

УДК 332.7

*Н. М. Давиденко,
д. е. н., професор, завідувач кафедри фінансів,
Національний університет біоресурсів та природокористування України
О. В. Воронченко,
к. е. н. доцент кафедри фінансових ринків, Університет ДФС України*

СУТНІСТЬ ТА ЗАКОНОМІРНОСТІ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

N. Davydenko,
Doctor of Economics, Professor, Head of Department Finance,
National university of life and environmental sciences of Ukraine
O. Voronchenko,
Ph.D., assistant professor of financial markets, University of the State Fiscal Service of Ukraine

THE ESSENCE AND LAWS OF DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

Розкрито сутність ринку нерухомості, наведено його характерні ознаки та функції. Розглянуто особливості функціонування ринку і фактори, які стримують його розвиток у сучасних умовах. Визначено місце та значення ринку нерухомості в національній економіці.

The essence of the real estate market is revealed, its characteristic features and functions are shown. The features of market functioning and factors that hinder its development in modern conditions are considered. The place and significance of the real estate market in the national economy are determined.

Ключові слова: розвиток, реальне інвестування, ринок нерухомості, національна економіка, комерційна нерухомість.

Key words: development, real investment, real estate market, national economy, commercial real estate.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

В Україні відбувається активне формування і розвиток ринку нерухомості, який відбиває всі проблеми економіки та характеризується нерівномірним розвитком окремих сегментів, незавершеною законодавчою базою, високою платоспроможністю громадян та інвестиційним потенціалом юридичних осіб. Перш за все, це зумовлено наслідками світової фінансової кризи, неефективністю виробництва, нестачею фінансових ресурсів та низьким рівнем життя населення країни. Але економічний потенціал України є досить високим, необхідно лише ефективно його використовувати.

Одним з найважливіших показників розвитку ринкових відносин є розвиток ринку нерухомості загалом, та окремих його секторів, зокрема. Без ринку нерухомості неможливий ефективний розвиток таких ринків, як ринок праці, капіталу, товарів і послуг, від нього залежать механізми ринкового ціноутворення, інвестування, заощадження в економіці загалом.

Важливе значення ринку нерухомості як сектора економіки підтверджується його поточною значною часткою у ВВП, високим рівнем надходжень до бюджету від первинного продажу, задачі в оренду нерухомості, що перебуває у власності держави та територіальних громад, високим рівнем платежів до бюджету від операцій з нерухомістю, а також ще більшим "прихованим" потенціалом для наповнення бюджетів усіх рівнів.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Процеси функціонування ринку нерухомості постійно перебувають у центрі уваги науковців. Але в більшості ви-

падків вони досліджують лише окремі аспекти проблеми, пов'язані, в першу чергу, з управлінням комерційною нерухомістю, визначенням її вартості, аналізом інвестиційних особливостей окремих ринкових сегментів. Серед вітчизняних авторів, праці яких присвячено зазначеним питанням, слід назвати І. Геллера, О. Гриценко, О. Кашенко, А. Монченкова, В. Назарову, В. Прорвича, А. Третяка. Серед зарубіжних праць слід звернути увагу на теоретико-методологічні дослідження Дж.К. Еккерта, Дж. Фрідмана, Н. Ордуєя, Г. Харісона, Л. Бєлих, С. Максимова, Г. Стерніка, Е. Тарасевича, М. Федотової.

Нині практично відсутні комплексні дослідження, що пов'язують проблеми оцінки нерухомості, розробки інвестиційних проектів розвитку нерухомості, організації їх реалізації й інвестиційного забезпечення на регіональному та загальнодержавному рівнях. Необхідність забезпечення розвитку інвестиційної діяльності на макро- і мікрорівні ринку нерухомості та відсутність комплексних розробок з цього питання у працях вітчизняних вчених визначають актуальність дослідження та його своєчасність.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою дослідження є показати місце та роль ринку нерухомості в умовах сучасних викликів, а також проаналізувати значення його ефективного функціонування для розвитку економіки країни.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Нерухомість можна розглядати як інвестиційний актив, але його можна віднести і до наукової категорії товару. В економічній теорії діє категорія "товар" до складу якого входить такий не відновлюваний елемент, як земля. Попит

на товари, незалежно які: промислові чи споживчі, є вторинними відносно до попиту на нерухомість, оскільки в сучасному урбанізованому суспільстві сам процес торгівлі, тобто купівлі та передачі товарів, з метою задоволення суспільних споживчих потреб без наявності нерухомості практично стає неможливим. Попит на нерухомість це суто економічна категорія, і залежить від економічного стану суспільства, країни, держави, регіону і навіть конкретного міста або населеного пункту, зокрема економічного стану світової економіки взагалі. Тобто нерухомість у силу своєї природи є складним товаром утвореним з ряду елементів, взаємопов'язаних між собою, що унеможлиблює фізично створити два тотожні товари, об'єкти нерухомості.

Якщо нерухомість купується для отримання прибутку через здачу в оренду, то вона розглядається як інвестиційний актив, якщо ж з метою придбання нерухомості в особисту власність без намагаю отримати дохід від неї (наприклад, власний будинок для житла) — як товар.

Нерухомість стає центром економічних відносин, що виникають між різними суб'єктами з приводу її купівлі-продажу, оренди, застави, інвестування, фінансування, реєстрації прав власності, оподаткування, передачі в спадщину та ін. Процеси роздержавлення і приватизації нерухомої власності, що розпочалися із здобуттям Україною незалежності та становленням ринкової економіки, супроводжувалися визначенням ринкової вартості нерухомості, яку не можна встановити тільки на основі витрат [7, с. 68]. У процесі приватизації нерухомість стає економіко-правовим об'єктом ринкових відносин, і перетворюється у товар із специфічними ознаками.

Ринок нерухомості має важливе значення в забезпеченні ефективного функціонування всіх елементів економічної системи, а також у створенні оптимальних умов для розвитку інвестиційних процесів і забезпеченні економічного зростання. На думку М. Петренко, провідна роль ринку нерухомості в економічній системі ринкового типу обумовила необхідність створення системи державного регулювання ринку нерухомості, що включає два елементи: державні та інші нормативні акти, а також державні і муніципальні органи й організації. При цьому, в організаційному відношенні державне регулювання ринку нерухомості здійснюється в двох формах: шляхом прямого втручання, тобто адміністративним способом, і непрямим, або впливом економічних методів керування [11, с. 51].

С. Мочерний визначає ринок нерухомості як особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість... один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки [9]. Відображаючи взаємодію ринку нерухомості з іншими ринками дане визначення однак не дає повної відповіді на питання, які суб'єкти беруть участь у системі функціонування ринку нерухомості та яким чином відбувається передача прав власності на об'єкти нерухомості.

На думку М. Коваленка та Л. Радванської, "ринок нерухомості — це система економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формується попит, пропозиція, ціна та вартість на зазначені об'єкти" [8]. Водночас ці автори не обґрунтовують різницю між поняттям "вартість" та "ціна" на об'єкти нерухомості, а також механізмів, які власне й забезпечуватимуть таке розмежування їх змісту і сутності.

А. Бойко поділяє думку зарубіжних вчених Д. Фрідмана та Н. Ордуея, які пропонують тлумачити сутність поняття "ринок нерухомості" як певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [4]. Як бачимо, визначення цього поняття у повній мірі не дає чіткої відповіді на питання: якими є механізми передачі прав на власність та як за допомогою них встановлюються ціни.

Більш змістовною, на наш погляд, є авторська позиція І. Балабанова, який зазначає, що ринок нерухомості являє собою сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при здійсненні операцій з нерухомістю. До особливостей ринку нерухомості І. Балабанов пропонує віднести такі:

- величину попиту на об'єкти нерухомості найчастіше визначають географічні та історичні фактори;
- попит на об'єкти нерухомості не є взаємозамінним;
- угоди на ринку нерухомості вимагають державної реєстрації;

— вкладання капіталу в нерухомість вимагає затрат на підтримання об'єкта в належному функціональному призначенні, сплати податків на володіння нерухомістю, сплати податків і зборів, пов'язаних з угодою з нерухомістю [2].

Численні особливості ринку нерухомості дають підставу характеризувати його як специфічний сектор національної економіки, що характеризується циклічним характером, високим ступенем регулюючого державного впливу, незбалансованістю попиту та пропозиції, зростанням вартості об'єкта нерухомості, низькою ліквідністю, високим рівнем трансакційних затрат¹, обмеженою кількістю продавців та покупців і недостатнім рівнем дослідженості.

Як зазначає А. Бережна, ринок нерухомості як складова частина ринкового простору, має властиві йому закономірності, що полягають у циклічних коливаннях активності й цін разом з економічними, інвестиційними та іншими циклами та у тісному зв'язку з іншими ринками (валютним, фондовим), що сприяє руху капіталу на ринок нерухомості та динаміці цін на ньому. Між тим, рушійною силою ринку нерухомості є сукупність ризиків інвестування у нього у порівнянні з альтернативними формами вкладання коштів. У зв'язку з цим окремої уваги заслуговують дослідження взаємозв'язку тенденцій розвитку ринку нерухомості та прибутковості цінних паперів, темпів інфляції національної валюти, а також підвищенні її курсу щодо інших валют; формування цін на основні рівноваги попиту та пропозиції або залежність тенденцій зміни цін від співвідношення попиту і пропозиції [3].

До фінансового ринку ринок нерухомості, і ринок житлової нерухомості зокрема, зарахували такі автори, як Ю.В. Пашкус, І.Т. Балабанов. Останній розглядав ринок нерухомості як сферу вкладання капіталу в його об'єкти та систему економічних відносин, які виникають при операції з нерухомістю [2, с. 9].

Інші дослідники, а саме: А.М. Асаул та А.В. Карасьов, вказували на те, що даному ринку властиві ознаки ринку послуг, проте не зовсім правильно стверджувати, що ринок нерухомості — це складовий елемент єдиного ринку послуг [1].

Таким чином, ринок нерухомості у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної трансформаційної еко-

¹ Трансакційні затрати — затрати, що виникають при використанні ринку для покупки і продажу факторів виробництва і кінцевих продуктів. Трансакційні затрати включають в себе затрати на пошук поставщиків або потребителів, на заключення контрактів з ними, на контроль за виконанням контрактів, юридическу захисту і т. д., а також затрати, пов'язані з неідеальністю ринку.

номіки. У країнах із розвинутою ринковою структурою ринок нерухомості, обслуговуючи купівлю-продаж об'єктів нерухомості та інвестиційні процеси економіки, утворює базис, на якому розвивається решта видів економічної діяльності.

Ринок нерухомості України поділяють на такі типи: ринок землі та інших природних ресурсів, ринок житла, ринок комерційної нерухомості (будівлі, споруди не виробничого призначення), ринок промислової нерухомості (виробничі будівлі і споруди) [1].

До суб'єктів ринку нерухомості відносяться фізичні та юридичні особи, що активно сприяють підвищенню ефективності його розвитку.

Істотне значення для виявлення характеру процесів, що відбуваються на ринку нерухомості, має розуміння класичного та інверсійного типів ринкової трансформації.

Так, класичний тип трансформації характеризується поступальним розвитком економічної системи, коли перехід до вищого ступеня розвитку відбувається на підставі розв'язання протиріч попереднього ступеня. Формування ринкових відносин за класичним типом зумовлює перехід від дрібної до більшої власності, поглиблення ролі державного привласнення.

На противагу йому інверсійний тип є переходом до "сучасної" ринкової системи із зміненним історичним порядком етапів її становлення. Відбувається навпаки перехід від тотального одержавлення власності до різноманіття форм привласнення [6, с. 6].

Що стосується ринку нерухомості, то вчені виділяють класичний (ринок нещодавно побудованої нерухомості та тої, що будується) та інверсійний (ринок приватизованої нерухомості) ринки, що функціонують у перехідній економічній системі індустріального типу. Саме через інверсійний тип ринкової трансформації, що притаманний ринку нерухомості України, на наш погляд, побудова інститутів за класичними шаблонами призводить до їх неедіездатності

ВИСНОВКИ

У цілому аналіз робіт присвячених вивченню ринку нерухомості дає змогу сформулювати наступні характерні ознаки, що притаманні ринку нерухомості: локалізація; неповна інформація; володіння житлом і угоди пов'язані з житлом зазвичай передбачають 4 види витрат: великі інвестиції, ремонт, експлуатаційні витрати, податок на нерухомість, мито та інші збори; попит визначається не тільки споживчими якість, але й місцем розташування; житло є не лише засобом задоволення особистих потреб, а й об'єктом інвестицій; відносна невелика кількість учасників та угод.

Водночас до факторів, що гальмують розвиток сучасного ринку нерухомості в Україні можна віднести: існування різного правового режиму використання землі та об'єктів житла, що знаходь на ній; неефективність оподаткування житлової нерухомості; регулювання відносин різними міністерствами; повільне становлення іпотечного кредитування; заниження ціни угоди з житловою нерухомістю; здійснення фінансових розрахунків поза фінансовим контролем; відсутність механізмів акумулювання приватних інвестицій для містобудівельного розвитку при недостатній кількості бюджетного фінансування; слабкий розвиток діяльності по управлінню житловою нерухомістю; відсутність механізмів інтеграції ринку цінних паперів і ринку нерухомості; відсутність єдиної державної політики розвитку ринку житлової нерухомості.

Література:

1. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В. Ринок нерухомості: навч. посіб. — К.: Кондор, 2006. — 336 с.

2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости: учеб. пособие / И.Т. Балабанов. — СПб.: Питер, 2002. — 208 с.

3. Бережна А.Ю. Особливості формування та прогнозування ринку житлової нерухомості в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://eprints.ksame.kharkov.ua/3626/1/>

4. Бойко А.А. Организация управления деятельностью субъектов рынка недвижимости: дис. канд. экон. наук: спец. 08.06.02 / А.А. Бойко; Харьковский нац. ун-т радиоэлектроники. — Харьков, 2001. — 175 с. — Библиогр.: С. 156—166.

5. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. — М.: Инфра-М, 1996. — 672 с.

6. Власенко Н.В. Трансформація відносин власності в умовах інверсійного переходу до ринкової економіки: автореф. дис... канд. экон. наук: спец. 08.01.01 / Н.В. Власенко — Харьков, 2000. — 18 с.

7. Гриценко О.А. Оподаткування нерухомості як державна трансакція // Податкова політика в Україні та її нормативно-правове забезпечення: Зб. наук. праць. — Ірпінь. — 2001. — С. 128—130.

8. Коваленко М.А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: навч. посіб. / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська. — Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. — С. 5.

9. Економічна енциклопедія: У трьох томах / Редкол.: Мочерний С.В. та ін. Т. 3. — К.: Академія, 2002. — С. 240.

10. Мягков В.А., Платонова Е.Н. Экономика недвижимости: толковый словарь. — СПб., 1993. — 790 с.

11. Петренко М.А. Методология оценки стоимости недвижимости // Вісник УАБС. — 2002. — № 2. — 58 с.

References:

1. Asaul, A.M. Pavlov, V.I. Pylypenko, I.I. and Pavlikha, N.V. (2006), Rynok nerukhomosti [Real estate market], Kondor, Kyiv, Ukraine.

2. Balabanov, Y. T. (2002), Ekonomyka nedvyzhymosty [Real Estate Economics], Pyter, St.Petersburg, Russia.

3. Berezhna, A.Yu. (2006), "Features of the formation and forecasting of the residential real estate market in Ukraine", available at: <http://eprints.ksame.kharkov.ua/3626/1/> (Accessed 15 Oct 2017).

4. Bojko, A.A. (2001), "Organization of management activities of real estate market subjects", Abstract of Ph.D. dissertation, Economy, Khar'kovskyy nats.un-t radyo-elektronyky, Kharkiv, Ukraine.

5. Volochkov, N. H. (1996), Spravochnyk po nedvyzhymosty [Real Estate Directory], Ynfra-M, Moscow, Russia.

6. Vlasenko, N. V. (2000), "Transformation of property relations in the conditions of the inversion transition to a market economy", Abstract of Ph.D. dissertation, Economy, Kharkiv, Ukraine.

7. Hrytsenko, O.A. (2001), "Taxation of real estate as a state transaction", Podatkova polityka v Ukraini ta ii normatyvne-pravove zabezpechennia [Tax policy in Ukraine and its normative and legal support], Irpin', Ukraine, pp. 128—130.

8. Kovalenko, M.A. and Radvans'ka, L.M. (2002), Rynok nerukhomosti: finansovi aspekty [Real Estate Market: Financial Aspects], OLDI-plus, Kherson, Ukraine.

9. Mochernyj, S.V. (2002), Ekonomichna entsyklopediia: U tr'okh tomakh [Economic Encyclopedia: In three volumes], vol. 3, Akademiia, Kyiv, Ukraine.

10. Miahkov, V.A. Platonova, E.N. (1993), Ekonomyka nedvyzhymosty. Tolkovyy slovar' Economy of real estate. Dictionary, St.Petersburg, Russia.

11. Petrenko, M.A. (2002), "Methodology of real estate valuation", Visnyk UABS, vol. 2.

Стаття надійшла до редакції 18.10.2017 р.