спаді навпаки [7].

На циклічність у сфері нерухомості значно впливає політична стабільність, стійкість і прозорість законодавства, економічна ситуація в державі, регіоні, місті, наявність проектного та іпотечного кредитування. У

періоди економічного зростання, коли ринок праці забезпечує населення, спостерігається активність на ринку житла. Також може впливати зміна відсоткових ставок. Коли вони знижуються, більша частина населення може собі дозволити отримати кредит на придбання житла і тим самим збільшити попит на даний тип нерухомості. Збільшення попиту сприяє підвищенню цін і доцільності нового будівництва. Аналогічна ситуація складається на ринку комерційної нерухомості.

Варто зауважити, що циклічність на ринку нерухомості не однакова для різних сегментів ринку. Положення, яке займає об'єкт нерухомості в ринковому циклі, в той чи інший момент часу, визначається типом нерухомості та його місцеположенням. Аналіз цих особливостей і відмінностей допоможе вибрати оптимальний момент для виходу на ринок, коли умови найбільш сприятливі для нового будівництва під конкретний попит.

Сезонність притаманна ринку нерухомості обумовлена різними факторами.

Для підприємницької діяльності притаманна сезонна активність бізнесу. Для нерухомості, як об'єкта будівництва, сезонність технологічних процесів, наприклад, бетонні роботи, не бажано здійснювати при мінусових температурах. Для певних видів комерційної нерухомості (оздоровчі, спортивні, туристичні об'єкти) сезонність обумовлена природними умовами і активністю населення. Сезонність, що виникає внаслідок активності населення може бути викликана різними причинами, у тому числі, змінами пори року, явищами природи, звичаями, традиціями, святами та ін.

Сезонність обумовлену підприємницькою активністю та технологічними особливостями важко подолати. Вплив сезонності, що виникає як результат послуг, які пропонуються, можна зменшити за рахунок диверсифікації, спрямованої на розширення асортименту послуг.

Висновки.

Визначення оптимального використання земельної ділянки, як базису будь якої підприємницької діяльності, є основним етапом формування нерухомості.

Визначення майбутнього використання має бути спрямовано не тільки на забезпечення прибутковості, а і на комплексне врахування наслідків від її подальшого використання в існуючому природному і техногенному середовищі. Тільки поєднання цих складових може забезпечити довготривале ефективне функціонування.

Комплексне врахування особливостей ринку нерухомості при визначенні майбутнього використання земельної ділянки дозволить запобігти

непередбачуваних витрат на всіх стадіях формування і функціонування нової нерухомості.

Інформація, необхідна для комплексного аналізу всіх особливостей земельної ділянки для визначення її оптимального використання, характеризується певною закритістю. Особливе місце в переліку джерел інформації відносно можливостей використання в природному і техногенному середовищі посідає містобудівна документація.

Врахування часових категорій, таких як період виведення на ринок нового об'єкту і циклічність функціонування нерухомості і розвитку ринку обумовлює своєчасність забезпечення попиту на ринку.

Список використаної літератури

1. Крутиков А.Бю, Горенбурков М.А., Горенбурков Ю.М. Экономика недвижимости. – Изд-во «Лань», 2000. – 480 с.
2. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста. –К.: КНУБА; 2005.- 386 с.
3. Петраковська О.С. Ефективність використання земельних ресурсів в населених пунктах// Містобудування та територіальне планування. – К.: КНУБА, 2004. - № 18. – С. 158-165.
4. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Управління земельними ресурсами. Том 5. Сталий розвиток урбанізованих територій. – TEMPUS – IV: УНИТЕХ, 2012. – 485 с.
5. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка, приносящие доход недвижимости. – М.: Изд-во Дело, 1995. - 701 с.
6. Экономика и управление недвижимостью / Под общ. ред. П.Г.Грабового.- М.: изд-во "АВС", 1999. – 565 с.
7. Reiser, Richard B., with Anne B. Frej. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the business. Second Edition. Washington. D.C.: UIL – the Urban Land Institute, 2003.

Аннотация

В статье рассмотрены факторы, которые необходимо учитывать при принятии решений относительно оптимального использования земельных участков в городах. Особый акцент сделан на анализе таких факторов как: неразрывная связь с землей зданий и сооружений; уникальность и неповторимость недвижимости; зависимость от внешней среды; длительный период вывода недвижимости на рынок; широкий диапазон сегментирования рынка; цикличность и сезонность.

Annotation

The article considers the factors to be taken into account in making decisions about land use of in urban areas. Particular emphasis is placed on the analysis of such factors as: the inseparable connection of buildings and structures with land; the uniqueness and originality of real estate, the dependence on environment; long-term for enter of real estate to the market; a wide range of market segmentation; cycle and seasonality.