УДК 332.6(075.8)

СОЦІАЛЬНІ ТА ДЕМОГРАФІЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ПОСЕРЕДНИЦЬКИХ ОРГАНІЗАЦІЙ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Русланова Н.Г.
Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова

Досліджено проблему вивчення соціальних та демографічних груп населення задля комплексного обстеження території посередницькими організаціями ринку нерухомості. Обстеження цих показників необхідне при визначенні механізмів та інструментів управління житловою нерухомістю. Розглядається проблема впливу соціально-економічних факторів на попит житлової нерухомості в Україні.
Ключові слова: соціальні та демографічні дослідження, посередницька організація, ринок нерухомості, управління житловою нерухомістю.

Постановка проблеми. Необхідність соціальної та демографічної диференціації населення задля визначення потрібної житлової площі у посередницьких організаціях ринку нерухомості. Забезпечення різних верств населення необхідним житлом на сьогодні залишається невирішеною проблемою.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження соціально-економічних проблем містобудування проводили вітчизняні та зарубіжні вчені: Сосновський В.А., Русакова Н.С. [1], Репін Ю. [2], Лінч К. [3], Шебек Н. [4], Тімохін В.О. [5], Клюшніченко Є.Є. [6] та інші. Достатньої уваги у наукових працях було надано темі вивчення різних груп населення як головної складової забудови міста.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Прогнозування перспективних напрямків розвитку житлового фонду ґрунтуючись на дослідженнях різних груп населення та застосування цих досліджень у посередницьких організаціях у взаємозв'язку з житловою політикою міста.

Мета статті. Автор пропонує визначити важливість досліджень різних груп населення задля оцінки та корегування напрямків розвитку житлового фонду та посередницьких організацій які оперують на ньому, з метою підвищення якості послуг та покращення показників продажу нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу. Серед провідних факторів, які можна віднести до внутрішнього середовища посередницької (ріелторської) організації є: менеджмент організації та його структура, мотивація праці, кадрова політика та соціально-психологічний клімат.

На основі соціологічних досліджень операторів ринку нерухомості встановлено такі негативні риси співпраці з клієнтами, як:

– слабке володіння інформацією про клієнта та його потреби, смаки, вимоги;

– відсутність відповідного – «адресного» пошуку товару;

– недотримання кодексу етики (неуважність, настирливість, надмірний раціоналізм агентів та пресинг на клієнтів з їх боку).

Визначено, що найбільш важливими факторами стриманості діяльності посередницьких (ріелторських організацій) є:

– нестача кваліфікованих кадрів в організаціях;

– агресивна конкуренція на ринку;

– недотримання кодексу етики;

– недосконала нормативна та законодавча база, та слабка співпраця операторів ринку нерухомості;

– слабка інформаційна база пошукових сайтів, дубляж та недостовірність інформації;

– відсутність розгорнутої методичної бази для самонавчання, або інших умов для підвищення кваліфікації кадрів.

Порівняльний аналіз функціональної діяльності посередницьких (ріелторських) організацій встановив відсутність взагалі, або часткове впровадження важливих функцій (таблиця 1).

Таблиця 1

Порівняльний аналіз функціональної діяльності ріелторських організацій

Основні функції РО	Виконання основних функцій ріелторських організацій на практиці
1. Оцінка нерухомості	проводиться частково самими ріелторами, а не суб'єктами оціночної діяльності
2. Організація конкурсів та аукціонів продажу нерухомого майна	аукціони продажу не проводяться взагалі
3. Проведення юридичних консультацій	виконуються
4. Надання консультативних послуг по операціям з нерухомістю	виконуються
5. Посередницькі послуги купівлі та продажу нерухомого майна (нового будівництва, вторинного призначення)	це основна діяльність усіх ріелторських організацій
6. Здача в оренду раніше куплених об'єктів комерційного призначення	виконують ріелторські організації, що мають свою власність
7. Реалізація предметів залогу в банківських установах	реалізація предметів залогу в банківських установах – здійснюється деякими ріелторськими організаціями
8. Розселення будинків (відчуження)	розселення будинків (відчуження), як правило, – не виконується

Джерело: розроблено автором за даними [10]

© Русланова Н.Г., 2016

Таблиця 2

Середні ціни (грн.) на квартири у містах України (червень 2014 р.)

Місто	1 кімнатні квартири	2 кімнатні квартири	3 кімнатні квартири
Вінниця	260000,00	410000,00	570000,00
Дніпропетровськ	320000,00	470000,00	860000,00
Запоріжжя	300000,00	350000,00	490000,00
Київ	590000,00	1050000,00	1590000,00
Кіровоград	210000,00	320000,00	460000,00
Харків	320000,00	540000,00	810000,00
Херсон	120000,00	180000,00	470000,00
Одеса	440000,00	720000,00	1100000,00
Львів	270000,00	900000,00	1700000,00

Джерело: розроблено автором за даними [10]

Вивчена проектна база будівництва житлових будинків дозволяє встановити, що проектні рішення будинків (квартир) також не завжди враховують різноманітні запити покупців на ринку нерухомості, що обумовлює впровадження системи соціологічних опитувань покупців. Житло має бути привабливим з точки зору відповідності ціни та якості для різних верств населення задля стимулювання споживчого попиту на ринку нерухомості. Ще одним фактором є місцеположення будинків, яке напряму пов'язане з попитом на житло та є одним з головних, який обумовлює не тільки ефективність купівлі-продажу об'єкта нерухомості, але і його цінову вартість (рис. 1).

Кількісний фактор баз даних посередницьких організацій переважує над якісними характеристиками. Характерною ознакою товару (житлової нерухомості) є різноманітні індивідуальні риси, від яких залежить закономірність попиту. Також на попит споживача нерухомого майна впливають фактори: корисності, надійності, комфортності, дефіцитності та юридичних прав (у випадку покупки нерухомості). Але усі ці фактори посередницькими організаціями враховуються частково, що впливає на якість запропонованих послуг та обмежує попит.

Аналізуючи населення, як головну складову забудови міста, визначається його демографічна структура й особливості укладу життя, чисельності населення і його склад (сімейний, со-

Таблиця 3

Умови співвідношення характеристик міських типів будівель – класу житла (на основі реєстру даних ріелторських організацій та теоретичних положень)

Найменування типів житла	Тип споживчих якостей	Архітектурно-планувальні характеристики	Містобудівні характеристики	Конструктивно-технологічні характеристики інженерного устаткування
1. Соціальне житло	Низька споживча якість	1. Останні поверхи 5-поверхових будівель, малогабаритні квартири, відсутність ремонту. 2. Квартири готельного типу. 3. Старі приватні будівлі.	Розташовані у непрестижних районах міст, віддалені від транспортних мереж, в екологічно брудних районах; можуть бути відсутніми об'єкти соціального призначення, інфраструктура.	Інженерне устаткування може бути у неналежному стані: застарілі газові колонки, інженерні мережі; відсутність каналізації та водопроводу.
2. Економ-клас	Типові малоповерхові будівлі (5 поверхові, 60-70 рр. забудови) середня споживча якість житла	1. Малогабаритні квартири цегляних капітальних будівель. 2. Блочні будівлі з малогабаритними приміщеннями.	Розташовані у серединних та периферійних районах міста, недалеко від транспортних мереж, в екологічно незабруднених районах. Наявність об'єктів соціальної інфраструктури	Основні технічні характеристики на рівні нормативних вимог; можуть бути обладнані електроплитами чи газовими колонками.
3. Бізнес-клас	Будівлі 30-50 рр., старі доходні будинки	Квартири зі збільшеними габаритами приміщень. Загальна площа до 100 м кв., цегляні стіни, залізобетонні перекриття та сходи.	Розташовані у серединних та центральних престижних районах міста; поряд зі станціями метро та наземними транспортними шляхами; високий рівень благоустрою територій.	Основні технічні характеристики знаходяться на рівні нормативних вимог. У наявності повний спектр сучасного устаткування.
4. Преміум-клас	Сучасні будівлі з повним каркасом, котеджі	Квартири з великими габаритами приміщень, цегляні або блочні стіни, загальна площа приміщень 00-200 кв. м.	Розташовані у серединних, центральних, престижних районах міста; у транспортних шляхів, станцій метро або зелених зонах. Високій рівень благоустрою територій.	Основні технічні характеристики на рівні нормативних вимог. Повний набір сучасного устаткування, відео системи, охоронна сигналізація, соціальні та громадські об'єкті, розташовані у перших поверхах.
5. «Делюкс»	Малоповерхові будівлі, вілли, 2-3 рівня	Цегляні та блочні стіни з облицюванням цегляною плиткою високої якості, загальна площа більше 200 кв. м.	Розташовані у престижних районах міста; на відстані від транспортних шляхів та станцій метро більш 500 м або у зелених зонах міста, екологічно чистих районах.	Повний набір сучасного інженерного устаткування; відео системи, охоронна сигналізація.

Джерело: розроблено автором за даними [7, 8, 9]

ціальний, професійний, за віком). Дані про спосіб життя населення можна одержати за допомогою анкетних соціологічних опитувань. Виявляються бюджет сімейний та бюджет вільного часу, умови трудової зайнятості, задоволення культурно-побутовим обслуговуванням [6].

У сучасних умовах диференціація населення по групах є стратегічним завданням задля розвитку житлового фонду України. Формування попиту населення на нерухоме майно залежить від соціальних та демографічних факторів: структури населення, рівня зайнятості, доходів населення, рівня ділової активності, щільності населення, кількості сімей, міграції населення, при цьому політика держави та посередницьких організацій на ринку нерухомості грають вирішальну роль у вирішенні соціальних проблем населення.

Характер соціальної диференціації населення та їх віднесення до певних соціальних груп:

– бездомні;

– соціально незахищені – безробітні, малозабезпечені;

– громадяни, які мають економічну перспективу придбання житла оптимального комфорту;

– спроможні громадяни, які не мають проблем самозабезпечення високоякісним, комфортним житлом [2].

Сьогодні ми не маємо достовірних статистичних даних з соціально-економічної та демографічної структури населення та характеру його розселення в існуючому міському житловому фонді.

У постіндустріальному, а згодом і в інформаційному суспільстві, орієнтованому, серед іншого, на перехід від виробництва товарів до виробництва послуг і створення можливості реалізації соціальної активності для всіх верств населення, стрімко зростає вага саме тих якостей середовища життєдіяльності, які принципово не можуть бути зведеними до кількісного прорахунку [3]. Основні показники якості міста, це придатність для життя – спроможність поселення підтримувати життєві функції людини. Якщо виділити цей критерій, відповідно можливо провести аналіз у цьому напрямку [5].

Посередницькі організації мають у базі даних величезний обсяг житлових об'єктів нерухомості, враховуючи архівні дані є можливість визначити тенденції попиту населення на різні типи житла (табл. 3). Та провести соціологічні опитування з ціллю виділення різних груп населення.

При аналізі існуючого стану житлового фонду важливого значення набуває виявлення його технічного стану, для чого користуються матеріалами бюро технічної інвентаризації міста [6]. Посередницьким організаціям ці дані необхідні для проведення експертної оцінки об'єктів нерухомості. Необхідне врахувати, що інвентаризаційні матеріали в ряді випадків мають значну погрішність. Їх аналіз у крупних містах України виявив, що показники середнього зношення значно знижені. Неточність в оцінці пояснюється недосконалістю методів визначення середніх показників фізичного зношення, порушенням правил інвентаризації основних фондів тощо [6]. Тому виникає необхідність у додатковому вибірковому обстеженні окремих будинків експертами оцінки майна посередницьких організацій, або окремих оціночних структур.

Дані таблиці дозволяють:

– встановити класифікацію об'єкту нерухомості, згідно типології;

– визначити поле діяльності оператора (ріелтора);

– врахувати географію розміщення об'єкту нерухомості;

– врахувати конструктивно-технологічні характеристики об'єкту;

– забезпечити вибір пріоритетних заказів ріелторам-операторам.

З метою найбільш ефективного використання існуючої житлової площі необхідно також виявити співвідношення квартир різних типів (за кількістю кімнат і сімейним складом населення). Демографічну структуру населення порівняно з відповідною кількістю квартир слід враховувати не за окремими мікрорайонами чи житловими будинками, а за крупними житловими або планувальними районами [6]. Містобудівні методики

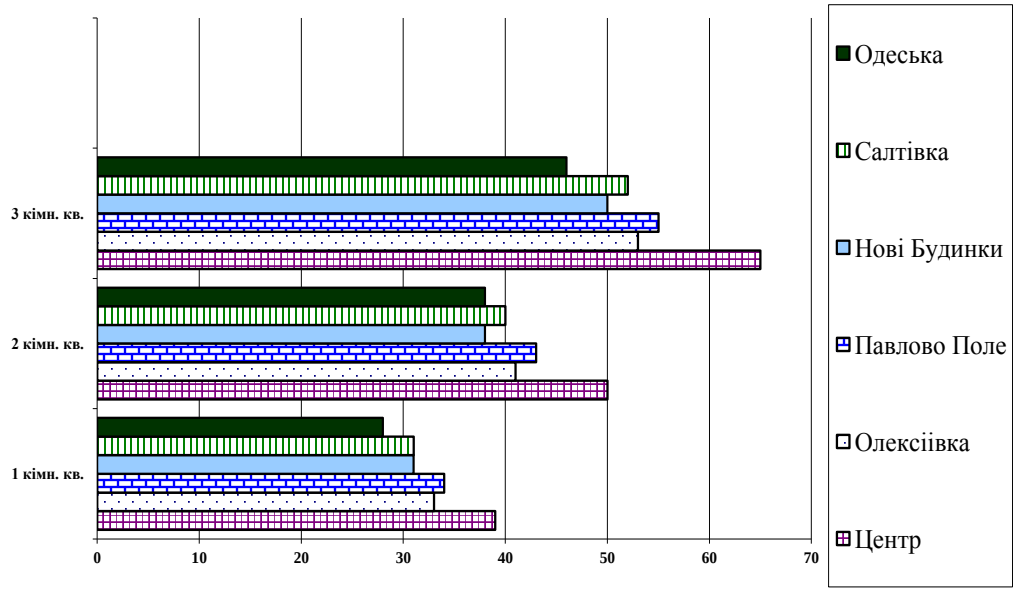

Рис. 1. Середня вартість квартир по районах м. Харкова січень-червень 2014 р., тис. дол.

Джерело: розроблено автором за даними [10]

досліджень демографічного стану населення, а також соціальних груп потрібні при визначенні попиту різних груп населення на різні типи житла. Оскільки не існує єдиного алгоритму системного аналізу містобудівних об'єктів, можна стверджувати, що кінцевою метою є створення і підтримання комфортних умов життєдіяльності людського суспільства [4].

У розрахунках доцільно застосувати метод факторної оцінки районів міста, який враховує суму створюваних соціальних умов, які залежать від функціональної зручності районів (розміщення їх у планувальній структурі міста і можливостей організації зв'язків з місцями прикладання праці, обслуговування і відпочинку), якості житлової забудови [6].

Фактично ефект економії часу населенням на пересування виявляється в більш інтенсивному освоєнні найбільш зручних районів і в цьому випадку одиниця території жилої забудови на периферії міста не еквівалентна такій же одиниці території в центральних районах [6]. Підвищення споживчої якості обумовлюється соціальною якістю. Ця тенденція викликає необхідність проведення аналізу функціонального використання, та умов розміщення житлових об'єктів у планувальної структурі районів міста. Кількісною мірою зручності розміщення району є середні витрати часу на пересування до життєво важливих об'єктів (місця праці, заклади обслуговування, місця відпочинку, і т.п.).

У посередницьких організаціях необхідно розраховувати співвідношення сімей у залежності від кількості членів сім'ї та балансу типів квартир згідно містобудівних досліджень, та проводити соціологічні обстеження з метою визначення споживчого попиту населення на обстежуваної території.

Оскільки інвестиційні проекти сучасних забудовників у більшості не мають значних переваг перед старою забудовою, окрім нарощування квадратних метрів, відповідно попит на таке житло знижується з кожним роком. Це передбачає впровадження нових технологій на будівництві та проведення моніторингу маркетингових досліджень споживчого попиту.

Таким чином, стратегія управління житловою нерухомістю у посередницьких організаціях повинна будуватись у руслі змін ринку нерухомості, відповідно досліджень різних груп населення (демографічні показники, соціальні показники) та ресурсного потенціалу житлового фонду. Підвищення споживчого попиту залежить від найбільш ефективного використання існуючого житлового фонду.

Висновки і пропозиції. Таким чином, актуальною є проблема досліджень різних груп населення задля коригування тактичного напрямку посередницьких організацій з метою підвищення ефективності їх функціонування. Типові квартири розташовані у базі даних посередницьких організацій міста також необхідно диференціювати за ознаками віддаленості від центру міста, праці, забезпеченістю установами обслуговування та відпочинку, станом навколишнього середовища, сегментації по банкам даних у відповідності до районів міста. Результати роботи мають цікаві перспективи для подальшого розвитку соціологічних досліджень різних груп населення посередницькими організаціями щодо визначення попиту на різні типи житла.

Список літератури:

1. Сосновский В. А., Русакова Н. С. Прикладные методы градостроительных исследований. – М.: Архитектура – С, 2006. – С. 112.
2. Репін Ю. Досвід та перспективи розвитку міст України. – К.: Діпромісто, 2009. – С. 63-78.
3. Линч К. Образ города. – М.: Стройиздат, 1982. – С. 328.
4. Шебек Н. Методичні підходи до визначення соціально-економічної якості архітектурного середовища міст України. – К.: Діпромісто, 2009. – С. 132-139.
5. Тімохін В. О. Архітектура міського розвитку. 7 книг з теорії містобудування. – К.: КНУБіА, 2008. – С. 629.
6. Клюшниченко Є. Є. Реконструкція житлової забудови. – К.: КНУБА, 2000. – С. 248.
7. Гровер Р., Соловьев М. Управление недвижимостью: междунар. Учебный курс; Высш. шк. приватизации и предпринимательства – ин-т – М.: ВШПП, 2007 – С. 369.
8. Торкатюк В. І., Русланова Н. Г, Губина М. В. Дифференциация жилой недвижимости с учетом социально-экономических факторов / научн. техн. сб. «Коммунальное хозяйство городов» № 102 – Х.: ХНАГХ, 2012 – С. 68-72.
9. Фелотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: ЭКСМО, 2000 – С. 352.
10. Асоціація спеціалістів з нерухомості України / [Електронний ресурс]: Режим доступу: http://www.asnu.net

Русланова Н.Г.
Харьковский национальный университет городского хозяйства
имени А.Н. Бекетова

СОЦИАЛЬНЫЕ И ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПОСРЕДНИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация
Исследована проблема изучения социальных и демографических групп населения для комплексного обследования территории посредническими организациями рынка недвижимости. Обследование этих показателей необходимо для определения механизмов и инструментов управления жилой недвижимостью. Рассматривается проблема социально-экономических факторов влияющих на спрос жилой недвижимости в Украине.
Ключевые слова: социальные и демографические исследования, посредническая организация, рынок недвижимости, управление жилой недвижимостью.

Ruslanova N.G.
O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkov

SOCIAL AND DEMOGRAPHIC RESEARCHES AS INSTRUMENT OF INCREASE OF EFFICIENCY OF INTERMEDIARY ORGANIZATIONS OF PROPERTY MARKET

Summary
The problem of study of task and demographic forces of population in investigational for the sake of complex inspection of territory by intermediary organizations of property market. The inspection of these indexes is needed at determination of mechanism and instrument of housing property administration. The problem of influence of socio-economic factors is examined of demand of the housing real estate in Ukraine.
Keywords: social and demographic researches, intermediary organizations, housing property administration market.