

**МІНІСТЕРСТВО ТРАНСПОРТУ ТА ЗВ'ЯЗКУ УКРАЇНИ
ТРАНСПОРТНА АКАДЕМІЯ УКРАЇНИ**

**УКРАЇНСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ**

ВІСНИК

**економіки транспорту і промисловості
(збірник науково-практичних статей)**

Випуск 19-20

**The bulletin of transport and
industry economics**

№ 19-20

Харків – 2007

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПІДХОДИ ДО ВИВЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Соколова Л.В., д.е.н., професор (ХНУРЕ), Оксененко С.П., к.е.н., ст. викладач (Державний університет інформаційних комунікаційних технологій Харківський коледж),
Соколов О.Є., здобувач (ХНУРЕ)

Розвиток ринку нерухомості є одним із найбільш активних реальних ринкових перетворень у країні, що обумовлює об'єктивну необхідність більш глибокого його дослідження за напрямками: виявлення та класифікація факторів, що впливають на ринок нерухомості, аналіз тенденцій та перспектив розвитку його основних сегментів.

Ефективність управління інноваційно-інвестиційним розвитком України – головного стратегічного напрямку економічного і соціального розвитку країни, неможлива без повноцінного розвитку ринку нерухомості, оскільки в структурі ринкових зв'язків нерухомості належить надзвичайно важливе місце.

Ринок нерухомості в Україні став формуватися в 1994 році в ході приватизації державної власності, внаслідок чого стали виявлятися специфічні властивості нерухомості як самостійного об'єкту економіки країни і формуватися особливі закономірності розвитку ринку нерухомості. Проте, процес становлення ринку нерухомості дещо відставав від інших складових інвестиційного ринку, що, за оцінками учених, з'явилося однією з причин певної затримки в науковому дослідженні його основних закономірностей. Враховуючи, що розвиток ринку нерухомості є одним з найбільш активних процесів реальних ринкових перетворень, що відбуваються в країні, існує об'єктивна необхідність глибшого пізнання специфіки економічних процесів, характерних для даного сектора ринкової економіки. Це обумовлює актуальність дослідження концептуальних підходів до вивчення ринку нерухомості.

Дослідження ринку нерухомості «обогащає методологію економічної теорії в цілому», а його концептуальні основи «создают необходимый инструментарий и условия для его всестороннего анализа» [1]. Але перш за все визначимо, що є ринок нерухомості.

Аналіз спеціальної літератури показав, що існують різні підходи до визначення ринку нерухомості. Наприклад, у праці Дж. Фрідмана і Н. Ордуєа наводиться наступне визначення: «Ринок нерухомості – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования» [2]

Український економіст О.А. Гріценко в монографії дає наступне емке формулювання:

«Рынок недвижимости представляет собой механизм взаимодействия (производителей и потребителей), способ соединения (покупателей и продавцов), устройство (экономической деятельности субъектов), совокупность институтов, которые координируют и осуществляют трансакции, обеспечивающие обмен материально-вещественных свойств недвижимости и полномочий, выгод, интересов, преимуществ, возникающих в связи с ее присвоением» [1]. За визначенням В.А. Моченкова – генерального директора інвестиційно-консалтингової компанії (ІКК) «Проконсул» (м. Харків): «Рынок недвижимости – это определенный набор институтов и механизмов, обеспечивающий сведение покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) объектов недвижимости» [3]. На думку С.М. Максимова більш вірним є наступне визначення: «Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости» [4]. Проте, в понятійній царині маркетингу саме поняття ринку трактується інакше. Так, за визначенням всесвітньо відомого американського ученого у сфері маркетингу Ф. Котлера: «Рынок – совокупность существующих и потенциальных покупателей товара» [5]. «Рынок образуют все потенциальные потребители с определенными нуждами и потребностями, для удовлетворения которых они желают и способны принять участие в обмене» [6]. Таким чином, враховуючи вищевикладене, можна вважати, що ринок нерухомості у маркетингу – це сукупність діючих і потенційних покупців специфічного товару – нерухомості. При цьому слід зазначити, що відповідно до визначення М.Г. Волочкова, нерухомість – це земельні ділянки і тісно пов'язані із землею об'єкти і/або частини таких об'єктів, переміщення яких без нерозмірного збитку їх призначенню неможливо (будівлі, споруди, ліси тощо) [7].

Виходячи з вищезазначеного, автори ставлять собі за мету дослідження концептуальних підходів до вивчення вітчизняного ринку нерухомості, виявлення і класифікацію різнорівневих факторів, що впливають на розвиток ринку нерухомості, аналіз

тенденцій і перспектив розвитку основних сегментів цього ринку (на прикладі м. Харкова).

Вивчення ринку нерухомості відіграє важливу роль у прийнятті інвестиційних рішень суб'єктами ринку, проте цей процес ускладнюється внаслідок характерних особливостей самого товару – об'єктів нерухомості, а також впливу різноманітних зовнішніх факторів, що визначають тенденції розвитку цього ринку.

Виявлення і класифікація сукупності факторів, які визначають стан розвитку ринку нерухомості і його динаміку, є однією з найважливіших проблем, що стоять перед ученими і практиками. Всі зовнішні фактори впливу на ринок нерухомості можна класифікувати відповідно до наступних критеріїв: рівень формування зовнішніх факторів, вид і різновид факторів впливу (рис. 1).



Рис. 1. – Класифікація зовнішніх факторів впливу на ринок нерухомості

Вивчення факторів національного рівня дозволяє визначити загальні можливості для розвитку ринку нерухомості, виявити його характерні особливості в міжнародній торгівлі. До макро-факторів можна віднести такі, як: рівень економічного розвитку країни; особливості стратегії і політики економічної ідеології і політики; специфіка історичного етапу розвитку національної економіки; стан фінансової системи країни. При цьому рівень економічного розвитку країни є найважливішим фактором, що визначає можливості суб'єктів ринку придбання та утримання об'єктів нерухомості. Дані, що характеризують динаміку індексів

ряду основних соціально-економічних показників України, дозволяє зробити висновок щодо зростання можливостей суспільства по будівництву та утриманню житла в країні (табл. 1).

Макро-фактори, визначаючи загальні напрямки розвитку ринку нерухомості, конкретизуються на регіональному рівні залежно від геополітичного положення того або іншого регіону, особливостей галузевої структури регіональної економіки, демографічних зрушень в структурі населення. Характеристика мезо-факторів наведена в табл. 2, складеної з урахуванням [4].

Таблиця 1

Індекси соціально-економічних показників України (у % до попереднього року) [8]

Показник	1995	2000	2001	2002	2003	2004
1. Валовий внутрішній продукт із розрахунку на одну людину	87.8	105.9	109.2	105.2	109.6	112.1
2. Доходи населення	526.3	131.2	122.7	117.1	116.5	125.1

3. Введення в експлуатацію загальної площі житлових будинків	85.8	90.4	106.8	102.3	105.9	117.6
4. Чисельність постійного населення (на кінець року)	99.2	99.1	99.1	99.2	99.2	99.3

Таблиця 2

Склад і характеристика мезо-факторів

Фактори	Характеристика факторів
Економічні	Рівень розвитку бізнесу і його динаміка; доступність фінансових, зокрема кредитних ресурсів; рівень і динаміка доходів населення; диференціація населення по рівню доходів і її динаміка; вартість будівництва; ризики інвестицій в нерухомість; розвиток суміжних ринків; цінова, у тому числі тарифна політика
Соціальні	Тенденції зміни чисельності населення і його вікової структури; рівень і тенденції зміни соціальної структури населення; тенденції зміни освітнього рівня населення; рівень і тенденції злочинності
Політико-правові	Закони і нормативні акти, що регламентують дії суб'єктів ринку нерухомості; податковий режим; фіскальна політика; нетарифні бар'єри; правові умови здійснення операцій
Умови навколишнього середовища	Екологічна обстановка; рівень розвитку інфраструктури; забезпеченість транспортними мережами

Цілком закономірним є взаємозв'язок реальної ринкової економіки і ринку нерухомості, який характеризується показником мультиплікатора житлового будівництва (табл. 1). Значення цього показника має таку динаміку: 1.023 — 1995 р.; 1.171 — 2000 р.; 1.022 — 2001 р.; 1.028 — 2002 р.; 1.035 — 2003 р.; 0.953 — 2004 р. Аналіз зміни показника мультиплікатора житлового будівництва показує, що в країні спостерігається нестабільна динаміка ефекту інвестицій в нерухомість.

Зв'язок ринку нерухомості і реальної економіки характеризується як позитивними, так і негативними рисами. З одного боку, ринок нерухомості залежить від стану економіки в цілому, а з іншого — сам є індикатором цього стану. Сучасний стан вітчизняного ринку нерухомості характеризується процесом розвитку вже сформованого ринку. За даними ІКК «Проконсул» в структурі надання послуг значна питома вага — 23,55 % у 2005 р. припадала на послуги, пов'язані з обслуговуванням нерухомості, її проектуванням і архітектурою, що свідчить про значний інтерес інвесторів до будівництва. Серед послуг, сплачених населенням, питома вага операцій з нерухомістю складає 15,6 % [9].

Зростання доходів населення і зміна структури споживання, що спостерігається за останні роки, створили сприятливі умови для динамічного

кількісного і якісного розвитку ринку нерухомості у цілому та його сегментів — ринків комерційної і житлової нерухомості, а також ринку землі. Так, українські оператори в 2005 р. лідирували на ринку роздрібною торгівлі [9]. Ринок офісної нерухомості характеризується зростаючим попитом, низьким коефіцієнтом недовикористання, високим показником поглинання. За оцінками фахівців, при достатньо високому рівні попиту на ринку складської нерухомості дотепер рівень пропозицій залишається без змін через ряд об'єктивних причин [9]. Ринок промислових приміщень в даний час є найменш розвиненим сегментом ринку нерухомості. У статті [10] директор департаменту іпотечного кредитування ІКК «Проконсул» С. Клочко відмітила, що на вторинному ринку житла спостерігається «...постійний і неперервний зростаючий ріст цін на нерухомість». За даними Аналітичного відділу Будівельно-інвестиційної компанії «Київ Житло-Інвест» найбільш затребуваними на ринку нерухомості є нежитлові приміщення в об'єктах класу преміум. За оцінкою президента Асоціації О. Бондаренка, починаючи з 2006 р. по наступний час на ринку нерухомості України спостерігається тенденція зниження кількості угод та зниження у 2 рази доходів ріелтерів на фоні зростання цін на житло на 45 % [11]. Фахівець прогнозує аналогічне зростання цін у 2007 р. та відзначає, що на темпи

росту цін на нерухомість впливають «как рыночные факторы, так и субъективные», але зауважує, що «наведение порядка на рынке земли приведет к снижению цен на жилье». Удосконалення управління земельними відносинами в країні

спрямовано на формування сучасної системи управління земельними ресурсами.

За результатами кабінетних досліджень ринку нерухомості було проведено класифікацію його структурних елементів (табл. 3) і виявлено основні тенденції та перспективи їх розвитку.

Таблиця 3

Класифікація ринку нерухомості

Вид інвестиційного ринку	Різновид ринку нерухомості	Сегмент ринку нерухомості
Ринок нерухомості	Комерційна нерухомість	Торгова нерухомість офісна нерухомість складська нерухомість промислова нерухомість
	Житлова нерухомість	Первинний ринок вторинний ринок
	Ринок землі (земельні ділянки)	Первинний ринок вторинний ринок

Аналіз тенденцій та перспектив розвитку ринку нерухомості проведено за такими його сегментами: комерційна нерухомість у складі торгової, офісної, складської та промислової нерухомості; житлова нерухомість, зокрема первинний та вторинний ринки; ринок землі. Установлено, що основними тенденціями та перспективами розвитку складових нерухомості (на прикладі м. Харкова з урахуванням даних [9]) є такі:

- для комерційної нерухомості: торгова нерухомість — збереження дефіциту торгових площ, зростання орендної ставки до 15 % і вартості 1 кв. м до 22 % за рік, подальший розвиток ринку торгових об'єктів сучасних форматів та ін.; офісна нерухомість — введення в експлуатацію і будівництво нових офісних центрів класу А і В, зростання вартості 1 кв. м на 20-30 % за рік, зростання розмірів орендних ставок офісних площ класу В на 10-15 % за рік, високий рівень навантаження офісних центрів, будівництво парків бізнесу, збільшення термінів окупності проектів та ін.; складська нерухомість — зростання інвестиційної привабливості за рахунок збільшення рівня прибутковості професійних логістичних комплексів, проектування і будівництво нових офісно-логістичних комплексів, підвищення вимог до якості складських приміщень, будівництво логістичних комплексів класу В (привабливість за показником «витрати – дохід»), «розвантаження» промислових районів (Основ'янський, Диканівський, Московський, Залютинський, Північний, Балашовський, Н. Баварський, Орджонікідзевський, Іванівський) та ін.; промислова нерухомість — підвищені вимоги до якості приміщень, створення професійно керованих індустріальних парків, стійке зростання попиту на виробничо-складські комплекси, що мають можливість автоматизації,

«розвантаження» промислових зон, переміщення будівництва за межу міста та ін.;

- для житлової нерухомості: первинний ринок — стійке зростання обсягів введення нового житла при попиті, що стабільно росте, збільшення пропозиції на ринку за рахунок житла: бізнес-класу, економ-класу, класу *deluxe*, що вводиться в експлуатацію; переважання обсягу будівництва житла бізнес-класу унаслідок підвищеного попиту на дане житло, прогнозування зміни темпу зростання вартості 1 кв. м житла на рівні 13-17 % за рік та ін.; вторинний ринок — прогнозування зростання цін на вторинному ринку житла, збільшення попиту на квартири економ-класу, стабільний попит на «сталінки» — житло відповідної якості, зниження темпів зростання вартості на неліквідне житло — «хрущовки» та ін.;

- для ринку землі: подальше реформування земельних відносин, зростання обсягу грошових надходжень від оренди землі до бюджету всіх рівнів, активний розвиток вторинного ринку продажів земельних ділянок для: обслуговування житлових будинків, котеджної забудови, надання садових земельних ділянок, розміщення об'єктів комерційного призначення, проведення земельних аукціонів, збільшення середньої ціни продажу земельних ділянок, стабільність структури продажу по кількості земельних ділянок залежно від їх цільового призначення з переважанням ділянок торгово-сервісного (> 45 %) і виробничо-складського (> 36 %) призначення і за площею земельних ділянок (79 % — виробничо-складські, 18 % — торгово-сервісне і 3 % — адміністративне цільове призначення).

Вивчення сучасного ринку нерухомості дозволило виявити та оцінити фактори впливу на його сегменти, а саме:

• для комерційної нерухомості: торгова нерухомість — підвищений попит на великоформатні об'єкти у зв'язку із структурними змінами витрат населення, зростання фактичних витрат домогосподарств міста, розвиток регіонального мережевого ритейла, експансія столичних торгових і міжнародних мереж та ін.; офісна нерухомість — позитивні тенденції в економіці країни сприяють зростанню притоку капіталу, випередження попиту на офісні площі над пропозицією за умови недостатніх обсягів будівництва, стабільність і перспективність ринку, довіра інвесторів, усвідомлення прибутковості девелопмента та ін.; складська нерухомість — збільшення обсягів товарообігу і вантажоперевезень, відсутність інтересу з боку девелоперів, високі терміни окупності складської нерухомості, стереотипи користувачів цього ринку, достатньо високий рівень пропозиції, наявність великої кількості промислових площ, переобладнаних під складські приміщення та ін.; промислова нерухомість — інформаційна відкритість відносно інвесторів, науково-обґрунтована регіональна стратегія розвитку промисловості, система правового регулювання діяльності щодо реорганізації виробництв, скорочення вільних площ у межах міста та ін.;

✓ • для житлової нерухомості: первинний ринок — зростання платоспроможного попиту населення на ринок житлової нерухомості, достатньо високі темпи зростання реальних доходів населення, вимоги покупців до якості і комфорту житлових будинків, введення в дію нових Державних будівельних норм (ДБН) «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» та ін.; вторинний ринок — достатньо високі інфляційні очікування унаслідок нестабільності політичної ситуації, зміни в системі кредитування, що стимулює зниження банківських відсотків, зміну депозитних ставок і зниження сум первинних внесків, реалізація

державних програм по відселенню населення зі старого і аварійного фонду та ін.;

• для ринку землі: капіталізація землі, реформування земельних відносин відповідно до «Програми розвитку земельної реформи і управління земельними ресурсами у місті Харкові в 2006 році», створення сучасної системи управління земельними ресурсами, впровадження геоінформаційної системи «МІСС» для ведення державного кадастру, інвентаризація особистих земельних ділянок з оформленням земельного права, підвищення попиту на земельні ділянки в районах нової котеджної забудови як в м. Харкові, так і в найближчому передмісті, відставання темпів розвитку вторинного ринку продажу земельних ділянок під об'єкти комерційного призначення у порівнянні з продажем для забудови під житло, міграція населення.

✓ Найважливіші фактори, що визначають тенденції розвитку ринку нерухомості, є такі: транспортно-географічні особливості країни, регіону, міста; політичний курс в країні на стійкий, збалансований і динамічний розвиток; стабільність і прозорість норм, процедур і процесів, що визначають інвестиційну і комерційну діяльність активних учасників ринку; розвиток інноваційних функцій міст, регіонів; цілеспрямована містобудівна політика, сфокусована на великі обсяги реконструкцій, будівництва житла в комплексі з формуванням зон суспільної, ділової і комерційної активності [1, 12, 13].

Проведення наукового аналізу впливу факторів макро- і мезорівнів відкриває можливості для інвесторів, підприємців, господарників приймати більш обґрунтовані управлінські рішення у сфері інноваційно-інвестиційної політики розвитку міст, регіонів і країни в цілому як на найближчу перспективу, так і на тривалий час.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Грищенко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). — Х.: Бизнес Информ, 2002. — 282 с.
2. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. — М.: «Дело ЛТД», 1995. — 480 с.
3. Рынок недвижимости Харькова в ценах и цифрах в 1993–1999 гг. Справочное пособие / Моченков А.В., Герасименко В.В., Елкина В.А. // Под общей редакцией Моченкова А.В. — Х.: Бизнес Информ, 2000. — 122 с.
4. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. — СПб: Питер, 2000. — 272 с.
5. Котлер Ф. Основы маркетинга: Пер. с англ. — М.: Прогресс, 1990. — 736 с.
6. Котлер Ф. Маркетинг менеджмент. — СПб: Питер ком, 1999. — 896 с.
7. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. — М.: Инфра - М., 1996. — 672 с.
8. Україна у цифрах у 2004 році. Статистичний довідник / За ред. О.І. Осауленка. — К.: Консультант, 2005. — 261 с.
9. Харьков инвестиционный: Справочное пособие / Под общей редакцией А.В. Моченкова. — Харьков: «Контраст», 2006. — 160 с.

10. Ключко С. Ипотечное кредитование сегодня // Харьковская недвижимость и строительство. – 2004. – № 2. – С. 10-13.
11. Ризлтеры отмечают снижение платежеспособного спроса на жилье // Вестник недвижимости. – 2007. – № 3 (218). – С. 25.
12. Бойко А.А. Проведение маркетинговых исследований на рынке недвижимости // Економіка. Менеджмент. Підприємництво. Зб. наук. праць Східноукраїнського національного університету. Випуск 5. – Луганськ: СНУ, 2001. – С. 174-179.
13. Гриценко Е.А. Структурная организация рынка недвижимости // Государственный информационный бюллетень о приватизации. – 2000. – № 6. – С. 65-66.