

УДК 69.003:658.5

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ ЖИТЛА

к.т.н., доц. Заяць Є.І., здобувач Єпіфанцева С.В.

Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», м. Дніпропетровськ

Постановка проблеми та її зв'язок з науковими і практичними завданнями. Ринкові умови в Україні характеризуються формуванням та функціонуванням інвестиційного ринку, складовою якого є ринок нерухомості, об'єктом якого є специфічний товар з особливими умовами для ціноутворення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Завданню обґрунтування вартості об'єктів нерухомості присвячені наукові праці А.М. Асаула, О.І. Драпівського, І.Б. Іванової, В.М. Кірноса, Н. Ордуєя, В.О. Поколенка, Д. Фрідмана та інших.

Сучасні будівлі відрізняються від вже існуючих поверховістю, функціями, вимогами щодо енергозбереження, конструктивними системами, матеріалом конструкцій та технологіями зведення. Ці відмінності, очевидно, суттєво впливатимуть на вартість будівництва. Однак існуючі наукові розробки не в повній мірі їх враховують. Отже, вдосконалення методики обґрунтування вартості реалізації інвестиційно-будівельних проектів є актуальною науково-прикладною задачею.

Метою статті є визначення умов та факторів формування вартості житлової нерухомості.

Виклад матеріалу. Ринок нерухомості являє собою механізм, що обслуговує і регулює відносини з купівлі, продажу та оренди нерухомості.

Розрізняють наступні типи ринків нерухомості: ринок житлової нерухомості; ринок комерційної нерухомості; ринок земельних ділянок.

Ринок нерухомості також поділяється на первинний та вторинний. Первинний ринок відображає обсяг створеної нерухомості, а обсяг вторинного ринку визначається іншими чинниками: зміною добробуту населення; прибутковістю різних інвестиційних об'єктів; мобільністю трудових ресурсів; подіями людського життя тощо.

Ринок житлової нерухомості є одним з найбільших ринків нерухомості. В нього входить ринок квартир, кімнат, котеджів, пентхаусів, таунхаусів; заміське і міське житло; елітне і доступне житло.

Об'єкти житлової нерухомості можна класифікувати за рівнем комфорту, поверховістю, прибутковістю та іншими ознаками.

За рівнем комфорту типи житлових будинків розділяють на висококомфортні, престижні, масові, соціальні.

За поверховістю кожен вид житлового будинку варіюється від одного до

двадцяти п'яти і більше.

За прибутковістю будинки поділяються на: надприбуткові; високоприбуткові; дохідні; низькодохідні; збитковий житловий фонд.

Формування вартості нерухомості має специфічні особливості. Ціна об'єкта нерухомості являє собою суму цін об'єкту та відповідної земельної ділянки, на якій об'єкт знаходиться. Також при визначенні вартості об'єкту нерухомості, зокрема житла, необхідно дотримуватись принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови його корисності для потенційного власника або користувача. Під корисністю розуміється здатність майна задовольняти потреби власника або користувача впродовж певного часу. При цьому враховується сучасний стан використання об'єкту оцінки, який може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню.

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення пропозиції і попиту на аналогічне майно. Відповідно до цього принципу враховуються ринкові коливання цін на аналогічне майно та інші чинники, які можуть привести до змін в співвідношенні пропозиції і попиту на аналогічне майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не платиться сума, більше мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкту визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску передбачає врахування впливу на вартість об'єкту таких чинників, як робота, управління, капітал і земля, які є пропорційними від їх внеску в загальний дохід. Вплив окремого чинника вимірюється як частина вартості об'єкту оцінки або як частина вартості, на яку загальна вартість об'єкту зменшиться у разі його відсутності.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкту від найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкту є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними і економічно доцільними.

На вартість об'єкту житлової нерухомості безпосередньо впливають наступні фактори:

- місце розташування;
- переважна забудова кварталу (мікрорайону);
- транспортна доступність;
- забезпеченість об'єктами соціальної інфраструктури;
- наявність об'єктів промислової інфраструктури;
- забезпеченість об'єктами транспортної інфраструктури;
- стан прилеглої території;
- тип будівлі;

- рік побудови;
- матеріал зовнішніх стін;
- матеріал перекриттів;
- стан будівлі;
- технічне забезпечення будівлі;
- наявність організованої стоянки особистого автотранспорту або підземного гаражу;
- кількість поверхів в будинку;
- загальна та житлова площа;
- висота стель;
- наявність лоджії (балкону);
- вид з вікон;
- додаткові системи безпеки.

Також до основних ціноутворюючих факторів належать:

- права (власності, оренди, безстрокового користування, обмеження прав);
- умови фінансування угоди;
- умови продажу;
- стан ринку;
- місце розташування;
- ступінь будівельної завершеності об'єкту;
- фізичні характеристики;
- економічні характеристики;
- використання.

Вартість об'єктів нерухомості змінюється в часі. Зміна вартості будь-якої нерухомості залежить від цілої низки чинників:

- факторів, що носять загальний характер, не пов'язані з конкретним об'єктом нерухомості і не залежні безпосередньо від нього, але впливають на процеси, що відбуваються з нерухомістю на ринку, і, отже, на об'єкт: вплив результатів взаємодії соціальних, економічних, фізичних і політичних чинників;

- факторів, які безпосередньо пов'язані з об'єктом і аналізом аналогічних об'єктів нерухомості та угод з ним: місцезнаходження об'єкту, його фізичні характеристики, умови продажу, умови фінансування;

- факторів, пов'язаних з об'єктом нерухомості і обумовлених його характеристиками: архітектурно-будівельні фактори; фінансово-експлуатаційні фактори.

Попит і пропозиція на об'єкти нерухомості залежать від:

- адміністративних факторів (наявність або відсутність обмежень з боку держави, регулююча роль держави і місцевих адміністративних органів, податковий режим. До сфери державного регулювання належать: обмеження обороту нерухомості і способів землекористування, нормативи будівництва; комунальні послуги, пожежна охорона і охорона порядку, прибирання сміття та громадський транспорт; спеціальні правові норми, що впливають на вартість (нормативне встановлення орендних ставок, обмеження прав

власності, закон про охорону навколишнього середовища, державні інвестиції у капітальне будівництво тощо));

– економічні (ціни на об'єкти нерухомості, конкуренція; рівень економічного розвитку ринку, рівень доходів населення, ділова активність населення, послуги кредитно-фінансових організацій, доступність і умови кредиту під купівлю житла; обсяги будівництва нових об'єктів нерухомості. Економічні фактори можна розділити на: макроекономічні, пов'язані із загальною кон'юнктурою ринку (мити, динаміка курсу валюти, інфляція, безробіття, рівень і умови оплати праці, потреба в об'єктах нерухомості тощо), та мікроекономічні, що характеризують параметри конкретних угод (предмет, терміни дії, права та обов'язки сторін);

– соціальні (представлені, в основному, характеристиками населення, які свідчать про потенційний попит на нерухомість та його структуру: демографічний склад, рівень одружень і розлучень, середня кількість дітей, розподіл населення за віковими групами, привабливість регіону, структура населення місцевості, рівень розвитку соціальної інфраструктури);

– екологічні (сукупність природних і природно-антропогенних факторів, які не є засобами праці, предметами споживання або джерелами енергії та сировини, але мають безпосередній вплив на ефективність і корисність об'єкту нерухомості: наявність зелених насаджень, загазованість повітря, велика кількість промислових підприємств, наявність шкідливих викидів, надмірний шум тощо).

Висновки. Під впливом соціальних, економічних, політичних та економічних факторів на ринку нерухомості постійно відбуваються зміни. Ці зміни впливають на попит і пропозицію нерухомості, а отже і на вартість об'єктів нерухомості. Завдання полягає у визначенні потенційно можливих ринкових змін, які можуть вплинути на вартість нерухомості.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
2. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна». Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. – М., 2001. – 327 с.
4. Гупало О.Ю. Методика обоснования технико-экономических показателей инвестиционных строительных проектов по возведению жилищно-гражданских объектов на стадии предпроектного анализа:

- дисс. ... канд. техн. наук: 05.13.22 / Гупало Ольга Юрьевна. – Днепропетровск, 2000. – 175 с.
5. Давиденко О.А. Оцінка ефективності організаційно-технічної підготовки будови і диверсифікації об'єктів незавершеного будівництва: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук: спец. 08.06.01 «Економіка підприємства і організація виробництва» / О.А. Давиденко. – Харків, 1999. – 15 с.
 6. Залунин В.Ф. Проблемы управления строительством в условиях рынка / В.Ф. Залунин, Р.Б. Тян. – Днепропетровск: Наука і освіта, 1990. – 96 с.
 7. Кирнос В.М. Научно-методологические основы организационно-технологического регулирования продолжительности и стоимости реконструкции промышленных предприятий: дисс. ... доктора техн. наук: 05.23.08 / Кирнос Владимир Михайлович. – Харьков, 1994. – 351 с.
 8. Кирнос О.И. Организационно-технологические аспекты обоснования цены на строительную продукцию: дисс. ... кандидата техн. наук: 05.23.08 / Кирнос Олеся Ивановна. – Днепропетровск, 1993. – 145 с.
 9. Малкин Г. Гипотеза рынка недвижимости / Г. Малкин // Практика оценки имущества. – 2010. – № 2. – С. 47-69.
 10. Нерухоме майно [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.asnu.net>.
 11. Одинський В.Г. Організаційно-технологічні основи вдосконалення планування реалізації об'єктів будівництва: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук: спец. 05.23.08 «Технологія та організація промислового та цивільного будівництва» / В.Г. Одинський. – Дніпропетровськ, 2004. – 19 с.
 12. Поколенко В.О. Критеріальні та організаційні основи формування циклу будівельних інвестицій на інноваційних засадах: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня докт. техн. наук: спец. 05.23.08 «Технологія та організація промислового та цивільного будівництва» / В.О. Поколенко. – К., 2004. – 39 с.
 13. Системно-управлінські та інжинірингові засади впровадження інновацій в організацію будівництва: Монографія / [С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугай та ін.]. – К.: Вид-во Європейського університету, 2003. – 216 с.
 14. Щербініна С.А. Проблеми розвитку житлового будівництва в регіонах України / С.А. Щербініна // Економічний простір. – 2009. – № 24. – С. 96-105.