

УДК 332.6

В.В. Лаптева, здобувач

Одеський національний університет імені І.І. Мечникова

Оцінка інвестиційного простору на ринку нерухомості

Розглянуті проблеми формування системи оцінки параметрів розвитку інвестиційної діяльності на регіональному ринку нерухомості. Запропоновані методи аналізу інвестиційної привабливості ринку нерухомості, визначено систему показників її оцінки на регіональному ринку нерухомості.

риннок, інвестиційний простір, сегмент, нерухомість, активність

Актуальність проблеми. Ринок нерухомості характеризується своїми параметрами, диференційованими за місцем його розташування. Дослідження ринку нерухомості в резерві його сегментів дозволяє визначити проблемні моменти в його розвитку, а також форми регулювання майнових відносин. З урахуванням специфіки ринкових відносин, в якому об'єктом є нерухомість, до властивостей сегменту ринку нерухомості слід віднести його економічну і фізичну обмеженість, оскільки саме ці властивості визначають характер формування і зміни його інвестиційної привабливості.

Огляд наукових підходів. Розгорнуте відображення різних проблем на ринку нерухомості знайшло відображення в працях російських вчених А.Н. Асаула [1], С.В. Грибовського, С.А. Сивец [2], Н.В. Мирзояна, В.З. Черняк [9] та ін., а також українських Т. А. Васильєвої [6], І.В. Запоточного [3], В.І. Захарченко [1], І.М. Кречотень [7], Р.В. Манн [8] та ін. Однак невирішеними залишаються проблеми формування системи оцінки параметрів розвитку інвестиційної діяльності на регіональному ринку нерухомості.

Мета статті – здійснити детальний аналіз чинників та умов розвитку інвестиційних процесів на ринку нерухомості міст, близьких по чисельності населення та майновому комплексу та визначити систему показників оцінки інвестиційної привабливості ринку регіону.

Виклад основного матеріалу. Під сегментом ринку нерухомості слід розуміти ринкову систему, що включає, по-перше, сукупність об'єктів нерухомості, локалізованих за рівнем доступності в просторі муніципальної освіти і прилеглих територій, функціонуючих в єдиному інформаційному полі, по-друге, відносини між покупцями та продавцями на основі стійкого попиту і рівноважного ціноутворення на однорідне нерухоме майно.

Пропонується для аналізу інвестиційної привабливості ринку нерухомості, а також для визначення ступеня її впливу на ринкову ситуацію застосовувати показник інвестиційного простору ринку нерухомості. Даний показник дає можливість визначити кількісну і якісну оцінку середовища, в якому формується і функціонує конкретний сегмент ринку. Для визначення можливих тенденцій ринку, його активності і порівняльної оцінки нами пропонуються наступні похідні показники інвестиційного простору:

- коефіцієнт кон'юнктури ринку нерухомості;
- інвестиційна складова ринку нерухомості;
- коефіцієнт інвестиційної активності на ринку нерухомості.

Для аналізу ринку нерухомості активності як системи представляється доцільним виділити основні елементи з критеріями оцінки внутрішнього середовища ринку. При цьому основний акцент слід змістити на визначення кількісних і якісних характеристик ринку нерухомості з метою виявлення потенційних можливостей зростання ринку або наявності кризових явищ та подальшого формування системи регулювання інвестиційного процесу на ринку нерухомості.

Весь масив інформації, на основі якої будується аналіз зовнішнього середовища ринку, ділиться на блоки: географічне положення, масштаб і статус міста, що є ядром ринку; тенденції економічного розвитку та матеріальна база; соціально-демографічна ситуація та екологічна обстановка. Оскільки дані характеристики ринку надзвичайно різноманітні і дозволяють у сукупності відобразити загальний стан інвестиційного процесу на ринку нерухомості, має бути єдиний показник, що характеризує зміни.

Представляється можливим, що для аналізу нерухомості в якості об'ємного показника можна використовувати показник інвестиційного простору, в якому функціонує ринок нерухомості. Величина цього простору та його конфігурація визначають, яким чином обмежений ринок нерухомості і які він має можливості розвитку. Сукупність факторів і умов зовнішнього середовища формує інвестиційний простір, визначальні загрози і можливості для ринку, а також співвідношення попиту і пропозиції.

Потенціал пропозиції об'єктів нерухомості виступає як кількісна характеристика, що враховує площу території, її насиченість об'єктами нерухомості, рівень дроблення земельних ділянок і обмежений площею земельного масиву, залученого в господарський оборот, що включає площу міста і суміжних територій.

Потенціал попиту відображає затребуваність доступних об'єктів нерухомості. Взаємодія потенціалу попиту і потенціалу пропозиції на ринку нерухомості визначає сукупний потенціал ринку, пов'язаний з об'ємом залучених інвестиційних ресурсів.

Враховуючи це, інвестиційний простір ринку нерухомості буде характеризуватися об'ємом побудованої піраміди і визначатиметься наступним чином:

$$V_i = 1/3 P_s P_p, \quad 1)$$

де P_s - потенціал попиту;

P_p - потенціал пропозиції;

V_i - інвестиційний простір ринку нерухомості.

При більш детальному аналізі площу суміжних територій можна визначити як суму площ трикутників, кількість яких залежить від мережі зовнішньої транспортної інфраструктури. Площа даних трикутників визначається на основі максимально допустимих часових витрат на переміщення в просторі (від 0 до 2 годин), які залежать, по-перше, від того, до якої масштабної групи міст відноситься місто, яке є ядром ринку нерухомості, по-друге, від відстані, еквівалентної одиниці часу. Таким чином, площа земельного масиву ринку може бути представлена як:

$$S = S_o + S', \quad 2)$$

$$\text{де } S' = \sum_{1 \rightarrow n} (d \cdot x)^2,$$

S – площа локального ринку нерухомості;

S_o – площа міста;

S' – площа суміжних територій;

d – доступність, час;

x – відстань, еквівалентна 1 годині;

n – кількість транспортних ліній (комунікацій).

При порівняльному аналізі ринків на основі статистичної інформації може бути використаний показник площі міста. Однак необхідно враховувати, що питома вага земель, обмежених в обігу, має незначні коливання від середнього рівня, і площа суміжних територій збільшується ядром ринку нерухомості. Показник площі міста може бути скоригований з урахуванням рівня дроблення земельних ділянок та щільності забудови. Дане коригування пропонується розрахувати на основі відношення коефіцієнта перевищення щільності населення об'єкта аналізу до середнього рівня даного показника відповідної категорії міст, так як відхилення даного коефіцієнта від середнього рівня підвищує або знижує місткість ринку нерухомості. Таким чином, нами поставлено завдання – визначити потенціал пропозиції не тільки на основі площі земельного масиву, на якому розташовуються об'єкти нерухомості, але і з урахуванням рівня щільності розміщення об'єктів, який залежить від кількості інвесторів і користувачів, хоча цю залежність не можна назвати прямою. При ретроспективному аналізі коректування на щільність охоплює зміни демографічної ситуації і динаміку зміни простору ринку нерухомості.

$$P_p = S \cdot K_p, \quad (3)$$

де P_p – потенціал пропозиції;

S – площа ринку нерухомості;

K_p – коефіцієнт концентрації населення як відношення щільності населення об'єкта дослідження до середньої щільності в даній масштабної за чисельністю населення групі міст.

Даний підхід до формування потенціалу пропозиції на ринку ґрунтується на запропонованому угрупованні факторів зовнішнього середовища і враховуються географічні, демографічні та технічні показники.

Друга складова, яка формує інвестиційний простір, – показник потенціалу попиту. У нашому уявленні потенціал попиту формується на основі рівня інвестиційної привабливості регіону та системи коригувань на конкретний ринок. При аналізі ринку нерухомості можна припустити, що макросередовище на національному рівні надає однаковий вплив на всі ринки, у зв'язку з цим коефіцієнт впливу національної підсистеми може бути рівним нулю:

$$P_s = \sqrt{(1 + K_c)^2 + (1 + K_r)^2 + (1 + K_1)^2}, \quad (4)$$

де P_s – потенціал попиту;

K_c – національний коефіцієнт інвестиційної привабливості;

K_r – регіональний коефіцієнт інвестиційної привабливості;

K_1 – коефіцієнт інвестиційної привабливості сегмента ринку.

Для визначення рівня інвестиційної привабливості регіону пропонується використовувати методика оцінки інвестиційної привабливості регіонів, розроблену в рамках концепції ефективного управління інвестиційним процесом в соціально-економічних системах [4, с.105]. Розрахований згідно з цією методикою показник інвестиційної привабливості регіону враховує всі основні потенціали регіонів: трудової, споживчої, інфраструктурної, виробничої, інноваційної, фінансової, інституціональної та природно-ресурсної.

Регіон являє собою стільникову систему ринків нерухомості, які не тільки стикаються, але й перетинаються [3, с. 161]. Ядром кожного стільника є не просто

місцеве самоврядування, а місто з ринковою інфраструктурою (інституційною, інформаційною та ін.) Ринок нерухомості, його сегментація, види інвесторів з територіальної приналежності залежать в першу чергу від масштабу міста і його транспортної доступності. Отже, потенціал попиту на конкретному ринку визначається факторами, які необхідно враховувати при визначенні коефіцієнта інвестиційної привабливості: виробничий потенціал, торговий потенціал, екологічна ситуація, демографічна ситуація та інвестиції. Оцінка впливу зазначених факторів на сегмент ринку може бути скоригована за допомогою коефіцієнтів: на рівень транспортної доступності міста, відхилення кліматичних умов даної місцевості від середніх по регіону, сусідство несприятливих чи нестабільних зон по різних підставах і так далі.

Таким чином, показник інвестиційного вектора ринку нерухомості дозволяє зробити порівняльний аналіз різних сегментів ринку нерухомості за кількісними та якісними критеріями.

Запропоновані показники відображають інвестиційні можливості і напрямки розвитку ринку нерухомості, але не дозволяють оцінити інтенсивність розвитку інвестиційних процесів. У цьому зв'язку, представляється необхідною оцінка рівня інвестиційної активності, яка характеризує поточну активність ринку по відношенню до потенціалу пропозиції на даному ринку [6, т.1, с.192]. Для характеристики зміни активності ринку доцільно використовувати показник, що характеризує динаміку зміни кількості здійснених угод, які відображають стан ринку – чи є ринок активним або пасивним:

$$K_m = Q / P_p, \quad (5)$$

де K_m – коефіцієнт інтенсивності активності ринку нерухомості;

Q – кількість укладених угод протягом року;

P_p – потенціал пропозиції на ринку нерухомості.

Запропонована система показників дозволить визначити, в якому середовищі формується ринок нерухомості і яким чином зовнішнє середовище впливає на інвестиційні процеси.

Висновки з проведеного дослідження. Детальний аналіз факторів та умов розвитку інвестиційних процесів на ринку нерухомості міст, близьких за чисельністю населення і майновому комплексу, здійснений на основі запропонованої системи показників, дозволяє визначити напрями активізації інвестиційної активності на ринку нерухомості.

Порівняльний аналіз отриманих результатів дозволяє зробити висновок, що при існуючих розбіжностях в площі міст, рівні інвестиційної привабливості та питомій вазі в регіональному потенціалі дана група міст характеризується близькою кон'юктурою ринку нерухомості.

Одночасне дослідження ринків нерухомості за критеріями зміни інвестиційного простору, інвестиційної активності дозволяє визначити фактори і умови інвестиційної активності дозволяє визначити фактори і умови активізації інвестиційної діяльності на конкретній ділянці ринку нерухомості.

Визначення ринку нерухомості як багатогранної, відкритої системи, що включає учасників ринку, різні форми економічних відносин, які виникають з приводу створення, функціонування та обігу об'єктів нерухомості, припускає наявність внутрішніх і зовнішніх стійких взаємозв'язків та існування інструментарію, який впливає на розвиток інвестиційних процесів і визначає інтенсивність інвестиційної діяльності.

Досліджуючи різні точки зору на форми і методи регулювання, прийшли до

висновку, що регулювання ринку формується на використанні різних методів, що впливають на групи факторів, які, в свою чергу, впливають на попит і пропозицію в рамках ринку нерухомості. І саме співвідношення попиту і пропозиції є важелем, здатним активізувати або викликати стагнацію інвестиційних процесів.

Список літератури

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. – СПб : Питер, 2004. – 512 с.
2. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества /С.В. Грибовский, С.А. Сивец. – М. : Финансы и статистика, 2009. – 368 с.
3. Запоточний І. В. Державне регулювання регіональної економіки / І. В. Запоточний, В. І. Захарченко. – Харків : Одіссей, 2003. – 592 с.
4. Захарченко В.И. Переходная экономика и оценка инвестиционных проектов: [монография] / В. И. Захарченко. – Одесса : ИРЭНТиТ, 1998. – 148 с.
5. Захарченко В. И. Сущность и структура пространственного управления региональными прессами / В. И. Захарченко // Ринкова економіка: сучасна теорія та практика управління. – 2007. – Т.10. – Вип.14. – С. 48 – 59.
6. Інвестиційне забезпечення соціально-економічного розвитку міста: [монографія]: у 2 т. / За заг. ред. Т. А. Васильєвої. – Суми : УАБС НБУ, 2009. – 270 с.
7. Кречотень І.М. Розвиток нерухомості :світовий досвід та українська практика (регіональний вибір) / І.М. Кречотень // Прометей : рег. зб. наук. праць з економіки. – Донецьк : ТОВ «Юго-Восток, ЛТД, 2007. – Вип. 1 (22). – С. 62 – 66.
8. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка та держава : Міжнар. наук-практ. журнал. – 2007. - № 9. – С. 15 – 17.
9. Черняк В.З. Управление недвижимостью / В.З. Черняк. – М. : Издательство «Экзамен», 2006. – 319 с.

В. Лантева

Оценка инвестиционного пространства на рынке недвижимости

В статье рассмотрены проблемы формирования системы оценки параметров развития инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости. Предложены методы анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости, определена система показателей её оценки на региональном рынке недвижимости.

V. Lapteva

Evaluation of an investment in real estate market

The problems of forming the system of estimation of investment activity development parameters at the regional real estate market are considered in the article. Methods of the analysis of the real estate market investment appeal are offered, the system of its estimation parameters at the regional real estate market is determined.

Одержано 24.10.12