

Региональная экономика

УДК 658.2:332

СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТОК РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ

Корнило І.М.

Освітлені основні проблеми ефективності управління нерухомістю. Розглянуті чинники, що впливають на формування, функціонування і створення регіональних ринків нерухомості

Ключові слова: ринок нерухомості, управління, інтереси

Процеси трансформації економіки України значною мірою позначаються на нерухомості, як на важливій складовій національного багатства, яка безпосередньо приймає участь у всіх видах економічної діяльності. Іншими словами, ринок нерухомості і рівень його розвитку характеризує рівень розвитку національної економіки.

В Україні існують проблеми ефективності управління нерухомістю. Ці проблеми носять регіональний характер, оскільки в кожному регіоні є свої специфічні чинники, що впливають на формування, функціонування та становлення регіональних ринків нерухомості. Така ситуація свідчить про актуальність і дискусійність наряду дослідження.

Проблеми становлення ринку нерухомості в Україні та її регіонах відображені в численних наукових публікаціях. Але в більшості випадків вони досліджують лише окремі аспекти проблеми, пов'язані в першу чергу зі змістом та загальною класифікацією нерухомості, управлінням комерційною нерухомістю, визначенням її вартості, аналізом можливості оподаткування нерухомістю як додаткового чи основного джерела формування місцевих бюджетів, аналізом інвестиційних особливостей цього ринку.

Серед дослідників цієї проблематики особливе місце займають праці вітчизняних вчених: І. Геллера, О. Грищенка, О. Кашенко, П. Лебідя, А. Третяка, Л. Шатенка. Серед іноземних досліджень слід звернути увагу на праці А. Грязьової, Дж. Фрідмана, М. Федотової, Г. Хардісана та ін..

Не дивлячись на наявність великої кількості досліджень та наукових публікацій існує ціла низка невирішених проблем. Зокрема, не повно досліджені економічні та регіональні аспекти ринку нерухомості, не з'ясовані чинники державних інтересів на цьому ринку, окремі теоретичні засади їх формування у межах певних регіонів, чекають на удосконалення методи економічного оцінювання нерухомості, на досконалий секторальний аналіз регіональних ринків нерухомості. Особливе місце мають зайняти дослідження такого важливого сектору ринку нерухомості, як ринок житла, оскільки його проблеми мають окрім економічних ще й соціальні.

Метою дослідження, результати якого викладені в статті і є визначення тенденцій в становленні та розвитку регіональних ринків нерухомості та в їх найважливіших секторах – ринках житла.

З метою детальнішого дослідження поставленої проблеми зупинимося спочатку на уточненні визначення «ринку нерухомості».

У повсякденному житті термін «нерухомість» здається цілком зрозумілим. У дійсності зовнішня видимість далеко не збігається з юридичною сутністю нерухомості, що багато в чому визначається особливостями економічного розвитку країни, що склалися історичними традиціями й іншими умовами.

Поділ майна на рухоме і нерухоме походить ще за часів римського права. Загальновідомо, що нерухоме майно є базою, без якої неможливе існування жодного розвинутого суспільства та держави [3]. Розглянемо, як трактується поняття нерухомості: «Нерухоме майно — це будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній» [5]. «...Майно є нерухомим за його природою, або в силу його призначення, або внаслідок

предмета, належність до якого воно становить»[4]. «Нерухомість, нерухоме майно — реальна земельна і вся матеріальна власність. Включає все матеріальне майно¹ під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі» [7]. «Нерухомим майном визнаються за законом землі й всілякі угіддя, будинки, заводи, фабрики, лавки, всякі будівлі й пусті дворові місця, а також залізниці»[8]. Під об'єктом нерухомості розуміється земельна ділянка (ділянка земної поверхні) з усією нерухомістю, яка є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначити як матеріальний конус, що бере початок у центрі Землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості.

Визначення, що міститься в законодавстві України, нерухомість — земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [1]. Ринок нерухомості — це механізм, за допомогою якого поєднуються інтереси і права, встановлюються ціни на нерухомість.

Нерухоме майно як товар — це об'єкт операцій, що задовольняє різні, реальні або потенційні потреби і що має певні якісні і кількісні характеристики. Нерухоме майно — найбільш довговічний товар з тих, що всіх існують, що забезпечує надійність інвестицій, оскільки вартість його з часом може зростати під впливом різних чинників. Іншою важливою особливістю нерухомості є те, що нерухомі товари споживаються по місцю їх розташування, тому виникає така економічна характеристика як територіальні переваги. Іншими економічними особливостями нерухомості є нерівномірність грошових потоків, диференціація оподаткування, різноманіття комбінацій речових прав, жорстка регламентація оформлення операцій, ліквідність і необхідність менеджменту. В умовах ринкових відносин управління нерухомістю є складною комплексною системою по задоволенню потреб в конкретному виді нерухомості. Через свою специфіку ринок нерухомості має низку особливостей: велика залежність ціни від місця розташування, невелике число покупців і продавців, унікальність кожного об'єкту, контроль над цінами обмежений, вступ до ринку вимагає значного капіталу, операції носять приватний характер, публічна інформація, часто неповна і неточна, багато в чому визначається навколишнім зовнішнім середовищем, впливом сусідства, специфічністю індивідуальних переваг покупців, регулюється цивільним і земельним законодавством з урахуванням водного, лісового, природоохоронного і іншого спеціального права, велика взаємозалежність приватної і інших форм власності, юридичні складнощі, обмеження і умови, включає вартість об'єкту і пов'язаних з ним прав.

Ринок нерухомості потужно і всебічно впливає на життя і діяльність людей, виконуючи низку загальних і спеціальних функцій: ціноутворюючу, регулюючу, комерційну, санації, інформаційну, посередницьку, стимулюючу, інвестиційну, соціальну.

Ринок нерухомості і рівень його розвитку характеризує розвиток національної економіки. Нерухомість знаходиться в центрі поєднання економічних процесів, приватних і суспільних інтересів, адміністративних норм і правил (рис.1) [2].

На українському ринку нерухомості, який розвивається досить високими темпами і має реальні стратегічні перспективи, представлені практично всі види об'єктів житлового, громадського й промислового призначення. Останніми роками значно збільшилася кількість угод у житловому секторі. При цьому визначився новий, конструктивний підхід. Що розглядає нерухомість не тільки як засіб задоволення найважливіших суспільних потреб, а й об'єкт інвестиційної діяльності. Інвестиції в будівництво, завжди вважалися однією з найвигідніших форм довгострокових капіталовкладень, на сьогоднішній день майже втричі дохідніше банківських депозитів. До того ж, будівельні інвестиції відрізняють мінімальні ризики, більша місткість ринку й можливість протягом тривалого часу одержувати стабільний дохід без додаткових капіталовкладень. Так що немає нічого дивного в тім, що величезна кількість українців вважає: найвірніше — вкладати гроші або у власний бізнес, або в будівництво. З огляду на динаміку росту цін, який виконано на підставі зібраного автором матеріалу, у деяких регіонах України 1 м² у кілька разів перевищує свою собівартість, що й робить будівництво однією з найвигідніших сфер для інвесторів.

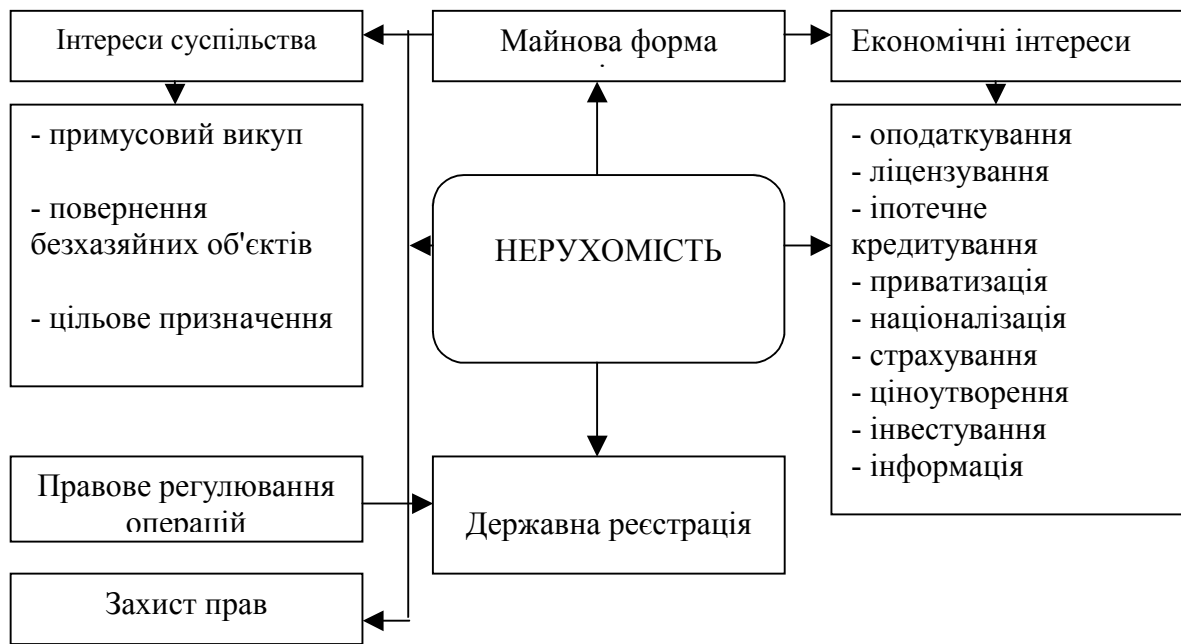


Рис. 1. Інтереси ринку нерухомості.

Таблиця 1.

Динаміка опосередкованої вартості житла в розрахунку на 1 квадратний метр по регіонах України

Найменування регіонів, областей, міст	Вартість 1 кв.м загальн. площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн..		Темпи росту, %	Найменування регіонів, областей, міст	Вартість 1 кв.м загальн. площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн..		Темпи росту, %
	Станом на 01.05. 2005 р.	Станом на 28.04. 2006 р.			Станом на 01.05. 2005 р.	Станом на 28.04. 2006 р.	
Україна	2063	2783	34,9	14. Миколаївська	2074	2707	30,5
1. Республіка Крим	2130	2980	39,9	15. Одеська	2104	2787	32,5
2. Вінницька	1963	2600	22,0	16. Полтавська	1965	2699	37,3
3. Волинська	2062	2837	37,6	17. Рівненська	2035	2817	38,4
4. Дніпропетровська	2157	2748	27,4	18. Сумська	1997	2745	37,5
5. Донецька	2170	2764	27,4	19. Тернопільська	1935	2778	43,6
6. Житомирська	1935	2583	33,5	20. Харківська	1992	2844	42,8
7. Закарпатська	1958	2574	31,5	21. Херсонська	1868	2665	42,7
8. Запорізька	2078	2806	35,0	22. Хмельницька	1921	2581	34,4
9. Ів.-Франківська	1947	2559	31,4	23. Черкаська	1980	2836	43,2
10. Київська	1963	2701	37,6	24. Чернівецька	1940	2571	32,5
11. Кіровоградська	1887	2500	32,5	25. Чернігівська	1967	2711	37,8
12. Луганська	1967	2546	29,4	26. м. Київ	2384	3134	31,5
13. Львівська	1977	2804	41,8	27. м. Севастополь	2230	3000	34,5

В теперішній час ринок нерухомості перебуває на підйомі, потенційний покупець готовий оплачувати й оплачує споруджувані квартири за багато місяців до терміну їхньої передачі у власність покупцеві. Тому більшість інвесторів у будівництві фактично зайнято не інвестуванням, а розподілом сум авансів покупців між учасниками будівельно - ріелторської діяльності. Покупець нерухомості при цьому змушений погоджуватися не тільки з необхідністю передоплати за споруджувані квартири, але й з досить непереконливими формами договорів, що укладають із інвесторами або дилерами.

Очевидно, що організація роботи інвестора з контрагентами й фінансовими ресурсами повинна змінюватися. При цьому варто очікувати, що інвесторам буде вигідніше співробітничати із клієнтами не як з партнерами по будівництву, а як з покупцями інвестиційних продуктів при належних

гарантіях угоди. На сьогоднішній день більшість інвесторів в обов'язковій звітності основним видом діяльності підприємства вказують «капітальне будівництво» і відповідним чином організують бухгалтерський і податковий облік, декларування й виплату податків. Професіонали цього сегмента ринку розробили відразу кілька інвестиційних схем, кожна з яких враховує можливості й інтереси певної категорії клієнтів. Наприклад, для потенційних власників квартир й апартаментів найбільш грамотний і прибутковий варіант - вкладати гроші в будівництво, що перебуває на початковому етапі. На нульовому етапі будівельного циклу цінова планка встановлена на відносно низькому рівні, разом з поверхами майбутнього будинку росте й вартість кожного квадратного метра..

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗРОБОК

Український ринок нерухомості відбиває всі проблеми, що існують в умовах трансформації соціально-економічних відносин. Він характеризується нерівномірним розвитком. Становлення регіональних ринків нерухомості, особливо ринку житла не має тенденції до стабілізації. Ескалація цін на житло характерна для усіх регіонів України. Населення розглядає нерухомість, в першу чергу житло, ефективний об'єкт інвестування і надійний інструмент генерування доходу. Основні економічні елементи нерухомого майна – вартість і ціна – первинно виникають з його корисності, здатності задовольняти різні потреби й інтереси людей. За рахунок оподаткування власників нерухомості формуються муніципальні бюджети і реалізуються соціальні програми. Нерухомість знаходиться в центрі складного переплетення різних економічних процесів, приватних і суспільних інтересів, адміністративних норм і правил.

Маловивченими залишаються проблеми та шляхи розвитку житлового будівництва, як альтернативи зменшення цін на житло.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003
2. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 186 с.
3. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
4. Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / Под ред. проф. Е.А. Суханова. — М.: Дело, 1992. - С.110-115.
5. Оксфордский толковый словарь по бизнесу. - М.: Прогресе Академия, 1995.- 543с.
6. Пасічник В. Маркетинг будівельних ринків України: поточний стан і перспективи // Маркетинг в Україні. – 2006. - №4. – С.55 – 59.
7. Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь. Университет Рутджерс (США). — М.: Инфра-М, 1992. — 268 с.
8. Свод Законов Российской Империи. — Т. 10. 4. 1. — Свод законов гражданских. — Петроград, 1914.- 71с .