

УДК 332.72:371.67(477)

Кулик Ю.М, асистент

Луцький національний технічний університет

РИЗИКИ СУЧАСНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

У статті розкрито тенденції розвитку сучасного ринку нерухомості України. Визначено сутність поняття «ризик» у контексті розвитку ринку нерухомості. Дана класифікація ризиків ринку нерухомості. Окреслено причини виникнення ризиків на сучасному ринку нерухомості України. Запропоновано заходи з мінімізації негативного впливу ризиків на розвиток ринку нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, нерухомість, ризики ринку нерухомості, розвиток, проблеми та перспективи розвитку ринку нерухомості.

Kulyk Y.

RISKS OF MODERN REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE

The trends of modern real estate market of Ukraine are revealed in the article. The essence of the notion «risk» in the context of real estate market development is defined. The classification of risks of real estate market is given. The reasons of occurrence of risks on the modern real estate market of Ukraine are outlined. Measures on minimising the negative impact of risks on the development of real estate market are suggested.

Key words: real estate market, real estate, risks of real estate market, development, problems and prospects of real estate market.

Кульк Ю.М.

РИСКИ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

В статье раскрыты тенденции развития современного рынка недвижимости Украины. Определена сущность понятия «риск» в контексте развития рынка недвижимости. Дана классификация рисков рынка недвижимости. Определены причины возникновения рисков на современном рынке недвижимости Украины. Предложены меры по минимизации негативного влияния рисков на развитие рынка недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, недвижимость, риски рынка недвижимости, развитие, проблемы и перспективы развития рынка недвижимости.

Постанова проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Сучасний ринок нерухомості України характеризує застій, що супроводжується незначними оборотами операцій з нерухомістю, невизначеністю ринкового середовища, падінням інтересу до нього зі сторони вітчизняних та іноземних інвесторів. В сукупності така ситуація викликана значним зростанням негативного впливу різного роду ризиків, які супроводжують підприємницьку діяльність на ринку нерухомості – економічних, політичних, інвестиційних тощо.

Визначення точного їх переліку, а також причин виникнення є основою для майбутньої стабілізації стану ринку нерухомості, що забезпечить в подальшому збільшення надходжень до державного бюджету, стане стимулюючим чинником розвитку регіонів, адже саме тут і відбувається формування регіональних ринків нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано вирішення проблеми. Дослідженню особливостей розвитку ринку нерухомості України та вивченню впливу ризиків на його стан присвячено публікації багатьох вчених сучасності. Так, О. Воронченко [1] розкриває теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості. А. Коломицева та І. Ткачова [2] основну увагу приділяють питанням інвестування нерухомого майна, й зокрема, аналізу стратегічних альтернатив у виборі об'єктів такого інвестування. Ю. Кушніров [3] групи ринкових ризиків, які впливають на процес прийняття рішень при виборі об'єктів нерухомості як товару – архітектурно-будівельні, юридичні та економічні, адміністративні та фінансові. Також автором виділено причини виникнення таких ризиків. Такі науковці як В. Павлов та І. Кривов'язюк [4; 5; 7] розкривають особливості формування ринку нерухомості, а також механізми стимулювання ринку нерухомості як такого. Даний ринок вони розглядають як інтегровану категорію. Цікавою є точка зору Я. Рибачака [6]. Автор не лише розкриває чинники впливу та сутність ринку нерухомості, але й виокремлює види ризиків для даного ринку, вказує на особливості їх прояву та розподіляє їх на внутрішні та зовнішні, вказує на необхідність управління ризиками. О. Стрішинець [8] розкриває проблеми, що супроводжують функціонування та розвиток регіональних ринків нерухомості, крізь механізм формування конкурентних відносин. С. Фесак [10] розкриває ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні. Ю. Хавар і В. Сай [11] здійснюють аналіз стану ринку нерухомості України в період 2013-2014 рр., визначаючи чинники, які будуть обумовлювати його розвиток в подальші роки. В роботі Н. Чиж [12] розкрито проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні, які мали суттєвий вплив на розвиток сучасного ринку нерухомості.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Критичний аналіз змісту наукових праць учених з досліджуваної проблематики показує, що визначенню сутності, характеристиці змісту, класифікації ризиків і встановленню причин їх виникнення на ринку нерухомості приділено недостатньо уваги. Як результат, вимагає подальших досліджень у визначеному напрямку.

Мета дослідження полягає у формуванні науково-теоретичного базису ризикології та визначенні практичних рекомендацій щодо покращення ситуації на сучасному ринку нерухомості України.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Сучасний ринок нерухомості України повний протиріч, адже з однієї сторони, він слугує одним із джерел поповнення регіональних бюджетів, з іншої – формує один з найбільших «тіньових» ринків Європи.

Серед особливостей розвитку такого ринку слід виділити незбалансованість попиту та пропозиції, низьку ліквідність, високий рівень трансакційних витрат,

обмежена кількість продавців і покупців, потреба значної державної урегульованості, циклічний характер розвитку тощо [7, с. 11].

Підкреслені особливості розвитку ринку нерухомості, а також низка причин внутрішньо національного характеру функціонування економіки України, дозволяють виділити ряд тенденцій, що характеризують динамізм ринку в період 2013-2016 рр.:

- тривале падіння цін на нерухомість як результат зниження платоспроможного попиту на неї;

- перенесення центрів створення нерухомості з Східної та Південної України в західні її регіони, через ведення військових дій та загальну несприятливу політичну та економічну ситуацію;

- активне формування первинного ринку нерухомості та уповільнення розвитку вторинного ринку нерухомості;

- значне скорочення обсягів інвестування з-за кордону як результат зниження відкритості та інвестиційної привабливості економіки;

- зростання обсягу операцій в «тіньовій економіці», пов'язаних з незаконним привласненням нерухомості різного роду;

- погіршення якості державної урегульованості ринку нерухомості.

Разом з тим, експерти відзначають незначне пожвавлення ринку нерухомості України в 2016 р. [9], який продовжує характеризувати стагнація, падіння цін, недовіра банківській системі. Конкуренція на первинному ринку продовжує зростати, на вторинному, навпаки, знижується.

Існуючі тенденції розвитку сучасного ринку нерухомості України стали наслідком зростання невизначеності та, як результат, зростанням негативного впливу різних видів ризиків.

Поняття «ризик» несе в собі багатозначний зміст. Проте, автори досить часто, говорячи про ризик, вказують його причини та наслідки, а не сутність. Так, Ю. Кушнеров стверджує, що «в операціях з нерухомістю ризик часто пов'язують з відхиленням у ціні; у більш високому, ніж передбачалося, рівні операційних витрат при керуванні нерухомістю; у зниженні фактичної рентабельності інвестиційного проекту в порівнянні з проектною і навіть у втраті власності – як у зв'язку з руйнуванням самого «тіла» нерухомості, так і через утрату прав на нього» [3, с. 83]. Тобто науковець вказує одночасно причини і наслідки, але не розкриває саму сутність поняття «ризик».

На нашу думку, поняття «ризик» у контексті розвитку ринку нерухомості повинно нести наступне сутнісне його розуміння:

Ризик – це усвідомлена можливість небезпеки здійснення будь-яких практичних дій на ринку, що пов'язані з реалізацією операцій з нерухомістю як результат відсутності повного знання про умови та можливі результати рішення.

Відмінності в трактуванні природи та поділі ризиків ринку нерухомості, розкриті в публікаціях учених сучасності [2; 3; 5] схиляють до необхідності здійснення класифікації ризиків, які мають місце на ринку нерухомості. Зважаючи на недостатність проведених у даному напрямку досліджень, пропонуємо авторський підхід щодо класифікації ризиків ринку нерухомості (таблиця 1).

Таблиця 1

Класифікація ризиків ринку нерухомості (авторська розробка)

Класифікаційна ознака	Критерій диференціації	Види ризиків
1. За сутністю нерухомості	Процес створення та розвитку нерухомості	- ризики створення нерухомості; - ризики обігу прав на нерухомість; - ризики управління та експлуатації нерухомості.
2. За способом здійснення угод	Ступінь поширення ризиків	- ризики первинного ринку нерухомості; - ризики вторинного ринку нерухомості; - системні ризики.
3. За видами угод	Сегментування операцій з нерухомістю	- ризики ринку купівлі-продажу; - ризики ринку оренди; - ризики ринку іпотеки; - ризики ринку речових прав.
4. За цільовою спрямованістю	Ступінь впливу на елементи ринку нерухомості	- загальносистемні; - елементні.
5. За ступенем готовності до експлуатації об'єктів нерухомості	Період введення об'єкта нерухомості в експлуатацію	- ризики ринку незавершеного будівництва; - ризики ринку нового будівництва; - ризики ринку будівництва, що підлягає під реконструювання.
6. За видом об'єктів нерухомості	Сфера реалізації інтересів суб'єкта ринку нерухомості	- ризики ринку землі; - ризики ринку житла; - ризики ринку комерційної нерухомості; - ризики ринку конфіскованого майна.
7. За охопленням впливу	Ступінь охоплення ризиків, що впливають на ринок нерухомості	- індивідуальні; - групові.

Фінансові ризики, які не розглянуто в даному дослідженні, потребують на нашу думку, окремого вивчення, а тому стануть предметом висвітлення в подальших публікаціях. В цілому, оцінюючи їх вплив на розвиток ринку нерухомості, слід відмітити їх значний вплив, адже усі види ризиків тією чи іншою мірою мають фінансове відображення.

Виникнення різного роду ризиків на ринку нерухомості, як правило, можна пояснити наступними причинами:

- відсутність повного знання про умови та результати прийнятого рішення на ринку нерухомості;
- недосконалість існуючого механізму управління нерухомістю;
- суб'єктивне ставлення до ситуації на ринку;
- недостатньо представницький аналіз ситуації на ринку по аналогічних операціях і проектам;
- неусвідомлена можливість виникнення небезпеки з боку суб'єктів управління;
- конфлікт інтересів суб'єктів ринку нерухомості
- здійснення ліберального, або ж навпаки, тотального державного контролю за процесами на ринку нерухомості тощо.

З метою мінімізації руйнівного впливу ризиків на результати діяльності суб'єктів ринку нерухомості, пропонуємо використовувати наступні заходи (уточнено за [3, с. 85]):

1. Своєчасно виявляти усі можливі ризики, які можуть виникнути при здійсненні операції з нерухомістю. Управління ризиками надасть змогу зменшити фінансові втрати на етапі обґрунтування рішень на ринку нерухомості.

2. Повсякчас здійснювати аналіз ризиків. Слід чітко визначити причини ризиків, а також виявити фактори, які можуть збільшити ймовірність їх настання, а також зони ризику (етапи здійснення угод, на яких виникає небезпека реалізації операцій чи втрати їх результативності).

3. Обґрунтування розміру втрат, отриманих в результаті впливу ризиків з метою отримання повноцінної інформації про їх негативні наслідки для ринку нерухомості.

4. Встановлення можливостей мінімізації ризику та, відповідно, витрат для запобігання їх негативному впливу. Визначення співвідношення «ціна ризику – ціна мінімізації ризику».

5. Розробка та реалізація необхідних рішень щодо запобігання руйнівному впливу ризиків з метою зниження ймовірності їх настання.

6. Здійснення контролю над реалізацією розроблених заходів з метою внесення подальших корегувань в механізм управління ризиками.

Висновки. В даному дослідженні вирішено складне наукове завдання, котре полягає у формуванні науково-теоретичного базису ризикології та розробці практичних заходів щодо поліпшення існуючої ситуації на ринку нерухомості України.

Встановлено, що ринок нерухомості України формується на основі притаманних йому особливостей, які частково визначають характер притаманних його розвитку тенденцій, зокрема стагнації ринку, падіння цін на нерухомість, переважання активності на первинному ринку нерухомості, скорочення обсягів інвестування, погіршення урегульованості зі сторони держави, регіональні трансформації, ріст «тіньового» обороту.

Критичний аналіз наукових публікацій, присвячених дослідженню процесів, які відбуваються на ринку нерухомості, дає змогу вважати, що ризик – це цілком усвідомлена можливість небезпеки здійснення будь-яких практичних дій на ринку, що пов'язані з реалізацією операцій з нерухомістю як результат відсутності повного знання про умови та можливі результати рішення.

Здійснена класифікація ризиків ринку нерухомості за такими ознаками як сутність нерухомості, спосіб здійснення угод, види угод, цільова спрямованість, ступень готовності до експлуатації об'єктів нерухомості, вид об'єктів нерухомості, а також за охопленням їх впливу дає змогу деталізувати їх види та зрозуміти їх походження, що створює необхідні передумови для розробки заходів щодо мінімізації негативного впливу ризиків на впроваджувану на ринку нерухомості її суб'єктами діяльність.

Як результат, в роботі пропонується реалізовувати сукупність управлінських заходів з метою мінімізації руйнівного впливу ризиків, зокрема виявлення та управління ризиками, аналіз ризиків, встановлення розміру втрат і можливостей їх скорочення, розробка відповідних рішень і контроль за їх виконанням.

В сукупності це має на меті забезпечити ефективне управління нерухомістю на досліджуваному ринку та створити необхідні передумови для подальшого розвитку ринку нерухомості України.

Список використаних джерел:

1. Воронченко О. В. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості / О. В. Воронченко // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – № 2. – С. 33–36.
2. Коломицева А. О. Вивчення й аналіз стратегічних альтернатив у виборі об'єктів реального інвестування / А. О. Коломицева, І. А. Ткачова // Вісник Донецьк. нац. ун-ту. Сер. В: Економіка і право. – 2011. – Вип. 1. – Т. 1. – С. 136–142.
3. Кушнеров Ю. П. Ризики на ринку нерухомості / Ю. П. Кушнеров // Культура народів Причорномор'я. — 2006. – № 80. – С. 83–86.

4. Павлов В. І. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. І. Павлов, І. В. Кривов'язюк // Регіональна економіка. – 2005. – № 2. – С. 67–75.
5. Павлов В. І. Нерухомість в Україні: [підручник для студентів вищих навчальних закладів] / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – К. : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
6. Рибак Я. Ризики на ринку нерухомості / Я. Рибак // Держава та регіони. Сер. Економіка та підприємництво. – 2010. – Вип. 2. – С. 179–184.
7. Ринок нерухомості: навчальний посібник / В. І. Павлов та ін. – Видання 2-ге, доповнене. – Київ : Кондор, 2006. – 336 с.
8. Стрішинець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішинець, К. В. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка». – 2016. – Випуск 1 (47). – Том 2. – С. 35–38.
9. Український ринок нерухомості виходить із застою / 24 канал. – 6 лютого 2016 р. – Режим доступу : http://24tv.ua/ukrayinskiy_rinok_neruhomosti_vihodit_vihoditi_iz_zastoyu_n777972.
10. Фесак С. А. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні / С. А. Фесак // Публічне управління: теорія та практика. – 2013. – Вип. 1. – С. 147–154.
11. Хавар Ю. С. Сучасний стан формування ринку нерухомості України / Ю. С. Хавар, В. М. Сай // Молодий вчений. – 2015. – № 4(19). – Частина 2. – С. 73–78.
12. Чиж Н. М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н. М. Чиж // Економічні науки. – Серія «Облік і фінанси». – 2010. – Випуск 7 (25). – Ч. 5. – 2010.