

## СУТНІСТЬ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА МЕХАНІЗМИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НА НЬОМУ

У статті подано оцінку стану і перспективи розвитку ринку нерухомості як найважливішої сфери підприємницької діяльності і розробку методичних основ оцінки вартості житлових об'єктів вторинної нерухомості для ринкового регулювання. Обґрунтовано особливі напрями економічного вивчення процесів, що протікають на ринку нерухомості.

The estimation of the state and prospect market of the real estate development is resulted in the article, as a major sphere of entrepreneurial activity and development to methodical bases of estimation cost of housings objects of the second real estate for market regulation. The special directions of economic study of processes which flow at the market of the real estate are grounded.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Ринок нерухомості взагалі та ринок житла, в тому числі, поділяються на первинний та вторинний ринки, які мають суттєві розбіжності.

Під первинним ринком нерухомості прийнято розуміти сукупність угод, що здійснюються з новоствореними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу нерухомості в економічний оборот.

Під вторинним ринком нерухомості – угоди, що здійснюються з уже створеними об'єктами, що знаходяться в експлуатації, та пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів, які надійшли на ринок від одного власника до іншого.

Навчальні посібники з економіки визначають вторинний ринок житла як певну сукупність правових та економічних відносин, які забезпечують перерозподіл об'єктів нерухомості між власниками та користувачами на основі конкурентного попиту та пропозиції. Він забезпечує перехід прав на нерухомість від однієї особи до іншої, а також зв'язок продавців та покупців на основі взаємних економічних інтересів.

**Аналіз досліджень і публікацій останніх років.** Сьогодні в Україні тільки починає формуватися особливий напрям економічного вивчення процесів, що протікають на ринку нерухомості. Поки що не існує спеціальних наукових досліджень закономірностей виникнення і функціонування останнього. Серед українських економістів, у працях яких тією чи іншою мірою порушуються питання економічної природи нерухомості й особливості її ринкового обороту, можна виділити таких фахівців, як Ю. Белінський, Н. Внукова, Є. Воробійов, В. Галасюк, В. Геєць, І. Геллер, А. Даниленко, О. Драпиковський, А. Дронь, О. Євтух, П. Єщенко, І. Іванова, В. Йолкіна, О. Каплій, О. Кашенко, О. Коваль, Н. Лебідь, І. Малий, Я. Маркус, А. Моченков, В. Назирова, О. Розенфельд, Б. Семененко, С. Сивець, Л. Симонова, А. Третяк, Я. Усенко та ін. Однак праці цих учених стосуються переважно функціональних аспектів і не ставлять за мету концептуально ідентифікувати нерухомість як економічну категорію, проте створюють підґрунтя для власне теоретичних розробок.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Житлова проблема – одна із найбільш нагальних проблем переходу до ринкової економіки. У ній переплітаються важливі соціально-економічні взаємозв'язки. У якомусь сенсі перехід до ринку житлової нерухомості було б правильним назвати вузловим пунктом соціально-економічних реформ, у будь-якому випадку в середньостроковій перспективі. Саме у сфері житлового господарства відмінності між радянською командною і ринковою економікою є найбільш явними. В одній системі – безкоштовне житло і мінімальна вартість оренди чи комунальних послуг. У іншій –

ринкова ціна комунальних послуг, житла чи його оренди така, що в бюджеті середньої сім'ї займає до третини і більше витрат. В одній – житлове будівництво та житлове господарство принаймні в містах, є помітним тягарем для бюджету держави, місцевих органів влади і підприємств. В іншій – ринок нерухомості передусім житла виявляється одним із найбільш стабільних і прибуткових.

Житлові будинки та квартири при цьому – одна з найбільш доступних форм приватної власності і товарного обміну, що дозволяє забезпечити високу мобільність робочої сили і чітке функціонування ринку праці, що сягає національних, а часто і транснаціональних масштабів [1, с.91].

**Постановка завдання.** Метою статті є обґрунтування сутності вторинного ринку нерухомості та механізмів оцінки об'єктів на ньому.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Взаємний вплив попиту та пропозиції на первинному і вторинному ринках нерухомості виступає фактором, який ускладнює істотно аналіз сфери обігу та вибір правильних рішень щодо інвестування в нерухомість. Особливо складною це завдання є ще й тому, що угоди на ринку нерухомості носять, як відомо, приватний і найчастіше конфіденційний характер, що серйозно утруднює збір необхідної інформації.

При цьому між первинним та вторинним ринками нерухомості існує багато розбіжностей. Ринок нерухомості відчуває на собі вплив економічної ситуації в цілому як на національному, так і на регіональному рівнях. Проте можливості реагування на зміну цієї ситуації на первинному і вторинному ринках нерухомості різні. Так, при зниженні попиту вторинний ринок нерухомості може досить гнучко реагувати на нього зменшенням пропозиції і падінням цін, нижня межа яких визначається, по суті, трьома чинниками: ціною придбання об'єкта, фінансовим становищем продавця і відповідністю його рівня доходів, рівнем поточних витрат з утримання нерухомості. Діапазон зниження цін або пропозиції може бути досить широкий.

На первинному ринку нерухомості ситуація інша. Нижня межа ціни визначається рівнем витрат на будівництво: при його переході забудовник несе прямі збитки. Разом з тим, у цьому випадку складніше як зменшити, так і збільшити пропозицію. У будівельному процесі задіяний ряд організацій, кожна з яких зацікавлена у використанні своїх потужностей і ресурсів (що особливо відноситься до підрядників), і припинити будівельний процес миттєво неможливо. Настільки ж неможливо і швидко збільшити пропозицію – процес-створення об'єктів нерухомості займає місяці і навіть роки. Отже, пропозиція на первинному ринку є абсолютно нееластичною в короткостроковому періоді.

Вторинний ринок нерухомості є більш гнучким у зв'язку з тим, що рішення на ньому приймаються безліччю осіб, а мотивація до продажів більш розмита, ніж на первинному ринку, де продаж – це необхідна фаза, що забезпечує повернення вкладених коштів [2, с.30]. Вторинний ринок, як було зазначено раніше, є більш чутливим до змін і впливати на його розвиток видається набагато легшим.

На ринку нерухомості сформувалися й активно діють різні ринкові структури, які сприяють ефективності його обороту. Взаємозв'язки та взаємовідносини між суб'єктами первинного та вторинного ринку мають складну функціональну структуру (рис.1), мета якої – задоволення споживчого попиту на об'єкти нерухомості. Покупець є головним суб'єктом ринку нерухомості. Ним може виступати фізична або юридична особа. Саме для покупців і працює вся структура ринку нерухомості.

Зважаючи на те, що права володіння, користування і розпорядження нерухомістю відрізняються від прав володіння іншими видами власності і зачіпають інтереси багатьох фізичних та юридичних осіб, придбання та інші операції з об'єктами нерухомості (дарування, успадкування, оренда) пов'язані з певними процедурами – державною реєстрацією прав на нерухоме майно – покликаними забезпечити врахування інтересів держави, муніципальних органів влади та інших суб'єктів ринку нерухомості та гарантувати достовірну інформацію про нерухоме майно.

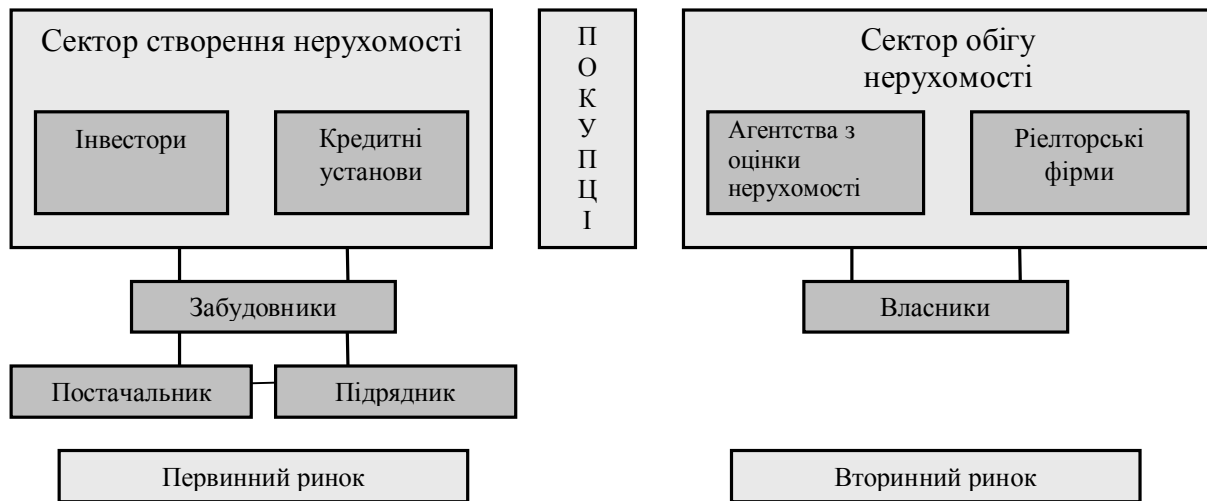


Рис. 1. Суб'єкти первинного та вторинного ринків нерухомості

Інвестори, що володіють сучасними методами управління нерухомістю, володіють контролем над нерухомим майном. В якості інвестора можуть виступати органи, уповноважені управляти державним або муніципальним майном чи майновими правами; фізичні особи – громадяни, у тому числі й іноземні; юридичні особи усіх форм власності (вкладники, замовники, кредитори, покупці тощо).

Кредитні установи (банки), працюючи на ринку нерухомості, можуть використовувати різні шляхи: кредитування під заставу нерухомості, вкладення грошей у ті чи інші проекти з перетворення об'єктів нерухомості, створення власних ріелтерських структур. Основною діяльністю кредитних установ на ринку нерухомості має бути участь в інвестиційних та девелоперських проектах, іпотечне кредитування житла [3, с.52]. З розвитком ринку житла стрімко формується певний ринок праці з числа різних фахівців.

Відповідно до класифікації Міжнародної федерації фахівців у галузі нерухомості розрізняють дві групи фахівців:

- 1) професіонали, що безпосередньо вирішують проблеми житлової власності на всіх стадіях її життєвого циклу: фахівці у галузі консалтингу, оцінки, фінансування, девелопменту або забудовники, менеджменту, брокерських послуг;
- 2) професіонали, що працюють в індустрії житлової нерухомості: архітектори та проєктувальники, бухгалтери та аудиторів, будівельники, спеціалісти у галузі професійної освіти, юристи і страховики, фахівці засобів масової інформації.

Незважаючи на те, що подібна класифікація є досить умовною, в той же час вона ясно визначає коло фахівців, без яких функціонування сучасного ринку житлової нерухомості не представляється можливим. Таким чином, залежно від позиції на ринку нерухомості всіх його учасників можна умовно об'єднати в три групи:

- 1) продавці – власники об'єктів житлової нерухомості (громадяни, підприємства, фонди державного майна, іноземні особи);
- 2) покупці – інвестори, що вкладають власні, позикові або залучені кошти у формі капіталу і забезпечують їх цільове використання;
- 3) обслуговуючі – інфраструктурні організації, що забезпечують функціонування ринку відповідно до встановленими в країні норм [4, с.77].

Серед числа операцій на вторинному ринку нерухомості виділяються такі найбільш розповсюджені, як купівля квартири, продаж квартири, обмін, роз'їзд і розселення (рис. 2).

Найбільш важливим і актуальним для проведення всіх видів діяльності з житловою нерухомістю на сьогоднішній день є оцінка об'єкта нерухомості, тобто визначення вартості об'єкта. Визначення вартості всіх видів нерухомості, включаючи житлову, – складний аналітичний процес, який охоплює весь спектр зовнішніх і внутрішніх економічних взаємозв'язків об'єкта оцінки. Основою є дані, одержані в результаті аналізу соціально-

економічної ситуації у регіоні, місця розташування і ринку нерухомості, а також характеристики об'єкта оцінки.

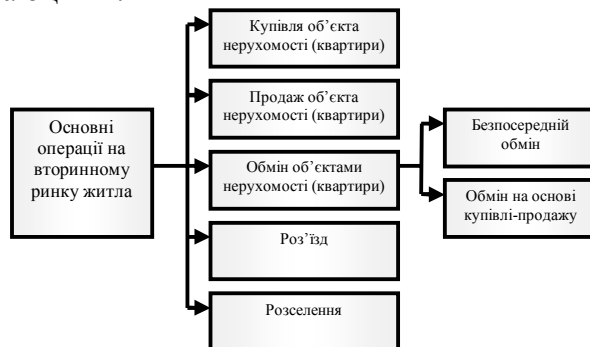


Рис. 2. Основні операції на вторинному ринку житла

Процес оцінки нерухомості являє собою комплекс систематизованих операцій, основна мета яких – отримати відповідь на питання про те, скільки коштує об'єкт житлової нерухомості. Оцінка об'єктів нерухомості проводиться з метою продажу або купівлі об'єкта нерухомості; при обчисленні податку на нерухомість; розділу власності; визначенні розміру компенсації при вилученні або відчуженні об'єкта нерухомості; страхування нерухомості; визначення розміру іпотечного кредиту; при внесенні нерухомості як внеску до статутного фонду організацій; оцінці нерухомості як частини основних фондів підприємств у разі їх злиття, розділу або банкрутства; приватизації об'єктів державної власності; при приведенні у виконання рішень суду, а також у ряді інших випадків.

На сьогоднішній день основними нормативними актами, що регулюють оціночну діяльність на Україні, є: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність на Україні»; Національний стандарт «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»; Національний стандарт «Оцінка нерухомого майна»; «Норми професійної діяльності оцінювача». А також різноманітні методики, роз'яснення, листи та інші нормативно-правові акти, що стосуються оціночної діяльності. До того ж на практиці при проведенні незалежної оцінки, використовуються «Міжнародні стандарти оцінки» і «Європейські стандарти оцінки нерухомого майна».

У Верховній Раді України зареєстровано законопроект «Про регулювання оціночної діяльності», що позбавляє Державний комітет земельних ресурсів України та Фонд державного майна функцій регулювання оціночної діяльності. Відповідно до законопроекту функції регулювання оціночної діяльності планується передати від Фонду держмайна та Держкомзему центральному органу виконавчої влади. Його компетенцією є забезпечення реалізації державної економічної, цінової, інвестиційної політики. Проте цей законопроект знаходиться ще в стані погодження [5, с.21]. За Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність на Україні» оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними статті 9 цього Закону, є результат практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [6, с.43]. Законодавство України до суб'єктів оціночної діяльності відносить: зареєстрованих в установленому порядку фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, а також юридичних осіб незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним і (або) комунальним майном, і в складі яких працюють оцінювачі [7, с.38].

У даний час існує чотири компоненти вартості: попит, корисність, дефіцитність, відчужуваність об'єктів. Попит – кількість даного товару або послуг, що знаходиться на ринку платоспроможних покупців. На ринку житла дуже великий потенційний попит. Корисність – здатність майна задовольняти потреби людини, яка спонукає бажання придбати певну річ. Корисність житла – це комфортність проживання. Дефіцитність – це обмеженість

пропозиції. Якщо пропозиція на певний товар зростає, то ціна на даний товар падає, а при зменшенні пропозиції вона починає рости. Можливість відчужуваності об'єктів – можливість передачі майнових прав, які дозволяють нерухомості переходити від продавця до покупця, тобто стати товаром. Підходи до оцінки нерухомості базуються на інформації, зібраної на одному і тому ж ринку нерухомості, але кожен має справу з різною стороною цього ринку і може значно відрізнятись один від одного. Тому остаточний висновок роблять за сукупністю їх результатів, які, як правило, повинні бути близькими. Істотні розбіжності вказують або на помилки в оцінках, або на незбалансованість ринку нерухомості [7, с.61].

Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів є процесом, в якому судження і логіка застосовуються для вироблення підсумкової оцінки вартості об'єкта нерухомості на підставі результатів, отриманих за допомогою різних методів оцінки. Цей процес включає в себе попередню і завершальну стадії.

У процесі попередньої стадії оцінювач:

- перевіряє можливість використання принципів оцінки вартості нерухомості при ринковому, витратному і дохідному підходах;
- аналізує з позиції здорового глузду різні суми вартості нерухомості, отримані під час застосування ринкового, витратного і дохідного підходів при оцінці вартості нерухомості;
- ранжує значущість оцінок, отриманих різними методами, залежно від умов застосування методів і конкретного об'єкта;
- перевіряє реальність первинної інформації.

У завершальній стадії оцінювач заново повертається до вихідної проблеми, за допомогою статистичного аналізу виробляє ймовірні величини вартості об'єкта, визначає її очікувані граничні значення. Потім з урахуванням свого досвіду і знань подає замовнику єдину суму оцінки вартості нерухомості.

**Висновки і перспективи подальших розробок.** Таким чином, можна стверджувати, що з розпадом у кінці минулого століття соціалістичної системи на території новостворених незалежних держав почали формуватися елементи ринкової економіки, зокрема інститут незалежної оцінки власності. З переходом до ринкової системи господарювання з'явився ринок власності, що спричинило за собою потребу в професіоналах, здатних зробити оцінку на ринковій основі. З розвитком ринку роль незалежної оцінки зростає, як зростає і розуміння значущості цього виду діяльності для всіх суб'єктів господарювання, від приватних осіб до держави. Тому питання про регулювання оціночної діяльності на вторинному ринку житла є актуальним у всіх країнах перехідної економіки.

Слід ще раз підкреслити, що подальші розробки узгодження – це не механічне усереднення результатів, отриманих за допомогою ринкового, витратного і дохідного підходів, а процес логічних міркувань, висновків і рішень.

#### Список використаної літератури

1. Оценка собственности и рынок недвижимости / [под общ. ред. М. М. Ковалева, Н. Ю. Трифонова]. – Мн.: БГУ, 2003. – 177 с.
2. Инвестиционно-строительный менеджмент: [справочник] / Г. В. Миронов, С. П. Буркин и др. – Екатеринбург: ГОУ ВПО, 2005. – 225 с.
3. Лукінов І. І. Економічні трансформації наприкінці 20-го сторіччя / І. І. Лукінов. – К.: Вікар, 2001. – 201 с.
4. Экономика недвижимости: [учеб. пособ.] / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. – М.: МИКХиС, 2001. – 430 с.
5. Законопроект «Про регулювання оціночної діяльності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ocenchiki.ru>.
6. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність на Україні» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ibud.biz.ua/zakonodatelstvo>.
7. Шмырёв М. В. Все о недвижимости: Вторичный рынок жилья / М. В. Шмырёв. – СПб: Питер, 2009. – 160 с.

Прийнято до друку 04.01.2012