



УДК 330.4:657.922:303.4(477)

*Н. К. Максишко,  
д.е.н., професор, завідувач кафедри економічної кібернетики  
В. О. Шаповалова,  
аспірант, Запорізький національний університет*

## НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ ЕКОНОМІЧНОГО АНАЛІЗУ ТА МАТЕМАТИЧНОГО МОДЕЛЮВАННЯ

*Досліджено особливості ринку нерухомості, притаманні економіці України на сучасному етапі її розвитку, визначено цілі його дослідження. Проаналізовано вплив ключових характеристик ринку нерухомості на рівень розвитку країни на різних рівнях економіки.*

**Ключові слова:** *нерухомість, ринок нерухомості, мікро-, мезо-, макро- та мегарівні економіки, динаміка ключових показників*

### ВСТУП

Провідні фахівці в галузі економіки й менеджменту визначають умови, у яких зараз розвивається бізнес як епоха турбулентності. Цей стан стає новою нормальністю, породжує різні кризи в економіці й обумовлює необхідність розробки та застосування нових інструментів аналізу й прогнозування економічної динаміки. Не став виключенням і ринок нерухомості. Наприкінці 2011 року в Києві пройшов Крутий стіл «Інвестиційні рішення й оцінка в умовах невизначеності», організований Національною асоціацією RICS Russia & CIS [1]. Необхідність заходу обумовлена тенденціями, що існують сьогодні на інвестиційних ринках, у тому числі і ринках нерухомості. Інвестори перебувають у пошуку найбільш вигідних проектів, внаслідок чого вони ставлять задачі, які дозволили б їм правильно спрогнозувати й розрахувати прибутковість їх майбутніх капіталовкладень. Але невизначеність на ринку сильно ускладнює ці завдання. В умовах глобальної кризи, нестабільності й невизначеності ринків нерухомості постає завдання переосмислення актуальної інформації й новітніх даних про ринок, що неможливо без застосування нових методів аналізу. Важливою передумовою залучення новітніх математичних методів аналізу є усвідомлення особливостей об'єкту дослідження та його значення для управління соціально-економічним розвитком держави та регіонів.

Серед науковців України та СНД, що досліджували нерухомість та ринок нерухомого майна, слід назвати А.Асаула, І. Балабанова, А. Бойко, Л. Белих, В. Вороніна, І. Геллера, В. Горемікіна, І. Гохберга, С. Грибовського, В. Григор'єва, Е. Гриценко, О. Гриценко, А. Грязнову, О. Євтуха, О. Євтуха, С. Коростельова, Н. Лебідь, Я. Маркуса, О. Мендрула, О. Мухіна, О. Пасхавера, Б. Пасхавера, В. Прорвіча, Т. Сірош, С. Сивця, Г. Стерника, Є. Тарасевича, О. Терещенко, В. Федоренко, М. Федотова.

За законодавством нерухомість представляє собою земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [2]. В роботі [3] наведена класифікація, згідно якої нерухомість, в першу чергу, поділяється на земельні ділянки та приміщення. У роботах [4, 5] нерухомість розглядається як економічна категорія, виділено певні властиві їй ознаки. Особливості функціонування загального ринку нерухомості та його секторів в трансформаційний період розглянуто в [6].

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою даної статті є дослідження особливостей ринку нерухомості, притаманні економіці України на сучасному етапі її розвитку, визначення цілей його дослідження, аналіз впливу ключових характеристик ринку нерухомості на рівень розвитку країни на різних рівнях економіки.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Нерухомість з економічної точки зору є певним фізичним об'єктом, поєднаним з правами власності на нього. В ринкових умовах нерухомість є товаром, якому властиві специфічні ознаки:

- непереміщенність (абсолютний зв'язок із землею);
- фізична неоднорідність;
- тривалість створення;
- довгостроковість функціонування;
- особливий характер споживання (багатократне або безкінечне використання);
- унікальність і неповторність, які для кожного покупця (або інвестора) визначають привабливість об'єкта нерухомості.

Крім того, нерухомість є типом власності з особливими правами володіння, користування та розпорядження нею, що зумовлює низький рівень ліквідності нерухомості як товару.

Ринок нерухомого майна з фінансово-економічної точки зору є системою специфічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. Аналіз особливостей, притаманних ринку нерухомості України, дозволяє представити їх сутність, причини та наслідки у вигляді табл. 1.

**Таблиця 1. Основні особливості ринку нерухомості, характерні для економіки України на сучасному етапі розвитку**

Напрямок аналізу	Особливості ринку нерухомості	Причини	Наслідки
Правовий	Регіональна різноманітність	на регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані	різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах
Інформаційний	Інформаційна недосконалість ринку нерухомості	ринкова інфраструктура розвинена недостатньо кількісне перенасичення відсутність навичок більшості учасників з комерційних угод	стримування розвитку ринку
Структурний	Структурна неоднорідність	надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості.	ринок землі практично нерозвинений розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно
Економічний	Невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям	повільне зростання реальних доходів населення недостатній розвиток іпотечного	обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку перенасичення первинного ринку

	більшості населення -	кредитування завищення цін на деякі види нерухомості	нерухомості
Ефективність	Неефективне використання основної частини землі та будівель	будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб неефективна організація використання землі	необхідність масштабної реконструкції будівель і споруд необхідність дієвих механізмів для включення земельних ділянок у ринкові відношення
Прогнозованість	Неможливість точних прогнозів зміни вартості нерухомості	високий рівень макро- та мікроекономічних ризиків.	ускладнена оцінка вартості об'єктів нерухомості невисока інвестиційна активність

Як зазначено в табл. 1, ринок нерухомості є вкрай неоднорідним. Проте аналіз його структури (рис. 1) призводить до висновку, що основними об'єктами угод, пов'язаних з операціями купівлі – продажу, оренди тощо, є квартири та земельні ділянки. Тому основний інтерес для дослідження ринку нерухомості України представляє саме ринок житлової нерухомості (квартир) та ринок земель, організацією та забезпеченням функціонування якого опікується законодавець [7].



Рисунок 1. Структура продажів нерухомості в Україні в 2011 році (у відсотках)

Для моделювання ринку нерухомого майна, аналізу та прогнозування його динаміки необхідно розглядати такі його ключові характеристики: середня ціна купівлі – продажу майна, обсяг пропозиції та її структура, обсяг попиту та його структура, а також обсяг будівництва нерухомого майна. Розглянемо їх вплив на економічні та соціально-економічні показники розвитку на різних рівнях економіки.

Відомо, що мікрорівень економіки розглядається як сукупність окремих суб'єктів господарської діяльності. На цьому рівні нерухомість є основним засобом для підприємства, а також їх матеріальним (виробничим) капіталом. При операціях купівлі-продажу нерухомості інвестори розглядають нерухоме майно і як товар, і як фінансовий актив, що може принести дохід через певний проміжок часу. Нерухомість також є об'єктом оподаткування. Її оцінка використовується, зокрема для нарахування податку на доходи фізичних осіб при продажу (обміні) об'єкта нерухомості та при отриманні іншого доходу платника податку у вигляді грошової компенсації від відчуження об'єкта нерухомості (за Тимчасовим порядком визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №1103 від 26.11.2011) та у інших випадках, передбачених Податковим кодексом України.

На мезорівні економіка країни розглядається в розрізі регіонів. Потенціал окремого регіону можна визначити як сукупність інвестиційного, інноваційного, виробничого, трудового, природно-ресурсного, комунікаційного, експортного капіталів. У виробничому капіталі показники ринку нерухомого майна прямо враховуються як обсяг будівництва. На трудовий капітал ринок нерухомості впливає опосередковано – як фактор, що враховується в зарплатні. Також обсяг будівництва нерухомості та загальна сума інвестування в нерухоме майно враховано в інвестиційному потенціалі регіону [8].

Взаємний вплив ключових показників ринку нерухомості та макроекономічних показників розвитку країни може бути представлений схемою на рис. 2.

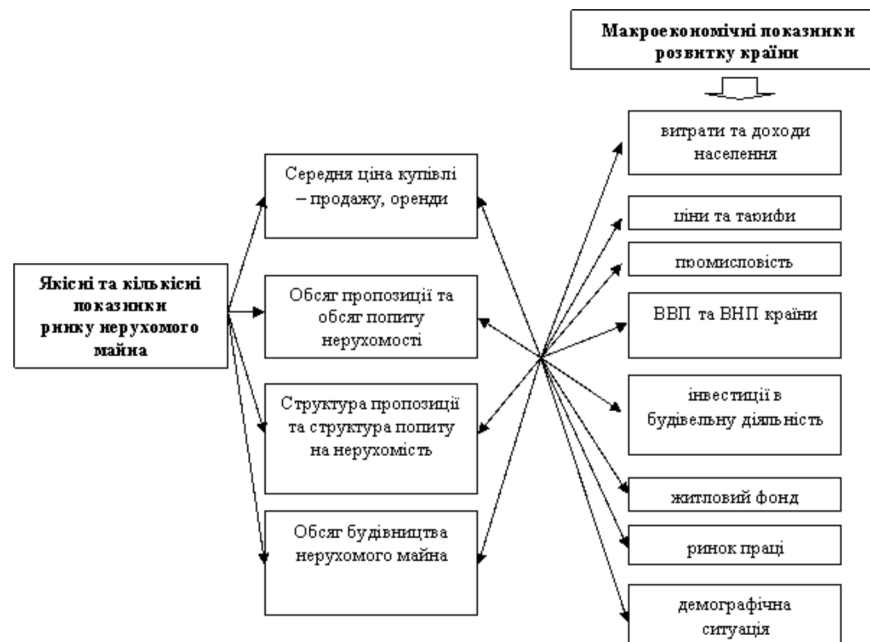


Рисунок 2. Схема взаємного впливу ключових показників ринку нерухомості та макроекономічних показників розвитку країни

Актуальність дослідження, моделювання та прогнозування ринку нерухомості на мегарівні економіки зумовлена глобалізаційними процесами, що притаманні світовій економіці. Міжнародна кооперація виробництва, розвиток міжнародного розподілу праці, зовнішньої торгівлі й міжнародних економічних відносин у цілому приводить до посилення взаємозв'язку й взаємозалежності національних економік, нормальний розвиток яких стає неможливим без урахування зовнішнього фактору. У результаті формується глобальна матеріальна, інформаційна, організаційно-економічна інфраструктура, що забезпечує здійснення міжнародного співробітництва. Важливими інформаційними та, нерідко, регуляторними інструментами сучасної світової економічної інфраструктури є міжнародні рейтинги, які складаються організаціями різного профілю. Так, наприклад, Світовий банк щорічно складає міжнародний рейтинг економік країн [9]. До показників, що входять в підрахунок рейтингу (сумарного балу), відносять: легкість введення бізнесу; легкість та кількість реєстрації підприємств; кількість отриманих дозволів на будівництво; якість системи електрозабезпечення; кількісний показник реєстрації власності; якість захисту інвесторів; якість оподаткування та податковий тягар у кількісному вимірі; обсяг міжнародної торгівлі; забезпечення виконання контрактів; вирішення проблем неплатоспроможності. Обсяг сукупних контрактів ринку нерухомості прямо та опосередковано враховується в першому, третьому та п'ятому факторах. В 2010 році Україна зайняла 152 місце з 183.

Інший міжнародний рейтинг щорічно складається американським журналом «Quality of Life Index» [10] та представляє собою показник рівня якості

людського життя. В його основі знаходяться 9 різноманітних критеріїв, а саме: прожитковий мінімум, культура та дозвілля, навколишнє середовище, свобода, здоров'я, інфраструктура, безпека та ризики, а також клімат країни. Ринок нерухомості значно впливає на інфраструктуру. В 2010 році Україна зайняла 59 місце зі 194.

Міжнародні рейтинги економік деяких країн за 2010 рік подано в табл. 2 (складено на даними [11, 12]).

Таблиця 2. Міжнародні рейтинги економік країн за 2010 рік

Країна Назва рейтингу	Україна	Росія	США	Німеччина	Австралія	Франція	Болгарія	Данія
Індекс економічної свободи	152	146	7	26	3	67	61	11
Індекс розвитку людського потенціалу	76	66	4	9	2	20	55	16
Міжнародний рейтинг рівня життя	59	55	7	3	2	1	52	18

В табл. 2 країни, що обрано для аналізу, можна умовно розподілити на три групи за комплексним урахування місць у наведених рейтингах: Україна і Росія – перша група (найгірший сумарний рейтинг), США, Німеччина та Австралія – друга група (найкращий сумарний рейтинг), Франція, Болгарія та Данія – третя група (середній рейтинг). Вже перший візуальний аналіз динаміки цін на нерухомість (базових індексів середньої ціни, отримані за даними [13-16], рис. 3) виявляє відмінний характер її поведінки у виділених групах країн.

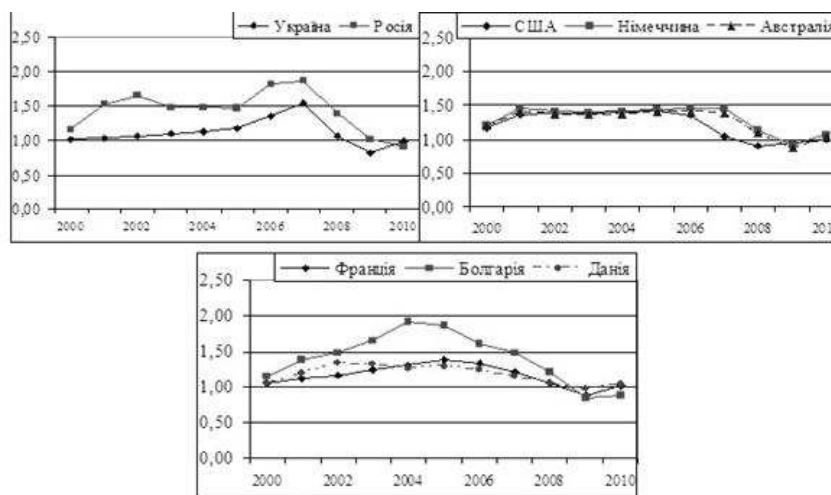


Рисунок 3. Динаміка базових індексів середньої ціни на нерухомість за трьома виділеними групами країн

Отриманий висновок обумовлює необхідність більш глибокого аналізу динаміки ключових показників ринку нерухомості на мегарівні економіки з метою її подальшого прогнозування.

Таким чином, дослідження динаміки показників ринку нерухомості як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання має важливе значення і передбачає отримання нової інформації щодо оцінки характеристик функціонування ринку а також прогнозування його поведінки на різних часових інтервалах. Результати дослідження можуть бути використано в комерційній або аналітичній діяльності (рис. 4).

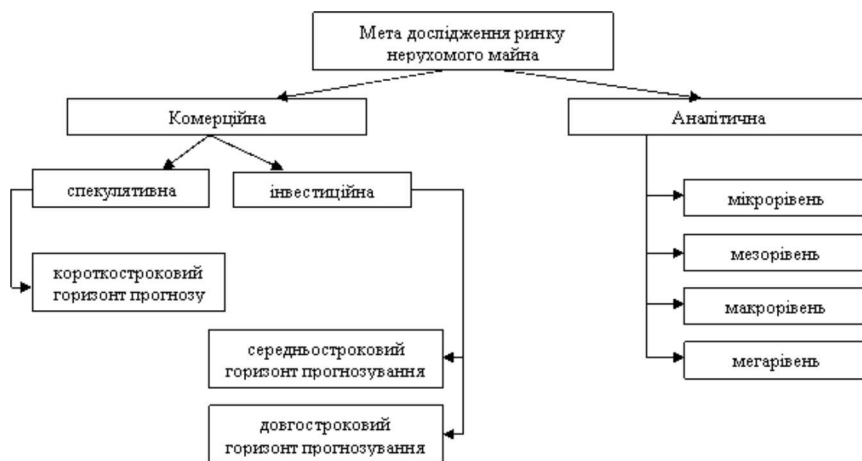


Рисунок 4. Структура цілей дослідження ринку нерухомого майна

Комерційна мета дослідження стосується випадків, коли нерухомість розглядається в розрізі ринкової економіки як об'єкт спекулятивних та інвестиційних операцій. Крім того, використання нерухомості може бути:

- для особистих потреб;
- для підприємництва (з метою отримання прибутку);
- для державних та громадських потреб.

Інтерес до нерухомості як до об'єкту інвестування пояснюється тим, що нерухомість є одним з товарів, вартість яких може зростати з часом.

Аналітична мета дослідження розглядає нерухомість як об'єкт для подальшого управління, що насамперед цікавить:

- юридичних осіб (професійних оцінювачів, банків, страхових компаній, інвестиційних фондів тощо) та фізичних осіб для прогнозування майбутнього проведення господарських операцій на мікрорівні;
- органи державної влади, комерційних та некомерційних організацій з метою діагностики стану та дослідження ринку нерухомості країни на мезорівні (рівень регіонів) та макрорівні (рівень держави);
- незалежні рейтингові агентства та міжнародні організації (на мегарівні).

### ВИСНОВКИ

Проаналізувавши особливості сучасного ринку нерухомості України, можна зробити висновок про його регіональну розшарованість та структурну неоднорідність. Важливим є прогнозування поведінки ринку нерухомості в короткостроковому періоді для учасників ринку, що переслідують короткострокові цілі, та в довгостроковому – для тих суб'єктів, що розглядають ринок нерухомості як об'єкт інвестування. Дослідивши динаміку середньої ціни на нерухомість в Україні, Росії, країнах Європи та США, та міжнародні економічні рейтинги держав, можна зробити висновок про наявність зв'язку між цими індексами. Зважаючи на тісний зв'язок нерухомості з показниками розвитку держави на мікро-, мезо-, макро- та мегарівнях, актуальність дослідження ринку нерухомого майна є надвисокою.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Сайт Міжнародного Інституту Бізнесу МІБ-Україна [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.iib.com.ua/news.asp?cid=352&lang=ua&nid=785>
2. Цивільний кодекс України : за станом на 1 січня 2011 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2011. — 345 с.
3. Бойко А. О. Організація управління діяльності суб'єктів ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук : спец. 08.06.02 «Підприємництво, менеджмент та маркетинг» / А. О. Бойко. — Луганськ, 2002. — 23 с.
4. Євтух О. О. Вплив особливостей нерухомого майна на методологію його оцінки / О. О. Євтух // Наук. вісн. Волин. держ. ун-ту ім. Лесі Українки. – 2004. – № 5. – С. 133 – 138.
5. Асаул А. М. Економіка нерухомості [монографія] / А. М. Асаул, І. А. Брижаль, В. Я. Чевганова. – Київ: "Лібра". – 2004. – 304 с.
6. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія / О. Драпиковський, В. Шалаєв, І. Іванова. – К.: Арт Економі, 2012. – 240 с.
7. Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=40958](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=40958)
8. Харкава С. В. Економічний механізм управління розвитком потенціалу регіону [Електронний ресурс] / С. В. Харкава. – Режим доступу: <http://udau.edu.ua/library.php?pid=962>
9. Сайт Світового банку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.worldbank.org.ua>
10. Онлайн – журнал Yesway Рейтинг рівня життя [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://yesway.ru/20-stran-s-samym-vysokim-urovнем-zhizni.html>
11. Сайт Інституту досліджень Heritage Foundation [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.heritage.org/index/ranking.aspx>
12. Сайт United Nations Development Programme [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://hdr.undp.org/en/statistics/>
13. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
14. Росстат [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gks.ru/>
15. Статистика цін на нерухомість Європейського союзу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>
16. Статистика цін на нерухомість [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://0m2.ru/category/suxaya-statistika/>

Стаття надійшла до редакції 29.02.2012 р.



ТОВ "ДКС Центр"