

КОГЕРЕНТНІСТЬ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В СУЧАСНОМУ ЕКОНОМІЧНОМУ ПРОСТОРІ

Проаналізовано спільні (загальні) та специфічні особливості в розвитку внутрішнього ринку та ринку нерухомості в сучасних умовах функціонування економіки.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, циклічність, державне регулювання, ринкові механізми саморегуляції, державні механізми управління, механізми державного управління.

The paper analyzes the common (general) and specificity in the development of the domestic market and real estate market under the current economic conditions of the state.

Key words: real property, real estate market, cycling, government regulation, market mechanisms of self-regulation, state mechanisms of administration, public administration mechanisms.

На сучасному етапі суспільних трансформацій, що відбуваються в Україні, виникає нагальна потреба з'ясування реальних можливостей подальшого розвитку ринку нерухомості і як суттєвого сегменту внутрішнього ринку, і як інституціонально організованої системи економічних відносин у процесі виробництва і споживання, де, як відомо, формуються попит і пропозиція, зароджуються і зміцнюються товарно-грошові відносини. Головною рисою ринку нерухомості можна вважати те, що в суспільствах, які перебувають у стані модернізації, він одночасно суттєво впливає, з одного боку, на розвиток внутрішнього ринку в цілому, є його “каталізатором”, а з іншого – на вирішення актуальних соціальних питань зайнятості населення, його забезпечення якісним і доступним житлом тощо. Більше того, за станом розвинутості ринку нерухомості, на думку окремих фахівців, оцінюється рівень доходів населення та багато інших важливих соціально-економічних показників як територіального розвитку, так і розвитку держави. Відтак, надзвичайної важливості й актуальності, на наш погляд, сьогодні набуває проблема осмислення взаємозв'язку в розвитку ринку нерухомості та внутрішнього ринку окремої держави, зокрема, України (тут англ. coherence – сплетеність, пов'язаність, узгодженість).

Важливою передумовою для сталого розвитку та постійного удосконалення ринкових механізмів у сучасних світових країнах-лідерах, як свідчать творці нової економічної теорії – інституціоналізму (Т. Веблен, Дж. Бьюкенен, Д. Норт, Дж. Гелбрейт, М. Олсон, Р. Познер, О. Вільямсон, Г. Демсец, Р. Нельсон, С. Вінтер та ін.) – є формування та функціонування суспільних чи соціальних інститутів. Це дозволяє з'ясувати та конкретизувати вплив інституціональної теорії як на

еволюцію економічної науки, так і на забезпечення цивілізованих ринкових відносин (В. Вольчик, Т. Гайдай, І. Гришина, В. Дементьєв, М. Дерябіна, О. Олейник, Я. Кузьмінов, В. Липов, В. Мельник та ін.).

Особливе значення для розробки даної теми має аналіз економіки нерухомості та особливостей формування ринку нерухомості, в тому числі і українського (А. Асаул, І. Балабанов, І. Брижань, Н. Буланова, С. Варфоломєєв, С. Гарина, І. Геллер, М. Голошапов, О. Денисенко та ін.).

Важливі ідеї щодо державного управління економікою в ринковому суспільстві, управління діяльністю суб'єктів нерухомості, управління муніципальною нерухомістю та регіональних особливостей регулювання ринку нерухомості, репрезентують у своїх наукових працях С. Батчиков, А. Бойко, С. Глазьев, В. Григор'єв, І. Довдієнко, О. Довнічев, В. Зотов, В. Кошкін, О. Кузнецова, В. Лященко, А. Мельник, І. Михасюк, Т. Морозова та ін.

Змістовному аналізу ринку нерухомості в Україні та можливої його інституалізації сприяють публікації спеціалістів, що стосуються узагальнень функціонування ринків нерухомості в окремих країнах світу (С. Белняк, О. Дмитрієв, Є. Кухарська-Стасяк, Т. Михальова, А. Шехова та ін.).

Можна виокремити наукові праці принаймні декількох фахівців, що звертаються до окремих аспектів теми інституалізації ринку нерухомості. Йдеться, зокрема, про роботи В. Голяка, О. Гриценко, І. Єфименко, П. Іванкова, М. Хвесика, В. Яхимовича тощо.

Нове усвідомлення сучасного публічного адміністрування чи державного управління знаходимо в наукових творах О. Амосова, В. Бабаєва, В. Бакуменка, А. Дегтяря, В. Дзюндзюка, В. Князева, М. Корецького, О. Крюкова, Ю. Куца, М. Латиніна, Т. Лозинської, В. Мамонової та ін.

Проте чимало питань, що стосуються інституалізації ринку нерухомості, його функціонування та розвитку в сучасному ринковому суспільстві ще не знайшли належного теоретичного обґрунтування. На даний час відсутні наукові дослідження механізмів державного регулювання ринком нерухомості, як особливим процесом в умовах трансформаційного українського суспільства, що вимагає акцентування уваги в дослідженні не лише на правових нормах, а і культурних та психологічних феноменах, неформальних правилах людських відносин тощо.

Метою даної статті є узагальнення теоретичних підходів до визначення специфічних особливостей розвитку ринку нерухомості, аналіз його сучасного стану та обґрунтування пріоритетних напрямів удосконалення механізмів державного управління ринковими процесами.

У “радянській економіці” поняття “нерухомість” не існувало, застосовувалось лише трактування “нерухомості” як земельних ділянок з капітальними будівлями чи іншими спорудами на них, при цьому, з констатацією того, що нерухомість є об'єктом для законного регулювання у феодальному та буржуазному праві [3]. Сьогодні це вже не є проблемою, оскільки можна знайти в науковій літературі та законодавстві окремих країн багато спроб визначити поняття “нерухомість”,

“ринок нерухомості” тощо. Зокрема, в Законі України “Про іпотеку” (ст. 1) надається таке визначення: “нерухоме майно (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці і невід’ємно пов’язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення” [1]. Згідно зі ст. 130 Цивільного кодексу РФ до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, ділянки надір і все те, що міцно пов’язане із землею, тобто об’єкти, переміщення яких не є можливим без зміни їх призначення, а також будівлі, споруди, об’єкти незавершеного будівництва. До нерухомих речей належать також повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти, які підлягають державній реєстрації. Окрім того, до нерухомих речей Законом може бути віднесено й інше майно. Речі, які не належать до нерухомості, включаючи гроші та цінні папери, визнаються рухомим майном. У сучасній теорії і практиці ринку нерухомості в США розрізняють такі поняття, як фізичний об’єкт (real estate) і правові відносини (речові права), що пов’язані з нерухомістю (real property) [3]. У сучасному економічному словнику під нерухомістю розуміють земельні та інші природні угіддя, інше майно, прикріплене до землі, міцно пов’язане з нею (будівлі, споруди, об’єкти), а також речові права на землю [10].

Поняття “нерухомості”, таким чином, складається з трьох невід’ємних змістовних елементів:

- найменування – знак (термін), що закріплений за об’єктом, в даному випадку – це “нерухомість”;
- зміст – сукупність відмітних ознак, ядром яких є сутнісна властивість – нерухомість не може переміщатися у просторі;
- обсяг – безліч (клас) предметів, що відображаються в даній категорії, – будівлі, споруди та ін. [9].

Отже, із наведеного можна зробити висновок, що нерухомість не може переноситися при її придбанні на інший територіальний простір як інший товар на ринку, відтак, стабільна, послідовна й ефективна забудова окремих територій на основі застосування власних новітніх, інноваційних технологій може свідчити про сталий соціально-економічний розвиток відповідних територій.

Спробуємо виявити, в чому ж ще полягають сутнісні особливості нерухомості та ринку нерухомості. Так, американські вчені Дж. Фрідман та Н. Ордуей вважають, що ринок нерухомості являє собою певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов’язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [12]. Разом з тим, І. Балабанов розглядає ринок нерухомості як сферу вкладення капіталу в об’єкти нерухомості та як систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Ці відносини з’являються між інвесторами при купівлі-продажу нерухомості, іпотеці, здачі об’єктів нерухомості в траст, оренду та в найм [4]. Зовсім інші акценти розставляє Є. Тарасевич, зауважуючи, що ринок нерухомості – це система організаційних

заходів, за допомогою яких покупці і продавці зводяться разом для визначення конкретної ціни, за якою може відбутися обмін таким специфічним товаром, як нерухомість [11]. У цілому, аналіз численних публікацій дозволяє стверджувати, що ринок нерухомості – це така система економічних відносин, які виникають під час операцій з нерухомістю, що гарантує права на об'єкти нерухомості шляхом функціонування ефективної нормативно-законодавчої бази, забезпечує гарантії надійності реєстрації прав на нерухомість, довіру та повну підтримку державного захисту прав на нерухомість.

Окрім зазначеної специфічної відмінності нерухомості як товару (локальність) нерухомість має ще декілька важливих особливостей, зокрема цінність, унікальність об'єктів нерухомості; низьку їх ліквідність (характеризує великий рівень витрат учасників ринку нерухомості); високий рівень транзакційних витрат на ринку нерухомості; як правило, невідповідність високої ціни платоспроможному попиту пересічного покупця.

Ринок нерухомості, як і інші ринки, відзначається циклічним характером розвитку, проте його цикли, на думку окремих науковців, не збігаються за часом з економічними циклами: спад на ринку нерухомості може передувати спаду економіки в цілому, а підйом здатен починатися раніше, ніж в економіці. Отже, за станом ринку нерухомості можна судити про характер та тенденції в економіці. Якщо на ринку нерухомості ситуація погіршується, то незабаром слід очікувати погіршення ситуації і в національній економіці, і навпаки – за підйомом ринку нерухомості, як правило, йде підйом у національній економіці [3].

Розглянемо питання, якими ж конкретно відмінностями можна характеризувати циклічність у розвитку ринку нерухомості (рисунок).

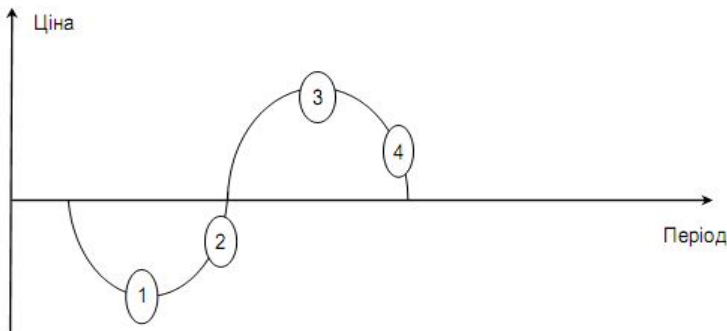


Рисунок. Циклічність розвитку ринку нерухомості

Цілком зрозуміло, що внаслідок перенасичення ринку нерухомості побудованими об'єктами та об'єктами, які плануються до введення в експлуатацію найближчим часом, ціни мають тенденцію до зниження, отже, в

цих умовах власнику складно продати свої об'єкти нерухомості. Таку ситуацію (позиція 1) фахівці називають “домінуючим ринком покупця”, а в розвитку національної економіки можна спостерігати спад економічної активності. Це означає, що відповідно до класичної економічної теорії [2], природно відбувається поступове зменшення обсягів будівництва та реалізація вже існуючих об'єктів на ринку нерухомості (скорочення обсягів пропозиції), ціна починає вирівнюватись й має з'явитися тенденція до зростання попиту на об'єкти ринку. У цей період (позиція 2) активізується інвестиційна діяльність на ринку нерухомості (причому, важливого значення набуває саме інвестиційна спроможність фінансового ринку країни, яка сприяє зростанню економічної активності).

Ну і далі за підручником з економіки: активізація процесів будівництва об'єктів нерухомості (позиція 3), суттєве нарощення пропозиції, зростання цін на об'єкти, досягнення цінового буму, “домінування ринку продавця”, а також інтенсивне використання ресурсів фінансового ринку (кредитування, емісії цінних паперів тощо) як з боку продавця з метою будівництва та введення в експлуатацію об'єктів, так і з боку покупця з метою придбання об'єктів нерухомості. Важливо на даному етапі контролювати фінансові потоки та не знижувати вимоги до реципієнтів з метою управління фінансовими ризиками;

Врешті-решт, знову поступово відбувається насичення ринку нерухомості об'єктами, формування їх надлишку, перевиробництво і, як наслідок, скорочення обсягу продажів на ринку, зниження ціни реалізації, сприятливі умови для формування домінуючого ринку покупця (позиція 4) [2].

Проте в реальній практиці розвитку ринкового суспільства не все відбувається так просто, чи схематично. Тут напрошуються, принаймні, три зауваження. По-перше, “позиція 1” може співпадати і для ринку нерухомості, і для національної економіки в цілому. У цьому випадку розвиток ринку нерухомості може розглядатися серед пріоритетних, здатних потужно впливати на розвиток внутрішнього ринку держави, оскільки він передбачає задіяння до будівельної справи інших сфер виробництва та послуг (будівельна техніка, будівельні матеріали, електро- та тепло обладнання, дороги, управління нерухомістю тощо). Така ситуація вимагає, на нашу думку, наукової розробки комплексного проекту середньотермінового соціально-економічного розвитку держави з наступними акцентами щодо пріоритетних напрямків цілеспрямованих дій:

- розробка науково обгрунтованої стратегії розвитку внутрішнього ринку держави;
- опрацювання програм громадського розвитку (будівництво сучасних доріг, модернізація залізничних шляхів, будівництво доступного соціального житла, капітальний ремонт житлового фонду, лікарень, шкіл тощо);
- створення реальних умов для трудового самозабезпечення громадян (інституціоналізація малого та середнього бізнесу та ін.).

По-друге, “позиція 1” може стосуватися лише ринку нерухомості при стійкому його наближенні до максимального економічного зростання. Ця ситуація природно “змушена” супроводжуватись зростанням купівельної спроможності

громадян, високими темпами житлового, виробничого, торгівельного та офісного будівництва, стабільним функціонуванням банківської системи, зростанням обсягів внутрішніх та зовнішніх інвестицій тощо.

Нарешті, по-третє, можна уявити собі і ідеальний варіант розвинутих ринкових відносин, що представлено на рисунку і описано далі.

Коротко з'ясуємо, що ж являє собою сьогодні ринок нерухомості в Україні. Звернемося для прикладу до ринку житлової нерухомості (квартир). Розглянемо статистику про кількість нотаріальних угод купівлі-продажу нерухомості: 2007 р. – 363,6 тис. договорів; 2008 р. – 303,1 тис. договорів; 2009 р. – 246,6 тис. договорів; 2010 р. – 245,1 тис. договорів; 2011 р. – 254,5 тис. договорів; 2012 р. – 266,1 тис. договорів [5]. Чи можна тут помітити схожість з рисунком? Мабуть, для цього замало п'ятирічного терміну, і не лише це не дозволяє помітити схожості.

Функціонування ринку нерухомості в Україні забезпечується, як відомо, законодавчими актами, що регулюють відносини права власності на нерухоме майно, право оренди, найму, його відчуження. Йдеться, зокрема, про Конституцію України, Закон України “Про власність” від 07.02.1991 р., Цивільний кодекс України, Житловий кодекс України, Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України “Про оренду державного та комунального майна” від 10.04.1992 р. тощо.

Метою державної політики у сфері нерухомості є суттєве розширення правових основ для розвитку ринку нерухомості, забезпечення умов для ефективного використання об'єктів нерухомості всіх форм власності, створення системи державної реєстрації об'єктів нерухомості і забезпечення стабільності їх обороту, а також створення ефективної системи оподаткування.

Проте ринок нерухомості в Україні, на думку переважної більшості фахівців, ще залишається некерованим та нерегульованим. Перш за усе, українські соціальні практики свідчать про те, що ринок нерухомості в сучасному його стані наповнений ризиками і невизначеностями настільки, що їх необхідно динамічно долати. Найчастіше аналізуються такі небезпеки:

- по-перше, незахищеність ні покупця, ні продавця (якщо мати на увазі сегмент вторинного ринку нерухомості) від обману та шахрайства;
- по-друге, асинхронність, асиметричність інформаційного забезпечення суб'єктів ринку нерухомості, відтак, його складність, непередбачуваність;
- по-третє, відсутність належного державного контролю у здійсненні трансакцій (операцій, угод із взаємними поступками – об'єктивна оцінка нерухомості, ціна тощо), контролю (чи організованого самоконтролю) за діяльністю посередників (ріелтерів, девелоперів, “чорних” агентів та зареєстрованих агенцій), контролю щодо належного функціонування інституту іпотеки, банківського кредитування;
- по-четверте, не усвідомлена і не позначена у програмно-цільовому управлінні справжня роль ринку нерухомості в соціально-економічному розвитку країни;
- по-п'яте, абсолютно самоусунулося від вирішення проблем ринку нерухомості громадянське суспільство (союз підприємців, політичні партії та інші громадські організації та об'єднання).

Сьогодні на ринку нерухомості в Україні з'являються особливі інституційно-організовані суб'єкти, які професійно здійснюють свою діяльність у різних сферах діяльності, а саме: споживання (використання) нерухомості (кондомініуми), створення і розвитку нерухомості (девелопери, сервеїнги тощо), ринкового обороту (ріелтери, оцінщики, аналітики, страховики, реєстратори) тощо. Кожен з інституційно організованих суб'єктів формує своє власне поле ринкових дій, наповнюючи його необхідними правилами та нормами. Проте великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ринку нерухомості, спричиняють опортуністичну поведінку учасників ринку, "притягують" значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців.

У зв'язку із зазначеним, можна наважитись на судження, що лише реальне "включення" державних механізмів управління може виправити становище. Причому до "механізмів управління" фахівці відносять сукупність і логічний взаємозв'язок соціальних технологій, завдячуючи яким, суб'єкт державного управління охоплює потреби, інтереси й вагомі цілі певних суспільних цілісностей (державна, регіон, територіальна громада тощо) в управляючих впливах, тобто закріплює їх у своїх управлінських рішеннях, які втілює у життя власними діями, розв'язуючи постійно виникаючі соціальні суперечності на засадах права, демократії, справедливості та відповідальності [5; 7]. Дане визначення, на нашу думку, стосується як державних механізмів управління, так і механізмів державного управління.

Відмінності між ними, на які не завжди звертають увагу спеціалісти, полягають у такому. Сутнісною їх відмінністю є те, що державні механізми управління в сучасному суспільстві співвідносяться з ринковими механізмами самоорганізації. Доводити недосконалість ринкових механізмів самоорганізації немає сенсу, оскільки з цього приводу висловлюється переважна більшість українських фахівців, що спираються на історичний аналіз еволюції соціально-економічних практик. Зокрема, затяжна криза 30-х рр. XX ст. у США робить очевидним те, що "механізм ринкового саморегулювання не виконує покладених на нього функцій, не забезпечує автоматичний вихід з кризи, що й викликало потребу переходу до активного регулювання економіки" [8, с. 7]. Ринковий механізм як відповідний спосіб відносин між суб'єктами господарювання, що базуються на принципах економічної свободи, взаємодії попиту і пропозиції, вільного ціноутворення, здорової конкуренції, має традиційні неспроможності [Там же].

Отже, дієва опосередкована участь держави в економіці, що стосується "включення" державних механізмів управління, може відбуватися, на наш погляд, в таких формах:

- розробка національної економічної стратегії розвитку;
- визначення пріоритетів і впровадження дієвих механізмів ефективної науково-технічної політики;
- координація дій виробників задля пропорційного розвитку країни (впровадження європейських принципів регіоналізації);
- забезпечення правових основ діяльності економічних суб'єктів;
- сприяння розвитку кредитно-фінансових відносин в державі;

– забезпечення соціальних гарантій громадянам (функція соціальної держави), розвитку соціальної сфери тощо.

Література:

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 28. – С. 56.
2. *Алексєєва Н. А.* Характерні риси ринку нерухомості в сучасних умовах [Електронний ресурс] / Н. А. Алексєєва. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/pprbsu/2011_32/11_32_38.pdf.
3. *Асаул А. Н.* Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, П. Ю. Ерофеев. – СПб. : Питер, 2008. – 240 с.
4. *Балабанов И. Т.* Операции с недвижимостью в России / И. Т. Балабанов. – М. : Финансы и статистика, 1996. – 10 с.
5. Електронний ресурс. – Режим доступу : <http://blog.ubr.ua/finansy/to-na-samom-dele-ojidaet-seny-na-ndvijimost-v-2013-godu-5589>.
6. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад. : [Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін.]. – К. : НАДУ, 2010. – 820 с.
7. *Мельтохова Н. М.* Державне управління як єдність діяльності та відносин : монографія / Н. М. Мельтохова. – Х. : Вид-во Хар РІ НАДУ “Магістр”, 2010. – 204 с.
8. *Михасюк І.* Державне регулювання економіки / [І. Р. Михасюк, А. Ф. Мельник, М. І. Крупка, З. М. Залога] ; за ред. д.е.н., проф. І. Р. Михасюка. – К. : Атіка, Ельга-Н, 2000. – 592 с.
9. *Перминов А. С.* Экономика недвижимости. Введение в курс : Текст лекций / А. С. Перминов / РГЭУ “РИНХ”. – Ростов-н/Д., 2003. – 75 с.
10. *Райзберг Б. А.* Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 2-е изд., испр. – М. : ИНФРА-М, 1999. – 479 с.
11. *Тарасевич Е. И.* Анализ инвестиций в недвижимость МКС / Е. И. Тарасевич. – Спб., 2000. – 160 с.
12. *Фридман Дж.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй ; пер. с англ. – М. : Дело Лтд, 1997. – 425 с.

Надійшла до редколегії 10.09.2013 р.