

Перелік посилань/

1. Закон України «Про інноваційну діяльність» від 04.07.2002 № 40-IV [Електронний ресурс]– Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>
2. Виноградова О.В. Реінжиніринг бізнес-процесів у сучасному менеджменті : Монографія. [Текст] / О.В. Виноградова – Д.: ДонДУЕТ ім. М. Туган-Барановського, 2005. – 195 с.
3. Захарченко В. Показатели эффективности службы маркетинга /В. Захарченко, Е. Мазур // Фондовый рынок. – 2001. – №12. – С.6-7.
4. Захарченко В. Эволюция маркетинга на отечественных предприятиях /В. Захарченко, Э. Кузнецов// Маркетинг в Україні. – 2000. – №4. – С.65-67.
5. Горлачук В.В. Економіка підприємства [Текст] / В.В. Горлачук, І.Г. Яненко – Миколаїв: Вид-во ЧДУ ім. Петра Могили, 2010. – 344 с.
6. Котлер Ф., Келлер К.Л. Маркетинг менеджмент: 12-е изд СПб.:Питер 2006. – 816 с.
7. Лабунська С.В. Інноваційна діяльність підприємства як фактор ризику та умова зміцнення його економічної безпеки. [Текст] / С.В. Лабунська // Економіка промисловості. – 2007. – № 4. – С. 17–20.
8. Ламбен Ж. Ж., Менеджмент ориентированный на рынок :[Пер. с англ]/Ж.Ж. Ламбен. – СПб.: Питер, 2005. – 800 с.
9. Проектное и маркетинговое управление современными организациями : [Сб. науч. тр.] – СПб.: СПбГИЭУ, 2006. – 332с.
10. Ротер М. Учитесь видеть бизнес-процессы. Практика построения карт потоков создания ценности [Текст] / Майкл Ротер, Джон Шук; [пер. с англ.]. – М. :Альпина Бизнес Букс, 2006. –144 с.
11. Уварова Ю.М., Удосконалення управління інноваційним процесом підприємства [Текст] / Ю.М. Уварова, І.О. Гнилобоков, Н.В. Боякова Економіка підприємства. – 2010. – № 4. – С. 30-34.
12. Юлдашева О.У., Чубатюк А. А. Продакт менеджмент: управление ассортиментом с учетом потенциала бизнес партнера / Под ред. Н. В. Сефанасьевой. – СПб Изд-во СПбГУЭФ, 2005. – 165с.
13. Хаммер М. Реинжиниринг корпорации: Манифест революции в бизнесе [Текст] / М. Хаммер, Дж. Чампи – 2-е изд. – М.: Манн, Иванов и Фербер, 2007. – 288 с.

Стаття надійшла: 20.02.2015 р.

Рецензент: д.е.н., доц. Горовий Д.А.



УДК 332.8

JEL Classification: L 85

НОВІ УМОВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЖИТЛОВОМУ І ГОТЕЛЬНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ

Одаренко Т.Є., к.е.н. , доцент

Полчанінова І.Л., к.е.н.

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

Анотація. Стаття присвячена розгляду проблемної ситуації на ринку нерухомості житлових та готельних об'єктів. Предмет дослідження – тенденції та фактори змін на ринку житлової та готельної нерухомості Харківського регіону. Метою даної статті є визначення особливостей нерухомості в житловому та готельному комплексі та формування наукової позиції щодо розгляду факторів ситуаційного впливу на їх розвиток. У процесі наукового дослідження використовувався ряд методів, серед яких найбільш важливими є: монографічний і статистичний – для вивчення розвитку регіонального ринку житлової та готельної нерухомості; просторового, економічного, і статистичного аналізу – для всебічного вивчення об'єктів дослідження; метод порівняння – для виявлення особливостей розвитку регіональних підприємств сфері гостинності та туризму та їх місця в економіці; моделювання – для розробки функцій ринку нерухомості в сфері послуг та визначення його національних особливостей. Виявлені фактори впливу на активність ринку, визначені зміни позицій будівельників в житловому секторі. Розроблена логіко-структурна модель функцій ринку нерухомості та визначені особливості цього ринку в готельному секторі. На основ проведеного дослідження визначено, що в готельному секторі нерухомості на відміну від житлового більший вплив здійснюють ринкові механізми, ніж заходи державної політики. Практичні рекомендації, розроблені даним дослідженням, запропоновані до використання органам державної влади, керівникам, власникам і менеджерам підприємств житлового та готельного сектору економіки при розробці напрямків підвищення ефективності їх діяльності, поліпшення стану правової, економічної та ін-

струментальної забезпеченості планування розвитку регіонального ринку житлової та готельної нерухомості.

Ключові слова. *Нерухомість, житло, готельна нерухомість, тенденція, ситуаційний вплив, ціни, інвестиції, розвиток.*

NEW TERMS OF REAL ESTATE DEVELOPMENT IN THE RESIDENTIAL AND HOTEL SECTOR

Tetyana Odarenko, PhD in Economics, Assistant Professor

Irina Polchaninova, PhD

O. M. Beketov National University of Urban Economy, Kharkiv

Summary. *The problem situation on real estate market of housing and hotels buildings is under consideration into this paper. The subject of the research is trends and change factors on real estate market of housing and hotels buildings in Kharkiv region. The aim of the research is to determine the characteristics of real estate in housing and hotels complex and to form scientific position about consideration of situation influence factors and its development. There are the following methods which have been applied into this research: monograph and statistic – for study of regional market of housing and hotels estate; space, economic and statistics analysis – for comprehensive study of objects of the research; the method of comparison – for identification of characteristics of development of regional companies in hospitality and tourism sphere and its place in economy; modeling – for development of real estate market functions in service sphere and for identification of its national characteristics. The factors of influence on market activity have been identified. The changes in the positions of constructors in housing sector have been determined. The logical and structural model of real estate market functions has been developed and the characteristics of this market in hotels sector have been identified.*

It has been found in this research that hotels estate sector in difference of housing sector is more under the influence of market mechanisms than under governmental policies. Practical recommendations, which have been developed in this research, were proposed to implementation for public authorities, managers, owners and managers housing and hotels sectors when developing ways to increase their effectiveness and improvement of legal, economic and instrumental facilities of planning of regional market of housing and hotels sector development.

Keywords. *Real Estate, housing, hotel real estate trend situational influence prices, investment, development*

Постановка проблеми. Нерухоме майно є важливою складовою економіки, яка виконує цілий комплекс функцій у виробничих і комерційних процесах. На даний час за вартісними характеристиками нерухомість складає більшу частину основних фондів промисловості та сфери послуг. Як ресурс економіки, нерухомість є продуктивною силою розвитку, як ринковий продукт – нерухомість вносить значну долю в кругообіг капіталу. Тому складним проблемним питанням слід вважати розробку адекватного часу механізму ефективного використання нерухомості в процесах як виробничого, так і ринково-обмінного характеру. Це тим більш актуально, що обсяги нерухомості обмежені, витрати на її експлуатацію постійно зростають, а фактори фізичного зносу та морального старіння прискорюють процес зменшення вартісних характеристик нерухомості.

Серед всіх різновидів нерухомості значне місце займають житловий та готельний комплекси. Зараз це господарство знаходиться в занедбаному стані, має високий рівень зношеності та недосконалі механізми організаційного, нормативно-правового і економічного регулювання. Змінити ситуацію на краще можуть науково обґрунтовані розробки і рішення. А це питання потребує поглиблених досліджень.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблема майна та майнових відносин, структурних особливостей нерухомості, ринкових умов та операцій в цій сфері не обділена увагою вчених. Її розробку спершу здійснювали зарубіжні дослідники та фахівці, серед яких відмітимо С. Грехема, Дж. Найта, С. Стівенсона [1 – 2]. Дослідженнями ринку нерухомості займалися багато вчених, у тому числі й фахівці Світового банку та Міжнародного валютного фонду, такі як Б. Ренод, Ф. Претор, Б. Пасаділья [3], а також А. Дехеш [4], Р. Кайл [5], Дж. Штейн [6]. Дослідженням інвестицій в готельну нерухомість присвячено окремі наукові праці [7 – 10]; особливо ретельно дана тема була розроблена Ст. Рашмором [11 - 12], розробки якого носять більш прикладний характер.

Невирішені складові загальної проблеми. Наведені вище дослідження в основному проводилися до 2000 року, але не розкривали еволюцію економічних процесів в сфері нерухомості, а також не торкалися поточної кризи.

Формулювання цілей статі. Метою даної статті є визначення особливостей нерухомості в житловому та готельному комплексі та формування наукової позиції щодо розгляду факторів ситуаційного впливу на їх розвиток.

Виклад основного матеріалу дослідження. У західній економічній науці механізм реалізації державної економічної політики в житловій сфері досліджується економікою суспільного сектору, економікою міста, новою інституціональною економікою. Державне регулювання житлової сфери передбачає процес створення нового інституціонального середовища, а саме правових інструментів, що полегшують економічний розвиток. Це означає запровадження таких змін, які б дозволили зробити володіння майновою власністю та операції з нерухомістю повсюдним і беззаперечним, коли кожен міг би бути впевнений в одержанні законних вигод на вкладений капітал.

Нерухоме майно науковці розглядають з позицій його специфіки в виконанні своїх функцій в економічному процесі, методів вартісного оцінювання, участі у ринковому обороті та ін. Маючи загальні характеристики, цей сектор економіки формує з деякими відмінностями свою інформацію і свій спектр регуляторів в кожному з різновидів нерухомості, і, в першу чергу, в житловому та готельному комплексі. Останній за своєю природою можна віднести до сфери послуг житлового призначення. А звідси і завдання управління нерухомістю можна розглядати в концепції «житлової політики». В такому аспекті житлова політика являє собою сукупність форм і методів державного впливу на житлову сферу – житлове будівництво й ринок житла – для досягнення певних цілей та передбачає розробку концепції, форм і методів державного впливу на ситуацію в цій сфері та на програму розвитку житлової та готельної бази.

Стан, досвід та завдання покращення ситуації в житловій сфері розглянемо на матеріалах Харківського регіону. Використаємо теоретично-обґрунтований підхід до житла з позицій концепції «управління нерухомістю». Фонд нерухомості в період з 2006 по 2009 роки в Харківській області стабільно збільшувався, а ринок перебував в досить активній фазі. Криза 2008-2009 років значно загальмувала процес будівництва й купівлі житла, але в 2012-2013 роках можна відмітити позитивні зрушення.

Ситуація на ринку нерухомості в 2013 році стабілізувалася, а в житловому секторі навіть активізувалася. З'явилися покупці з «живими» грошима, які почали вкладати їх саме в об'єкти нерухомості. Так, з весни 2013 року ринок квартир почав виходити зі стану стагнації. Ціни на одно-двокімнатні квартири зросли до кінця року в усіх районах міста. Трьох-чотирикімнатні квартири стали продаватися і купуватися більш активно влітку 2013 року. Після зниження купівельної активності в серпні-вересні до кінця 2013 (жовтень, листопад, грудень) покупців стало більше. У сегменті житлової нерухомості можна відзначити таку тенденцію, що продаючи 1-2 кімнатні квартири продавці набувають житло більшої площі, тобто у них є кошти на доплату.

У 2013 р. ввели нові правила оцінки нерухомості, і це дало поштовх до зростання продажів. Люди намагалися продати або купити нерухомість до введення цих правил, що і це збільшило обіг коштів у цій сфері. Введення обмежень НБУ за безготівковими розрахунками, що проводилось через банки, також вплинуло на активність ринку житла. Прийняті новий Цивільний та Податковий кодекс з 1 січня 2013 р. започаткували новий порядок реєстрації нерухомого майна, що на певний час загальмувало активність на ринку нерухомості: покупці та продавці, нотаріуси та оцінювачі, агенти та брокери, працівники БТІ вивчали нові для себе норми, але потім ця реформа полегшила діяльність практично всіх сегментів ринку нерухомості. На фоні цих подій непоміченою залишилася одна тенденція, родоначальником якої з'явився Харків. Це перебудова старого фонду в комфортабельні квартири гостинного типу, які в нашому місті були запропоновані на ринку ще в 2009 р., та популярність яких постійно зростала. На той період було чимало бажаючих придбати недороге житло, але таких об'єктів практично не було на ринку. Харків мав потребу в невеликих ізольованих квартирах 14-20 кв. м., недорогих, вартістю 10-15 тисяч дол. США. Таке житло потрібно тим, хто робить у житті першу покупку житла, і тим, хто погіршує свої житлові умови, продаючи велику квартиру, і переїжджаючи в менші, або здійснюючи, по суті, обмін з доплатою. Харків є студентське місто, в ньому навчається майже 300 тисяч студентів, і значну їх кількість складають іногородні. Харків має значну потребу в житлових приміщеннях і як торговий центр. Багато дрібних торговців приїжджають на найбільший ринок у Східній Європі «скупуватися», а своя невелика квартира, по суті, альтернатива готелю, їм не завадить. Але такі будівельні проекти швидко не реалізуються. Термін – 2 – 3 роки. Тому швидко житло на ринок не виходить. У зв'язку з цим перші проекти були розроблені не

на нове будівництво, а на реконструкцію приміщень: гуртожитків, адміністративних будівель, занедбаних об'єктів соціального призначення. Термін реконструкції таких об'єктів становив півроку-рік. За наявності грошових збережень покупці житла почали сприймати такі об'єкти ще й як розумну альтернативу депозитам. В 2011-2013 рр. і міжнародна економіка, і валютні ринки зазнали значного розбалансу, отже такі «матеріальні» депозити стали надійним способом збереження грошей громадян. Особливістю ринку нерухомості завжди був високий поріг інвестування і невисокі ставки доходу. А тому, коли з'ясувалося, що на ринку існують унікальні об'єкти з порівняно невисокою вартістю, що дають дохідність 10-15% у дол. США, і ще мають високий рівень ліквідності [13], то потік інвестицій в житло значно прискорився.

Таким чином, в 2013 році відбулося часткове відновлення ринку нерухомості та введено в експлуатацію понад 11 млн. кв. м житла. Забудовники в другій половині 2013 року заявляли про запуск ще більшої кількості об'єктів такого типу на 2014 рік, але політична й економічна нестабільність в країні внесла свої корективи і змінила плани. У житловій нерухомості в цілому ситуація в 2014 році так само може бути оцінена як стабільна, незважаючи на політичні події та зростання курсу долара: люди вкладають кошти в об'єкти нерухомості, оскільки це більш надійно, ніж депозити.

Аналізуючи стабілізацію ситуації на ринку недорогого житла, доходимо висновку, що сталося це завдяки маневрам будівельників. Будівельники перші реагують на зміни [14]. Вони і надалі прогнозують розширення низькоартісного сектора житла та обмеження елітного сектора, що й зумовило переорієнтацію будівельного сектора. Зараз вигідно будувати економічне житло, тому навіть ті житлові комплекси, які будувалися як повнометражні квартири, "перекроюють" в малометражні.

Перспективи поживлення в житловому будівництві та на ринку житла і надалі залишаються реальними. Відповідно до Угоди з ЄС, за адекватної адаптації наших законів до європейських, вітчизняне виробництво вийде на новий рівень. Зараз в Україні запланована техніко-технологічна модернізація з метою переходу вітчизняної промисловості на євростандарти та з подальшим виходом на міжнародні ринки. Реалізація таких планів має стати імпульсом для розвитку будівельного комплексу при збільшенні обсягу інвестицій для оновлення фондів та створення нової інфраструктури. Є і й обнадійливі приклади, що свідчать про можливість позитивних змін.

Протягом декількох років в Україні виконувалися три державні програми, спрямовані на забезпечення людей доступним житлом. Це програми "30 на 70", "Здешевлення іпотеки" та "Молодіжне кредитування". Цього року їх фінансування на державному рівні зупинено. Але, зупинено тільки з точки зору державного фінансування. На місцевому рівні виділено під дві програми – "30 на 70" і "Здешевлення іпотеки" – по 5 мільйонів на кожну. І ці програми діють. На сьогоднішній день за програмою "30 на 70" п'ять договорів повністю відпрацьовані і перебувають в казначействі. За програмою "Здешевлення іпотеки" визначено 615 квартир, які звільнені від зобов'язань і по ним йде робота з черговиками. Сьогодні 23 довідки люди отримали в Фонді молодіжного житлового будівництва та два договори на 557 тис. грн. вже профінансовані [15]. Що стосується майбутніх інвестицій, то держава виділяє кошти на компенсацію кредитних відсотків, тим самим стимулюючи вкладення інвестицій населення та комерційних банків. Самі ж будівельники мають оптимістичний настрій, який базується на економічних оцінках ситуації та прогнозах. В підтвердження цієї тези наведемо статистичні дані. Динаміка змін середньої ціни пропозицій 1 кв. м первинної житлової нерухомості по Харкову за липень 2013 р. – червень 2014 р. по класам житла представлена на рис. 1.

Динаміка вартісних показників обумовлена валютно-курсними коливаннями, ціновою політикою та маркетинговою стратегією операторів ринку, а також зміною структури пропозиції новобудов. Зниження середніх цінових показників по «преміум» і «економ-класу» значною мірою було обумовлено девальвацією національної валюти, оскільки цінові показники по більшості об'єктів фіксуються в гривні (рис. 2).

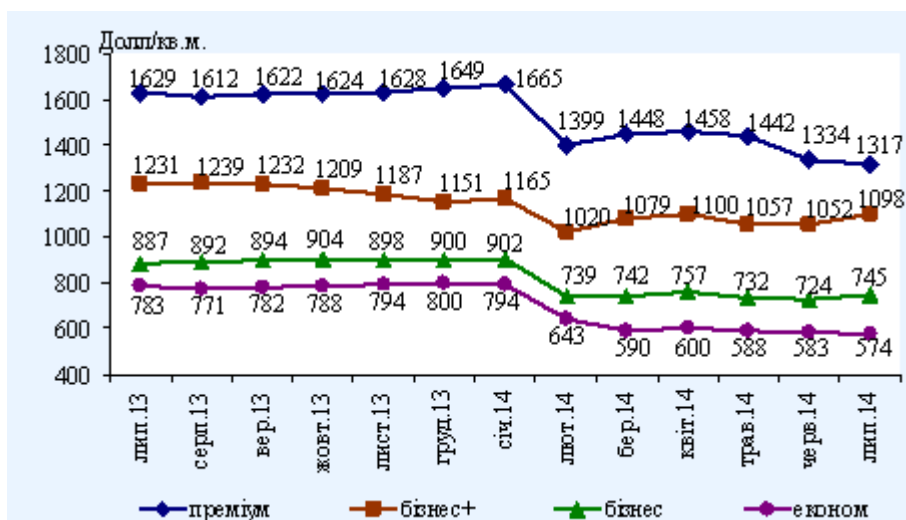


Рисунок 1 – Середня ціна пропозиції 1 кв. м первинної житлової нерухомості по м. Харкову

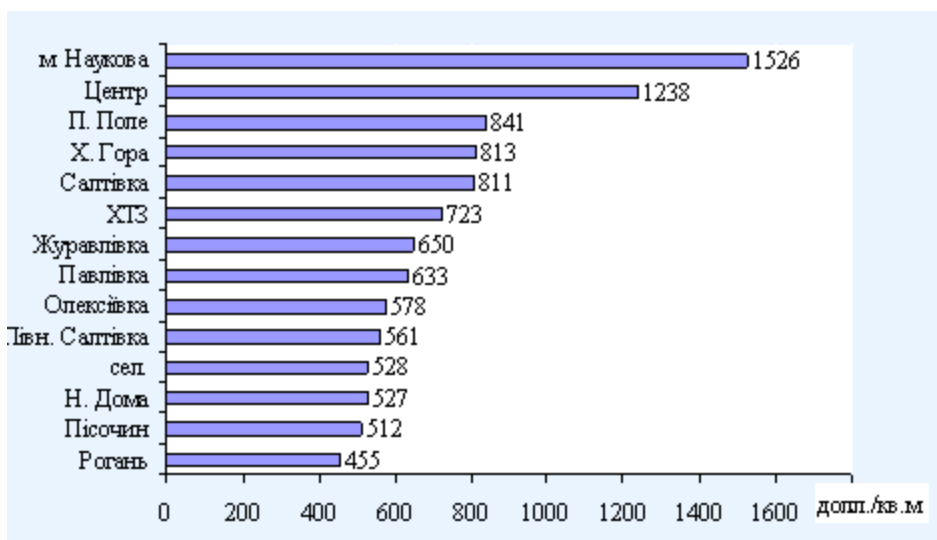


Рисунок 2 – Цінові показники в районах м. Харкова, травень 2014 р.

Проаналізуємо ринок новобудов Харкова в серпні 2014 року, де середня ціна складала: економ-клас - 6530 грн. за кв. м.; бізнес-клас - 8680 грн. за кв. м.; преміум-клас - 14640 грн. за кв. м. Середня ціна пропозиції 1 кв. м вторинного житла по Харкову за серпень знизилася на 0,21% в доларовому еквіваленті, та на початок вересня 2014 року складала 962 долара США. Розцінки на житлову площу на вторинному ринку по мікрорайонах міста представлені в таблиці 1.

Як видно з таблиці 1, обсяг пропозиції квартир незначно збільшився (на 0,28%) переважно за рахунок двокімнатних квартир, при цьому пропозиція однокімнатних квартир скоротилося приблизно на 2%, трикімнатних - на 1,35%. У зв'язку з триваючою нестабільністю економічної та військово-політичної ситуації в країні, як і на початку весни, багато власників квартир на вторинному ринку тимчасово відклали продаж своїх об'єктів, деякі переорієнтуються на затребуваний сьогодні сегмент оренди.

Незважаючи на складну ситуацію на ринку житла, яка спостерігається сьогодні, позитивним є той факт, що на території Харківської області триває будівництво житла з нарощуванням його обсягів. Вищезазначене підтверджується такими цифрами: у 2011 році в Харкові та області було здано в експлуатацію 334 тис. кв. м житла, в 2012 році – 379,5 тис. кв. м, в 2013 році – 392, 2 тис. кв. м, в 2014 році – 395 тис. кв. м житлової площі. Загалом кількість прийнятих в експлуатацію об'єктів збільшилася порівняно з попереднім роком на 10% [17].

Таблиця 1 – Ціна пропозиції 1 кв. м житла на вторинному ринку житлової нерухомості в Харкові (на 01.09.2014 року) [16]

Райони	Ціна 1 кв. м, долари США										Зміна ціни 01.08.14 - 01.09.14
	1 кім. квартири			2 кім. квартири			3 кім. квартири			Середня 41883	
	мін	сред	макс	мін	сред	макс	мін	сред	макс		
Центр, Нагорний район	750	1246	1711	685	1181	2091	714	1175	2276	1201	-0,001
Держпром, Наукова	800	1378	2414	900	1333	2900	810	1279	3086	1330	0,009
Центральний ринок	343	818	1406	333	805	1121	425	745	1357	789	0,013
Олексіївка	897	1169	1733	780	1132	1806	728	1044	1714	1115	-0,002
Павлове Поле	612	1235	2222	800	1176	2464	750	1128	2089	1180	0,005
Павлівка	844	1167	1705	667	1201	1644	758	1094	1416	1154	0,001
Холодна Гора	623	1055	2083	596	982	2118	574	1005	2881	1014	0,007
Лиса Гора, Баварія, Залютино	436	806	1100	443	729	1156	523	664	992	733	-0,005
Спортивна, Повстання	912	1150	1368	754	1116	1500	708	1056	1923	1107	0,002
Гагаріна	857	1148	1850	708	1201	1816	686	1101	1600	1150	0,006
Одеська	605	897	1212	611	845	1135	563	809	1143	850	-0,017
Салтівка	689	933	1413	625	873	1354	594	803	1546	870	-0,019
Північна Салтівка	761	1014	1364	700	1009	1500	625	894	1364	972	-0,005
Нові Дома	625	910	1250	622	867	1500	597	862	1406	880	-0,024
станція метро Масельського	714	968	1156	644	919	1400	597	887	1194	925	-0,011
ХТЗ, Східний	605	820	1129	595	749	943	492	698	1014	756	-0,016
Рогань, Горизонт	605	808	1242	568	762	943	530	702	1000	757	-0,004
Жуковського, Шишковка	729	958	1212	667	904	1250	682	816	1046	893	-0,008
Аеропорт, Основа	657	820	972	510	722	977	516	709	909	750	-0,012

Але в регіоні залишається ще значний розбаланс між пропозицією і реальною купівельною спроможністю населення. За підсумками 2014 р. зафіксовано зниження активності покупців, скорочення кількості задатків, іноді - відмова від угод. Інтерес з боку нечисленних покупців був зосереджений переважно в сегменті недорогих одно- і двокімнатних квартир, розташованих в районах з розвинутою інфраструктурою. Є також дані, що вказують на протилежну тенденцію – це зменшення періоду експозиції. У Харкові середній термін продажу квартир і будинків на ринку вторинного житла скоротився майже вдвічі і досяг рекордної за півріччя позначки. За визначенням експертів ринку нерухомості якщо в січні 2014 року об'єкт купували, в середньому, після 50-60 днів експозиції, то в липні 2014 середній термін продажу об'єкта склав 28 днів. Скорочення термінів експозиції говорить про те, що на ринку залишилися продавці та покупці з високим ступенем мотивації. У більшості випадків, це переселенці зі східних регіонів України, або харків'яни, які продають нерухомість з метою переїхати в інше місто. Такі продавці і покупці, по-перше, чітко розуміють, з якою метою їм необхідно здійснити операцію, а по-друге, прагнуть здійснити її максимально швидко. І тому готові приймати ті цінові умови, які сьогодні пропонує ринок.

Економічний розвиток безпосередньо залежить від інвестиційного клімату, створеного в рамках України, яка має всі задатки для того, щоб стати успішним гравцем на глобальному ринку інвестицій. Зараз в Україні, існує ряд перешкод, які заважають інвестиційній діяльності. Основні з них - корупція, низький рівень захисту прав власності, надмірне втручання місцевої влади, мала кількість джерел фінансування, недостатній рівень освіти і кваліфікація кадрів. Необхідні такі заходи: по-перше, проведення ре-

форм, спрямованих на боротьбу з корупцією і на створення прозорої та об'єктивної системи права; по-друге, спрощення процедури сплати податків та забезпечення відшкодування ПДВ, по-третє, зменшення бюрократії.

Ще один з секторів ринку нерухомості в Україні розвивається в досить нерівно важких умовах. Це нерухомість в сфері туризму та готельних послуг.

В світовій економіці якраз сфера послуг розвивається досить високими темпами в порівнянні зі сферою індустріального виробництва. В багатoproфільному комплексі сфери послуг фахівці пріоритетно виділяють туризм, гостинність та здоров'я [18 – 19]. Для України ці складові забезпечення потреб соціуму та економіки достатньо вагомі, але складні в вирішенні. Питання здоров'я нації тісно пов'язані з економікою, від якої залежить достаток громадян країни, а достаток є запорукою вирішення більшості інших складових життя людини й стану соціуму. Стан же вітчизняної економіки є фактично кризовим. Звідси стоїть завдання розриву «порочного кола», що можливе тільки при умовах правильного вибору точок росту. На нашу думку, в галузевій структурі увагу треба сконцентрувати на таких сферах діяльності, де уже функціонує матеріальна база може забезпечити найбільш ефективну віддачу за мінімального обсягу інвестицій. З світового досвіду – це туризм і гостинність. Ці дві складові сфери послуг поєднує в єдиний цілісний комплекс наявна в них нерухомість. Лідирує в структурі нерухомості готельне господарство, доповнює його нерухомість медичної та оздоровчої системи, а замикають основні фонди системи туризму. Порушені зараз баланси між працею та відпочинком, заробітком і прожитковим рівнем, часом на вимушені роботи за обов'язком і часом на творчий розвиток, однаково згубно діють як на людину з її незадоволеними потребами, так і на економіку з її незадовільними показниками.

Для покращення ситуації необхідно, перш за все, вигідно використати те нерухоме багатство, що країна має в сфері гостинності та туризму. Зараз в Україні туризм забезпечує обсяг своїх послуг в 8,1 млрд. грн., при витратах на нього в 7,4 млрд. грн. [20] Це не досить показові цифри, і Україна могла б їх збільшити на порядок при вкладенні незначних коштів в цю сферу економічної діяльності. Звернемо увагу і на те, що в світовій практиці доходи від туризму складають 10 – 12 % ВВП [21], а в Україні до 2 % [22]. Це завдяки тому, що сфера послуг виконує свої функції не в повному обсязі з недоліками в якості. Звернемо також увагу на те, що ринок нерухомості в сфері послуг виконує декілька важливих функцій, що показано на рис. 3.

Як слідує з наведеного рис. 3, ринок нерухомості знаходиться в суперечливості з нерозвиненим легальним ринком землі та зі схемами неринкового перерозподілу власності, що значно зменшує його інвестиційну привабливість.

Готельна нерухомість, як і житлова, також рефлексивно реагує на ситуацію в економіці та культурному житті країни, на «інфляційні коливання», на конкурентні інтервенції та ін. В періоди покращення економічної ситуації збільшується приплив іноземних капіталів в галузь. Провідні фірми світу викупають готелі в Україні та вкладають інвестиції в їх переобладнання [23]. В період «ненадійності та нерівноваги» процес входження на ринок призупиняється майже миттєво, а вартісні показники змінюються в значному інтервалі (50 % і більше).

Висновки. Нові умови формування ринку нерухомості є суттєвою реальністю нашого часу. Він носить не вибірковий, а системний характер, і вся складність планування розвитку ринку нерухомості, а отже управління інвестиціями пов'язана з тим, що зараз довгострокові тенденції не зберігаються. Коливання в житловому секторі потреб, пропозицій, цін здійснює менший вплив на тренд розвитку, ніж у готельній нерухомості, і тому цей сектор більш прогнозований в управлінні і, окрім того, замкнений на внутрішніх потребах і ресурсах.

Готельний сектор нерухомості має свої відмінності (від житлового), з яких найбільш важливо враховувати політичну ситуацію, нерівновагу туристських потоків, сильний вплив закордонних інвесторів та підвищений рівень ризику. В цьому секторі нерухомості (на відміну від житлового) більший вплив здійснюють ринкові механізми, ніж заходи державної політики.

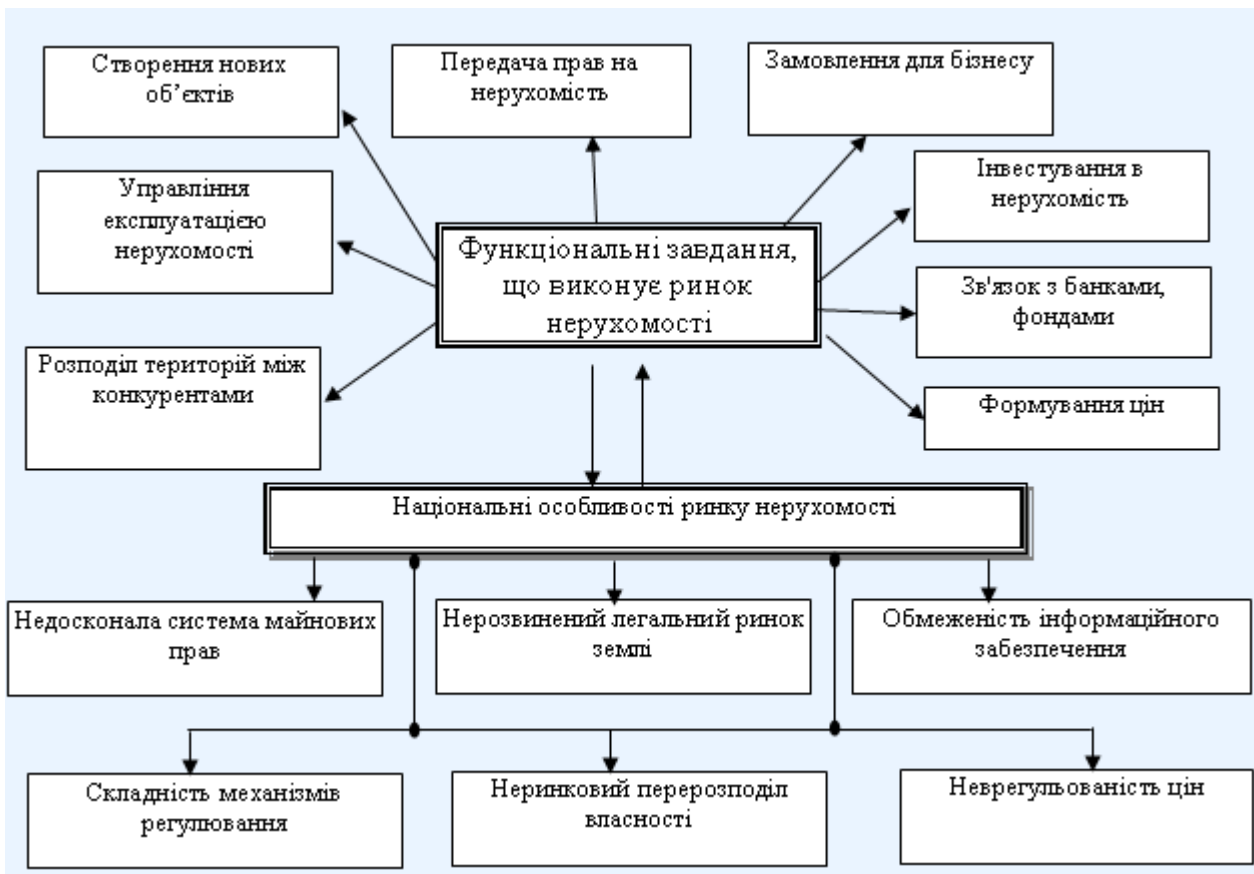


Рисунок 3 – Функціональні завдання та національні особливості ринку нерухомості в сфері послуг

Перелік посилань

1. Graham C. M. Cash flows vs. earnings in the valuation of equity REITs. / C. M. Graham, J. R. Knight. // *Journal of real estate portfolio management*. – 2000. – № 6. – P. 17- 25.
2. Stevenson S. Ex-ante and ex-post performance of optimal REIT portfolios / S. Stevenson. // *Journal of real estate portfolio management*. – 2002. – № 8. – P. 199 - 207.
3. Renaud B. Markets at Work: Dynamics of the Residential Real Estate Market in Hong Kong / Bertrand Renaud, Frederik Pretorius, Bernabe Pasadilla. – Hong Kong University Press, 1997. – 120 p.
4. Dehesh A. Internationalization of property cycles and the Japanese «bubble economy» / A. Dehesh, C. M. Pugh *International Journal of Urban and Regional Research*. – 1999. – № 1. – Vol. 23. – P. 147 - 164.
5. Kyle R. C. Property Management / Robert C. Kyle, Floyd M. Baird, Marie S. Spodek. – Dearborn Real Estate Education, 1999. – 480 p.
6. Stein J. A Practical Guide to Real Estate Practice / Joshua Stein. – American Law Institute-American Bar Association Committee on Continuing Professional Education. ALI-ABA, 2001. – 290 p.
7. Керанчук Т. Л. Сучасний стан та перспективи ринку готельної нерухомості / Т. Л. Керанчук. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://dspace.nuft.edu.ua/jspui/bitstream/16364/1/Keranchuk_Statia_EFP.pdf
8. Горчакова Е. Е. Оценка объекта недвижимости в составе бизнеса гостиницы. Метод Рашмора. / Е. Е. Горчакова // *Имущественные отношения в РФ*. – 2009. – №1. – С. 59 - 64.
9. Панова А. В. Структурные сдвиги иностранного инвестирования на рынке недвижимости (на примере рынка гостиничной недвижимости) : автореферат дис. ... канд. экон. наук: 08.00.14 / А. В. Панова ; Санкт-Петербургский государственный университет. – СПб., 2009. – 22 с.
10. Подоляко Т. А. Структура рынка гостиничной недвижимости / Т. А. Подоляко // *Вестник Института Экономики РАН*. – 2010. – №1. – С. 377 – 386.
11. Rushmore S. The valuation of hotels and motels. / S. Rushmore. – Chicago : The American Institute of Real Estate Appraisers, 1978. – 280 p.

12. Rushmore S. *Hotels, Motels and Restaurants: Valuations and Market Studies*. / S. Rushmore. – Chicago : American Institute of Real Estate Appraisers, 1983. – 280 p.
13. Руднева В. Харьковчане во главе новых тенденций на рынке недвижимости Украины / В. Руднева. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.mirkvartir.ua/article/1/5984.html>
14. В Харькове бум строительства малометражного жилья. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.stroyobzor.ua/news/87452>
15. Рабинович М. Государственные программы доступного жилья в Харькове / М. Рабинович // СтройОбзор: [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.stroyobzor.ua/news/85505>
16. Вторичный рынок жилой недвижимости Харькова: итоги июля 2014 года: [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.stroyobzor.ua/news/86850>
17. Рабинович М: Четвертый год наблюдается рост объема жилья построенного в Харьковском регионе / М. Рабинович. // СтройОбзор: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.stroyobzor.ua/news/87240>
18. Нестеров А. В. *Сервис и услуги: комплексный подход*. / А. В. Нестеров. – М. :ГУ ВШЭ., – 2007. – 150 с.
19. Мазараки А. А. *Світовий ринок товарів та послуг : Підруч. Ч. 1* / А. А. Мазараки, Є. М. Воронова, В. В. Юхименко, І. В. Чаус, Н. П. Ващенко; Київ. нац. торг.-екон. ун-т. – К., 2005. – 320 с.
20. *Travel and Tourism in Ukraine 2014* [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.wttc.org/-/media/files/.../ukraine2014.pdf>
21. Зима А. Г. *Развитие международного туризма*. / А. Г. Зима. // *Економіка розвитку*. – 2011. – №4 (60). – С. 19 - 22.
22. Федоренко А. *Развитие туризма в Украине (анализ туристической конкурентоспособности)* / Андрей Федоренко [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.socium.com.ua/2014/01/tourism-development-in-ukraine/>
23. Шанковский О. *Крупнейшие международные сети открывают в Киеве новые брендовые отели* / Олег Шанковский // *Кореспондент*. – 2014. – № 4. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.korrespondent.net/business/companies/3300715>

Стаття надійшла: 12.03.2015 р.
Рецензент: д.е.н., проф. Горелов Д.О.

