

СЕКЦІЯ 5 РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 339.13.025

Губарев В.В.*кандидат наук з державного управління, доцент
Красноармійського індустріального інституту*

ТРАНСФОРМАЦІЙНІ ПРОБЛЕМИ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА: РЕГІОНАЛЬНИЙ АСПЕКТ

Наукову статтю присвячено проблемам формування та розвитку українського ринку нерухомості на регіональному рівні за умов трансформаційних процесів переходу до ринкової економіки. У статті описані важливі теоретико-методологічні характеристики ринку нерухомості: надано визначення поняттям «ринку нерухомості», «нерухомість» як економічними категоріям; розглянуто та сформувані основні особливості та проблеми, характеристики трансформаційності ринку нерухомості; представлено елементи інфраструктури ринку та основні критерії його сегментації; сформувані особливості нерухомості як товару ринку.

Ключові слова: трансформаційні процеси, економіка, ринок нерухомості, сегментація, нерухомість, проблеми, особливості, характеристики.

Губарев В.В. ТРАНСФОРМАЦИОННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УКРАИНСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Научная статья посвящена проблемам формирования и развития украинского рынка недвижимости на региональном уровне в условиях трансформационных процессов перехода к рыночной экономике. В статье описаны важные теоретико-методологические характеристики рынка недвижимости: дано определение понятиям «рынок недвижимости», «недвижимость» как экономическим категориям; рассмотрены и сформулированы основные особенности и проблемы, характеристики трансформационности рынка недвижимости; представлены элементы инфраструктуры рынка и основные критерии его сегментации; сформулированы особенности недвижимости как товара рынка.

Ключевые слова: трансформационные процессы, экономика, рынок недвижимости, сегментация, недвижимость, проблемы, особенности, характеристики.

Gubarev V.V. TRANSFORMATION PROBLEMS OF UKRAINIAN MARKET OF REAL ESTATE: THE REGIONAL ASPECT

The scientific article is devoted to the problems of formation and development of the Ukrainian real estate market at the regional level in terms of transformation processes of transition to a market economy. This article describes the important theoretical and methodological characteristics of the real estate market: a definition of the terms «real estate market», «real estate» as an economic category; considered and formed the basic features and problems characteristics of transformation of real estate market; have elements of market infrastructure and basic criteria of segmentation; formed especially real estate market as a commodity.

Keywords: transformation processes, economy, housing market, segmentation, real estate, problems, features, characteristics.

Постановка проблеми. За складних умов трансформаційного переходу від командно-адміністративної системи до ринкових методів господарювання в Україні виникло та отримує свою реалізацію нове бачення питань розвитку ринкових відносин у сфері нерухомості на національному та регіональному рівнях. Це нові, багато в чому вивчені процеси формування ринкового середовища, оцінки та позиціонування попиту та пропозиції, появи нових форм пропозицій та їх успішний або неуспішний розвиток.

Ринок нерухомості має особливу специфіку та складає основну частку у національному багатстві країни, тому, за умов трансформаційних процесів, потребує окремої уваги.

Аналіз наукових досліджень. За останні десятиліття теоретико-методологічним питанням розвитку ринку нерухомості було присвячено багато наукових праць українських та російських науковців, серед яких: О. Асаул, В. Старинський, І. Балабанов, О. Крутик, Н. Волочков, О. Фінагіна, Г. Стерник та ін. Особливості та специфіку ринку нерухомості досліджено у працях таких відомих вчених, як: Д. Фрідмен, І. Ордуей, Ч. Акерсон, Л. Елвуд, Г. Гаррісон, Д. Купер, І. Джонсон, У. Шепкель, А. Ринг, Б. Бойс.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. На даний час в існуючій науковій літера-

турі не склалося єдиного підходу до механізмів та інструментів формування, регулювання та розвитку ринку нерухомості. Також ще не розроблено єдиних методів проведення аналізу ринку нерухомості як економічної категорії та складної просторової регульованої соціально-економічної системи з урахуванням розвитку регіонального управління та трансформаційних процесів української економіки.

Мета статті полягає у визначенні трансформаційних проблем становлення та розвитку українського ринку нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу. Ринкова трансформація, як комплексний та проблемний процес, формує низку міждисциплінарних наукових напрямів. Особливим із них є розвиток, формування, діагностування та регулювання ринкової трансформації в регіонах. Основою цих досліджень у першу чергу стали процеси формування ринкових відносин, що мали місце в межах радянського соціалістичного господарства, криза яких стала стартом для розвитку ринкового господарства в Україні. В останні десятиліття розвитку ринкової трансформації і формування у нашій державі ринкових відносин зростає затребуваність і значущість регіональної економіки [1].

Сьогодні економіка України ще знаходиться у трансформаційному стані. Головною причиною затяжного трансформаційного процесу є невизна-

ченість та несформованість української ринкової моделі, що була би адаптованою до соціальних, культурних, політичних особливостей нашої країни, та яка би враховувала особливості минулого її регіонів. На думку автора, одним із найважливіших питань на цьому шляху постає виявлення та дослідження проблем формування ринку нерухомості на регіональному рівні. Це обґрунтовано низкою причин. Ринок нерухомості це свого роду основа для формування та існування інших ринків. Розвиток ринків праці, капіталу, товарів (послуг) та інших залежить безпосередньо від розвитку ринку нерухомості. За дослідженнями фахівців, питома вага нерухомості у формуванні світового багатства становить приблизно 50%. Ефективне регулювання ринку нерухомості стане вирішальним фактором у розвитку багатьох аспектів. Наприклад, матиме соціальний ефект, тобто дозволить вирішити проблему перерозподілу населення серед регіонів та покращення умов його життєдіяльності шляхом покращення використання жилого фонду та системи управління нерухомістю загальною.

Задля вірності досліджень ринку нерухомого майна необхідним є визначення цього поняття як економічної категорії. Категорія «ринок нерухомості» почала розвиватися з початком трансформаційних процесів економіки, так як раніше за командно-адміністративної системи у цьому не було необхідності. Вся власність належала державі та не потребувала особливої уваги. Відповідно досить багато і трактувань цієї категорії. Але однозначного і чіткого визначення категорій «нерухомість» і «ринок нерухомості» в економічній, правовій та іншій спеціальній літературі не дано, як наслідок – розбіжність у характеристиках багатьох базових явищ і процесів. Це негативно позначається на якості науково-методичних і практичних рекомендацій, які розробляються державними і регіональними органами управління [2].

На думку О. Фінагіної, під ринком нерухомості слід розуміти певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористувачів (надракористувачів). Так само ринок нерухомості можливо охарактеризувати як сукупність операцій з нерухомістю, потік інформації, що

стосується таких операцій, а також операцій з розвитку управління і фінансування нерухомості в умовах розвитку ринкових відносин [2].

Інфраструктура ринку нерухомості представлена сукупністю наступних елементів: об'єкти нерухомості, економічні суб'єкти, які оперують на ринку, процеси функціонування ринку, тобто процеси виробництва (створення), споживання (використання, експлуатації), обміну (торгового обороту) об'єктів нерухомості та управління (менеджменту), механізми, що забезпечують функціонування ринку (інституційне та правове середовище) [3, с. 19].

У процесі формування інфраструктури ринку нерухомості виділилися чотири підходи: інженерно-технологічний (з точки зору професійних діячів); трансакційний (психолого-поведінковий); ринковий і макрориночний (розглядаються з точки зору фахівців з теорії ринкової економіки); соціальний (з точки зору суспільних діячів) [4].

Важливою умовою в процесі становлення є сегментація ринку нерухомості, яка дозволяє більш детально відстежувати і прогнозувати його стан у розрізі окремих сегментів. Автором систематизовано та схематично зображено основні критерії сегментації ринку нерухомого майна (рис. 1).

Ринок нерухомості переважно представлений у вигляді трьох основних товарів: житлової нерухомості, комерційної нерухомості та ринок землі. У системі регіонального управління нерухомість виступає як специфічний товар, що набуває форму такого лише на ринку, має вартість і мінову вартість і володіє специфічними якостями задовольняти потреби в житлових і виробничих приміщеннях, земельних ділянках. Нерухомість як товар має такі особливості:

1. Корисність. Об'єкти нерухомого майна повинні максимально задовольняти потреби споживача у житловій або виробничій площі, в екологічності або комфортності приміщення у даному місці або протягом певного періоду часу.

2. Фундаментальність. Визначення поняття «нерухомість» розуміється у прямому розумінні.

3. Довговічність. Залежно від будівельного матеріалу основних конструкцій (стін, фундаментів, перекриттів) об'єкти нерухомості поділяють на шість груп з нормативними термінами служби від 15 до 150 років. Так як підприємства є майновими комплексами, то вони зазвичай завжди створюються на безстроковий період.

4. Стаціонарність. Об'єкти нерухомості тісно пов'язані із землею, їх переміщення нереально без нанесення даного об'єкту певного збитку. Якщо землю розглядати як товар, то можна сказати, що кількість пропонованої на ринку землі обмежена природою.

5. Неповторність. Кожен об'єкт нерухомості унікальний і володіє індивідуальними властивостями, які притаманні тільки цьому об'єкту і відрізняють його від інших об'єктів нерухомості.

6. Керованість. Будь-який об'єкт нерухомості, який приносить прибуток, вимагає управління. Управління нерухомістю – це здійснення всіх управлінських операцій починаючи із створення проекту до зведення об'єкту нерухомості та подальшої його експлуатації.

7. Детальна регламентація угод з нерухомістю державними органами та органами місцевого самоврядування.

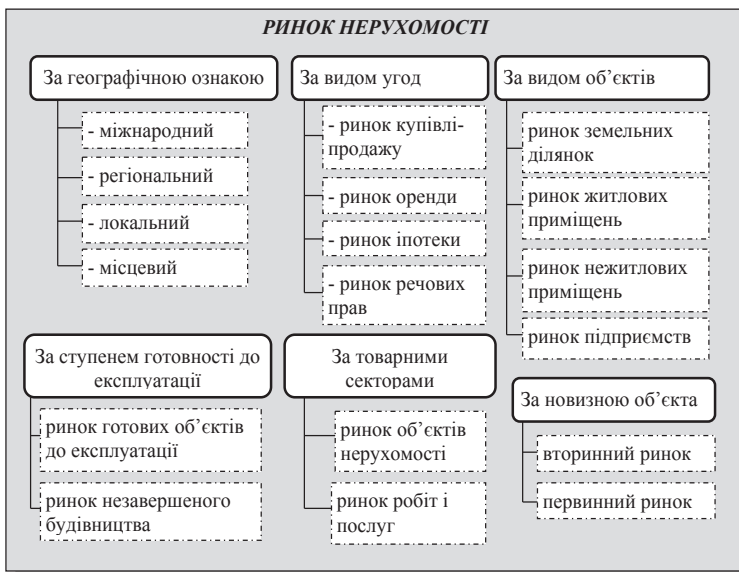


Рис. 1. Основні критерії сегментації ринку нерухомості

8. Стіяка тенденція до зростання вартості в умовах економічної та політичної стабільності. Вартість нерухомості як товару з плином часу зростає через дефіцит нерухомості та інших факторів.

9. Ліквідність. На ринку нерухомості низька ліквідність товару сприяє високому рівню витрат у продавця і покупця, що формуються за умов здійснення угоди.

Визначаючи тенденції та зміни у становленні ринку нерухомості, слід підкреслити його складність за рахунок появи нових сегментів, змін у наданні послуг, появи нових видів угод, формування системи інформаційного обслуговування, поширення процесів спеціалізації тощо.

Найважливішою особливістю ринку нерухомості є обмежена кількість продавців і покупців об'єктів нерухомості. Внаслідок високої ринкової вартості на об'єкти нерухомості місткість ринку може бути надзвичайно високою [5].

Спираючись на сутність характеристик об'єкта нерухомості як товару (матеріальної, правової та економічної), поняття «ринку нерухомості» доповнено комплексом відносин, обумовлених створенням нових та управлінням існуючих об'єктів нерухомості. Ринок нерухомості являє собою певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [6]. Отже, до основних процесів функціонування ринку нерухомості відносять розвиток (створення), управління (експлуатація) і оборот прав на нерухомість.

Сучасний ринок нерухомості в Україні є інвестиційно привабливим та вигідним для вкладників, так як завдяки своїм особливостям не піддається інфляції та не втрачає своєї цінності протягом довгого періоду. Аналізуючи акт купівлі-продажу об'єктів нерухомості, слід зробити висновок, що це не просто купівля-продаж товару масового споживання, але і рух капіталу, тобто вартості, що приносить доход. Так, купівля земельної ділянки означає вкладення грошей у неї (її можна продати за вищою ціною і одержати доход за рахунок різниці в цінах, закласти або використати для сільськогосподарського виробництва і одержувати дохід з нього тощо). Куплений житловий або комерційну нерухому одиницю (будинок або квартиру) можна так само продати через деякий час за вищою ціною, закласти або здавати в найм. Капітал, витрачений на придбання підприємства, принесе інвестору дохід у результаті роботи даного підприємства [2].

Український ринок нерухомості знаходиться у стадії формування та має всі характеристики трансформаційності. Як результат його базові характеристики, процеси розвитку, сегментація недосконалі. Це можна підтвердити такими фактами:

- по-перше, незбалансованість попиту та пропозиції;
- по-друге, неконтрольованість цінової політики та унікальні можливості формувати монополні ціни;
- по-третє, несистемність у державному регулюванні та нерозуміння ролі та місця ринку в системному відтворенні ринкового господарства;
- по-четверте, відсутність стратегічного бачення перспектив розвитку ринку нерухомості з позиції наукового обґрунтування та стратегічного бачення напрямів ефективного розвитку.

Ринок нерухомості для будь-якої країни є стратегічно важливим у таких напрямках:

- формування соціальної стабільності та забезпечення соціального прогресу (у тому числі врівноваження соціальної стратифікації шляхом розвитку доступного житла, соціального престижу та статусу громадян, регулювання процесів урбанізації тощо);

- формування сегменту підприємницької діяльності з будівництва житла, його обслуговування і системної експлуатації;

- реалізація соціальної функції держави, державного управління, регіонального управління;

- розвиток регіональної економіки як науки за рахунок впровадження та вдосконалення системи управління територіями.

Однією з проблем ринку нерухомості за трансформаційних умов є нерегульоване ціноутворення та незбалансованість попиту та пропозиції. Попит на об'єкти нерухомості індивідуалізований і не взаємозамінний, що ускладнює процес досягнення ринкової збалансованості і пропорційності. Величина попиту, як і пропозиції на об'єкти нерухомості, багато в чому визначається географічним (місцезнаходження об'єкта на території міста, області) та історичним (будинки різного періоду побудови) факторами; станом інфраструктури в районі об'єкта нерухомості (наявність під'їзних шляхів, доріг, метро та інших видів транспортної магістралі, підприємств торгівлі та побутового обслуговування, парків, інших місць масового відпочинку і тощо). Пропозиція на ринку нерухомості характеризується низькою еластичністю, що багато в чому пов'язано з тривалим життєвим циклом об'єктів нерухомості. Досить тривалий період експозиції нерухомості обумовлений низькою ліквідністю об'єктів. Високий рівень транзакційних витрат (або витрат обміну) викликаний складністю угод з нерухомістю. [5].

Основним засобом цінового регулювання на ринках нерухомості покликане стати державне, під спостереженням антимонопольного комітету, встановлення цінових обмежень (коридору цін). Обмеження повинні встановлюватися виходячи з незалежної оцінки вартості об'єкта за визнаними методиками, що спираються як на витратний, так і на прибутковий підходи, з використанням методу аналогії. Обмежувальні рівні цін для конкретних об'єктів або стосовно типових об'єктів власності необхідно встановлювати до проведення продажів і повідомляти їх організаторам продажів [2].

Ринок нерухомості має низку технічних і соціально-економічних особливостей, які виділяють його серед інших ринків і впливають на його розвиток, функціонування, формування цін на об'єкти нерухомості. Серед багатьох особливостей виділено найголовніші:

- низька ліквідність;
- циклічний характер: цикли в розвитку ринку нерухомості не збігаються в часі з циклами в інших галузях економіки;
- високий ступень регулюючого державного впливу;
- наявність вартісної оцінки об'єкта нерухомості та зростанням її з плином часу;
- високий рівень транзакційних витрат [5].

Наявність таких особливостей, як низька ліквідність, специфічні умови фінансування, складні юридичні правила функціонування, унікальність кожного об'єкту тощо дозволяють вважати ринок нерухомості ринком недосконалої конкуренції.

У зв'язку із визначеними особливостями та недослідженістю ринку нерухомості за умов трансформаційних процесів в Україні виникає низка про-

блем, що є впливовими на загально економічний розвиток, процеси регіонального ринкового відтворення, ефективність будівельної галузі. Автором визначено ті конфліктні зони в розвитку ринку нерухомості, що є найбільш впливовими та формують негативні зрушення:

- негативний вплив на суміжні сфери і ринки – праці, фінансів, послуг;

- підвищення ризиків підприємницької діяльності, особливо в питаннях інформаційної симетрії та достовірності;

- наявність можливості ведення тіньової діяльності, порушення прав громадян, активізація перерозподілу бізнесу;

- невирішеність у системному інвестуванні, скорочення оновлення основних та обігових фондів;

- відсутність системної адаптації світового досвіду в першу чергу моделей іпотечного кредитування та механізмів соціального страхування;

- поглиблення соціальної диференціації населення за рахунок погіршення умов життєзабезпечення;

- недосконала інфраструктура обслуговування об'єктів нерухомого майна та відсутність фірм керуючих об'єктами майна за повним циклу послуг;

- хаотична та суперечлива забудівля територій, порушення їх екологічного балансу.

Розуміння місця і ролі ринку нерухомості у національному та регіональному господарстві країни, усвідомлення наявних проблем та їх подальше розв'язання призведе до пожвавлення інвестиційного клімату, макроекономічної стабілізації, сприятиме розв'язанню соціальних проблем суспільства.

Висновки. Узагальнюючи всі особливості ринку нерухомого майна та проблеми його формування в трансформаційній економіці країни, очевидним є те, що цей ринок в Україні є недосконалим. Підтвер-

дженням цьому є низка фактів: незбалансованість попиту та пропозиції; різка різниця в регіональних сегментах (особливо столиця – периферія); негнучке цінове регулювання; найвищі ризики; низька ліквідність об'єктів; непрозорість роботи як комерційних так і державних структур; відсутність стандартів професійної культури; інформаційна асиметрія як факт приховування реальної інформації про об'єкти, особливо з питань реальних цін і їх системного завищення; наявність безлічі інформаційних шумів, у тому числі на рівні реклами та PR-продуктів.

Спираючись на висвітлені проблеми та факти, необхідним та обов'язковим стає теоретико-методологічне осмислення усіх процесів, їх системна оцінка та розробка засад вирішення за рахунок внутрішніх ресурсів. Це реальне завдання для науковців та державного сектора України.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Фінагіна О.В. Ринкова трансформація в регіоні: особливості розвитку та діагностування : [моногр.] / О.В. Фінагіна // НАН України. Ін-т економіко-правових досліджень. – Донецьк : ТОВ «Юго-Восток, Лтд», 2005. – 228 с.
2. Фінагіна О.В. Діагностування регіональних ринків : навч. посіб. для студ. вищих навчальн. закладів / О.В. Фінагіна. – Донецьк : «ВІК», 2009. – 236 с.
3. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития / Н.В. Буланова. – М. : Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 147 с.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учеб. для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
5. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учеб. пособ. / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. – М. : МИКХиС, 2001. – 430 с.
6. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман Дж., Ордуэй Н. – М. : Дело, 1997. – 461 с.