

Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі

Досліджено процес трансформації сутності понять «риннок нерухомості», «регіональний ринок нерухомості». Уточнено місце та вдосконалено суб'єктну структуру регіональних ринків нерухомості в моделі ринку нерухомості.

Ключові слова: регіональний ринок, нерухомість, суб'єкти регіонального ринку нерухомості.

Поступове зростання обсягів і ускладнення ринкових операцій зумовлює потребу у фаховому обслуговуванні ринку нерухомості ріелторами, оцінювачами, фінансово-кредитними посередниками, девелоперами. Водночас, процеси інституціоналізації ринку стикаються з рядом труднощів економічного та законодавчо-нормативного характеру, вимагають дослідження та розробки концептуальних підходів до їх вдосконалення. Потребує поглиблення вивчення методологічний апарат й інструментарій, а також визначення нових принципів і методів, на базі яких відбувається розвиток регіональних ринків нерухомості.

Дослідженням умов, факторів, складових, підходів щодо формування та розвитку ринків нерухомості, в тому числі й регіональних, займається багато вітчизняних і зарубіжних вчених. Серед них А. Асаул, І. Балабанов, А. Бойко, І. Геллер, В. Горемикін, О. Гриценко, С. Давимука, В. Дурицький, Ю. Манцевич, Я. Маркус, В. Мевіус, О. Мендрул, А. Моченков, В. Назарова, Н. Ордуей, В. Павлов, Н. Сініцина, Г. Стернік, А. Третяк, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та інші. Основну увагу ці учені приділили вивченню та аналізу ринку нерухомості, чинникам розвитку різних видів підприємницької діяльності на ньому, проблемі ціноутворення тощо. Оскільки нині йдеться про подальший розвиток регіональних ринків нерухомості, то виникає гостра необхідність повноцінного вивчення їх сутності, суб'єктної структури, шляхів можливої перебудови. Недостатня розробленість перелічених напрямів та їх актуальність зумовили вибір теми дослідження.

Мета дослідження полягає у розробці теоретико-методичних положень, спрямованих на розвиток теорії регіональної економіки шляхом уточнення сутності та суб'єктної структури регіональних ринків нерухомості. Досягнення такої мети дозволить уточнити місце регіональних ринків нерухомості в моделі ринку нерухомості як сукупності вертикально та горизонтально інтегрованих систем, визначити напрямки вдосконалення суб'єктної структури регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі, поглибити вивчення процесів функціонування нерухомості на регіональних ринках.

Ринок нерухомості, як стверджує С. Мочерний, – це 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 [1]. Тут же автор зазначає, що «у країнах із розвинутою ринковою структурою ринок нерухомості, обслуговуючи процес купівлі-продажу об'єктів нерухомості, утворює простір, у якому розвивається решта видів еко-

номічної діяльності. Ринок нерухомості є складною й розгалуженою системою з власними суб'єктами, механізмами ціноутворення».

З одного боку, такий підхід підтверджує доцільність глибинного дослідження процесів, які відбуваються на ринку нерухомості, адже останні впливають на розвиток країни в цілому, валовий внутрішній продукт якої складається з сукупності вартостей, створених різними видами економічної діяльності. З іншого боку, дане визначення не дає чіткої відповіді, які саме суб'єкти беруть участь у системі функціонування ринку нерухомості, 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 із приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формується попит, пропозиції, ціни та вартість на зазначені об'єкти [2]. Автори не обґрунтовують розподілу вартості та цін на об'єкти нерухомості, а також механізмів, які власне й забезпечуватимуть такий розподіл.

Зарубіжні вчені Д. Фрідман та Н. Ордуей пропонують таке тлумачення поняття [3]: ринок нерухомості – це 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. Такої ж думки дотримується й А. Бойко [4]. Як бачимо зі змісту представленого поняття, воно не дає чіткої відповіді на питання, якими є механізми передачі прав на власність, як за допомогою них встановлюються ціни.

Змістовнішою та чіткішою є авторська позиція І. Балабанова. Він 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 автор пропонує відносити: 1. Величину попиту на об'єкти нерухомості найчастіше визначають географічні та історичні фактори, стан інфраструктури у мікрорайоні об'єкта нерухомості. 2. Попит на об'єкти нерухомості не є взаємозамінним. 3. Угоди на ринку нерухомості вимагають державної реєстрації. 4. Вкладання капіталу в нерухомість вимагає затрат на підтримування об'єкта в належному функціональному призначенні, сплати податків на володіння нерухомістю, сплати податків і зборів, пов'язаних з угодою з нерухомістю [5].

У праці [6] ринок нерухомості пропонується розглядати як взаємозалежну систему ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування об'єктів нерухомості. Такої ж думки дотримується ряд авторів, зокрема А. Асаул, І. Брижань, В. Чевганова, В. Павлов та ін. При цьому науковці пропонують до основних процесів функціонування ринку нерухомості відносити розвиток (створення) об'єктів нерухомості, управління (експлуатацію) цими об'єктами та оборот прав на об'єкти нерухомості [7; 8].

Регіональний аспект ринків нерухомості висвітлено в публікаціях як українських, так і зарубіжних вчених [7–10]. У роботі [8] зокрема зазначено, що: «Національний ринок нерухомості являє собою сукупність регіональних і локальних ринків, істотно відмінних один від одного асинхронністю розвитку, рівнем цін і ризиків, ефективністю інвестицій в нерухомість, політичною та соціальною стабільністю тощо». В науковій праці [7] до відмінностей національного та регіонального ринків також віднесено стан регіонального законодавства.

Як стверджує А. Новоселов, регіональний ринок нерухомості являє собою систему економічних взаємовідносин суб'єктів регіональної економіки, які за-

безпечують перерозподіл земель, виробничих і невиробничих будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості між власниками. Такий ринок, на думку вченого, забезпечує передачу прав власності на об'єкти нерухомості від одних юридичних і фізичних осіб до інших, розподіл нерухомості між сферами діяльності в регіоні, розподіл простору між конкуруючими варіантами використання регіонального земельного фонду [9]. На нашу думку, такий підхід є недостатньо обґрунтованим. Адже за представленого визначення регіональний ринок нерухомості являє собою статичну систему, в якій відбувається лише перехід об'єктів від суб'єкта до суб'єкта, хоча при цьому має відбуватися і розвиток об'єктів нерухомості.

Відтак, регіональний ринок нерухомості – це система економічних взаємовідносин суб'єктів регіональної економіки, які, здійснюючи різні види діяльності (переважно професійної та підприємницької), забезпечують перерозподіл і розвиток будь-яких об'єктів нерухомості (земля, житло, комерційна та виробнича нерухомість) з одночасною передачею прав власності на такі об'єкти. В даному випадку регіональний ринок нерухомості пропонується розглядати як динамічну систему.

Вирішення питання класифікації ринків нерухомості, виокремлення в їхній структурі регіонального сектора є важливою проблемою, яка потребує ґрунтовного вивчення. Так, суттєвою особливістю ринку нерухомості є його поділ за просторовим критерієм на загальнонаціональний, регіональний та локальний сектори. На загальнонаціональний рівень ринку нерухомості впливають макро-економічні тенденції його розвитку. До них слід віднести: формування сукупного попиту та пропозиції на ринках товарів виробничого та споживчого призначення, інфляційні процеси, загальні тенденції фінансування та кредитування в країні, економічні та політичні ризики країни тощо. Від умов становлення та функціонування загальнонаціонального ринку залежать закономірності його формування на інших рівнях. Так, законодавче оформлення ринку нерухомості в загальнонаціональному масштабі визначає умови його функціонування та розвитку в регіональному та локальному розрізах. Однак, основні процеси, що визначають розвиток і функціонування ринку нерухомості, відбуваються на регіональному та локальному рівнях.

Регіональні ринки нерухомості забезпечують рух, переливання інвестиційних ресурсів з однієї сфери діяльності в іншу. Ринок нерухомості, на відміну від ринків інших товарів, має яскраво виражений локальний характер, що знаходить відображення у суттєвих відмінностях основних компонент ринку: ціна, попит, пропозиція, умови кредитування та інвестування. Водночас, у процесі роздержавлення власності відбувається формування ринків муніципальної нерухомості, що стали для місцевих органів влади основними об'єктами регулювання, джерелами наповнення місцевих бюджетів. Саме на ринку міської нерухомості відображається усе різноманіття її ринкової структури. Можливості розвитку локальних ринків характеризують ступінь розвиненості ринкової інфраструктури загалом, оскільки на цьому рівні діють усі основні фактори: екологічна ситуація, природні умови, адміністративний статус й масштаб міст, рівень їх промислового та культурного розвитку, місцеві правила регулювання забудови й зонування, контроль за станом довкілля, стиль життя, доступність послуг, політична орієнтація місцевої влади, їх активність, рівень ризику стану нерухомого майна та ступінь його ліквідності, розвиненість будівельної індустрії. Усі ці фактори значною мірою впливають на суб'єктну структуру регіонального ринку нерухомості, стимулюючи або пригнічуючи її розвиток.

Проблемний характер також має дослідження функцій та складових регіонального ринку нерухомості. Адже ефективне функціонування його елементів залежить від ефективності функціонування ринку засобів виробництва, ринку капіталу, ринку праці, споживчого ринку, взаємодії з муніципальними та державними органами управління тощо.

Регіональний ринок нерухомості виконує двоїсту функцію в економіці регіону. Це пов'язано з тим, що, з одного боку, нерухомість входить до складу засобів виробництва (земельні ділянки, виробничі будівлі та споруди) та є основою господарської діяльності підприємств. З іншого боку, нерухомість складає основу життєдіяльності населення й використовується для власних потреб. Незважаючи на таку двоякість нерухомості як товару, неправомірно виокремлювати з її складу окремі об'єкти з метою включення до сфери ринків засобів виробництва та предметів споживання. Об'єктивна необхідність розглядати всі об'єкти нерухомості в межах єдиного регіонального ринку викликана її специфічними характеристиками, що визначають особливості локалізації процесів купівлі-продажу нерухомості, організації оформлення угод, форм і методів державного регулювання (фізичний зв'язок із землею, стаціонарність, багаторазова участь у процесі відтворення, тривале збереження натурально-речової форми, втрата вартості в міру зносу).

Такий підхід дозволяє розглядати ринок нерухомості як сукупність вертикально та горизонтально інтегрованих систем, виокремлюючи в його структурі регіональні ринки нерухомості (рис. 1).

Відтак, регіональний ринок нерухомості виступає як складовий елемент ієрархічно-організованої просторової системи, як елемент системи територіальних ринків і як галузь, яка вертикально інтегрована за стадіями процесу виробництва. Водночас, формування ринків нерухомості, в тому числі й регіональних, розпочинається зі створення та розвитку об'єктів нерухомості.

Ринок нерухомості в системі ринків слід відносити до регіонального типу ринків, що мають чітко окреслені границі, в межах яких оцінюються обсяги та структура попиту-пропозиції на об'єкти нерухомості. Слід підкреслити ту особливість, що досліджуваний ринок відносно повільно реагує на зміну співвідношення попиту-пропозиції. Причинами такого стану найчастіше є: низький попит на об'єкти нерухомості в порівнянні з іншими об'єктами, які виступають як товар, що пояснюється обмеженістю кола продавців-покупців на визначений тип нерухомості, постійна зміна кон'юнктури ринку, стаціонарність нерухомості, обмеженість земельних ресурсів з точки зору використання їх під конкретні об'єкти нерухомості та як власне обмежений об'єкт нерухомості, а також ряд інших.

Суб'єктна структура регіонального ринку нерухомості за А. Новоселовим включає таких учасників ринку, як продавці, покупці та посередники (рис. 2).

Автор підкреслює, що на регіональному ринку нерухомості посередниками, які надають послуги при здійсненні покупцями та продавцями операцій з об'єктами нерухомості, виступають ріелтєрські організації та фірми, а також фізичні особи, що мають відповідну на це державну ліцензію. Особливу роль він відводить органам державного й місцевого управління [9].

Але в представленій схемі, як бачимо, йдеться про вторинну взаємодію суб'єктів регіонального ринку нерухомості, тобто таку, яка відбувається безпосередньо на вторинному ринку нерухомості, за участі посередників. На рисунку також відсутні такі важливі учасники регіонального ринку нерухомості, як інвестори, низка професійних учасників (зокрема, аналітики, маркетологи, спеціалісти

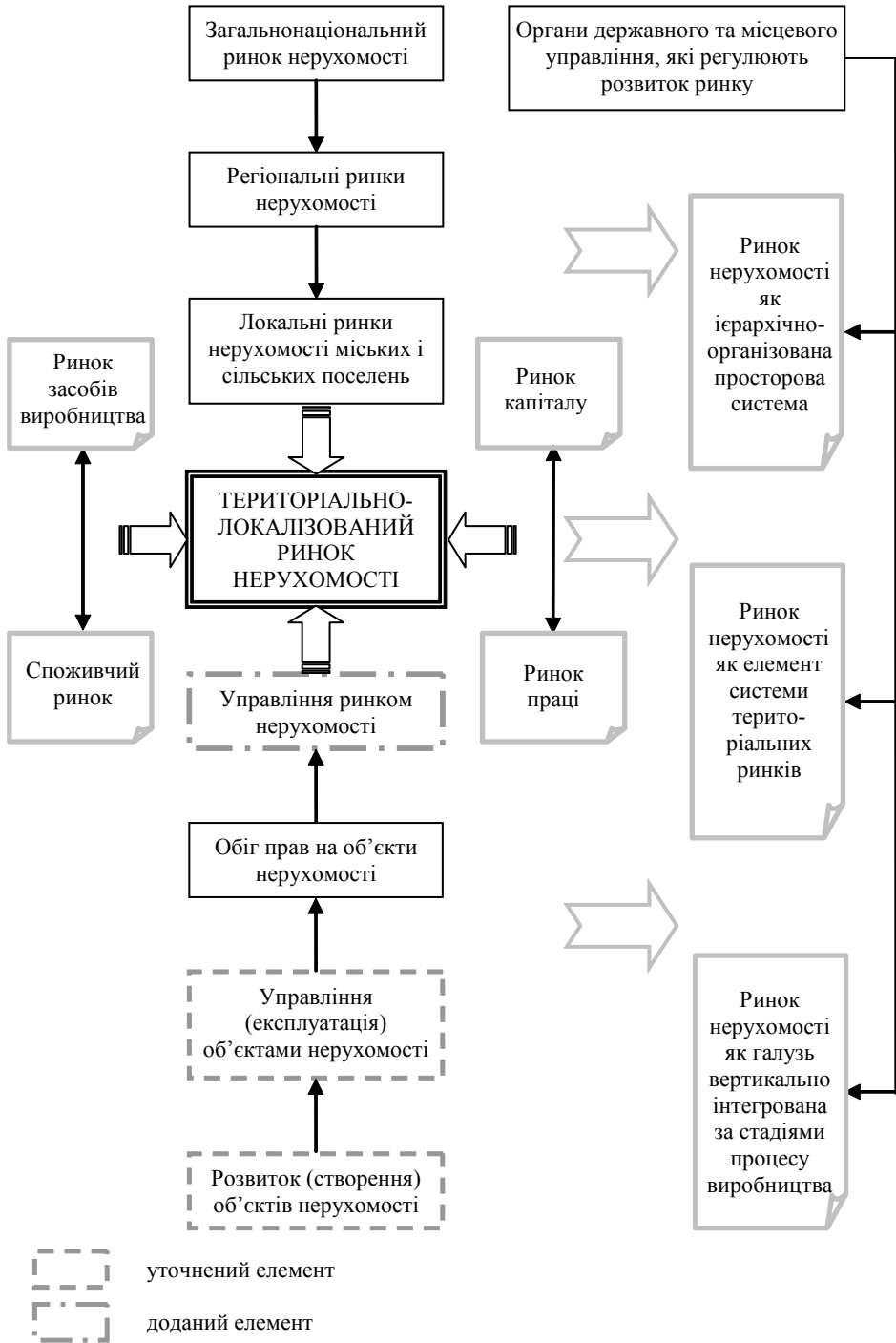


Рис. 1. Ринок нерухомості як сукупність вертикально та горизонтально інтегрованих систем (уточнено за І. Тургелем) [10]

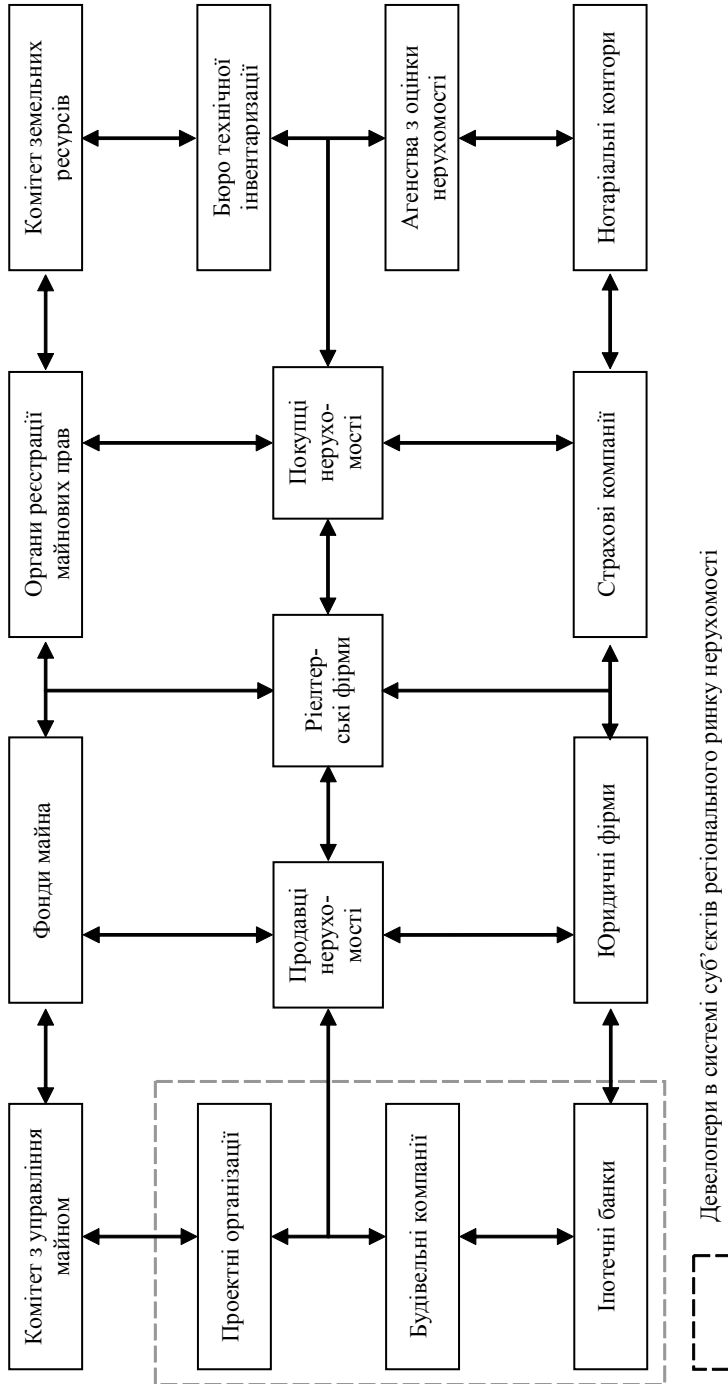


Рис. 2. Суб'єкти регіонального ринку нерухомості (уточнено за А. Новоселовим)

з інформаційних технологій, учасники фондових ринків тощо) та інституційних учасників (регіональні департаменти містобудування, органи технічної, пожежної та інших інспекцій, що займаються наглядом за будівництвом й експлуатацією будівель і споруд, судова система). Зрозуміло, що функціонування регіонального ринку нерухомості поза участю у процесі його становлення та розвитку зазначених учасників ставить під сумнів не лише формування ефективного та високоприбуткового ринку нерухомості окремо взятого регіону, але й загальнонаціонального ринку загалом, значно знижуючи ефективність функціонування національної економіки будь-якої країни.

Тому доцільним є використання підходу, де матиме місце розподіл регіонального ринку нерухомості з точки зору ринкової взаємодії на первинному та вторинному ринку, а також повне висвітлення суб'єктної структури його учасників (рис. 3). Як бачимо, значне місце в структурі регіонального ринку нерухомості займає сектор розвитку (створення) об'єктів нерухомості. Це підкреслює доцільність більш ґрунтовного дослідження процесів, пов'язаних із формуванням і реалізацією процесу девелопменту.

Економічними суб'єктами регіонального ринку нерухомості є: покупці (орендарі); продавці (орендодавці) та професійні учасники ринку нерухомості. Покупець (орендар) – головний суб'єкт ринку нерухомості. Ним може бути фізична або юридична особа, а також орган державного управління, що має право на дану операцію згідно із законом. Саме для покупців працює ринок нерухомості. Продавець (орендодавець) – це будь-яка юридична або фізична особа, що має право власності на об'єкт нерухомості, в тому числі держава в особі своїх спеціалізованих органів управління власністю. Склад професійних учасників регіонального ринку нерухомості визначається переліком процесів, що відбуваються на ринку за участю держави, і переліком видів діяльності комерційних структур.

Відтак, важливу роль у створенні належних умов функціонування регіонального ринку нерухомості відіграє також формування системи управління нерухомістю, функціонування якої спрямоване на створення ключових елементів інфраструктури регіонального ринку нерухомості, збільшення надходжень до місцевих бюджетів регіонів, проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново-земельним комплексом регіонів країни.

Активізація ринку нерухомості неможлива без суттєвих змін у сфері підприємницьких послуг. Передусім, потрібно нормативно закріпити ефективні механізми регулювання діяльності учасників ринку нерухомості в разі неналежного виконання своїх зобов'язань, порушення норм цивільного та антимонопольного законодавства.

Найважливішими напрямками роботи тут повинна стати активізація діяльності професійних учасників, зокрема страхових компаній на ринку страхування об'єктів нерухомості, будівельних й девелоперських компаній на ринку інвестування, кредитування, проектування та будівництва об'єктів нерухомості, ріелтерських компаній на ринку укладання угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості, а також пов'язаних із підвищенням відповідальності осіб, які діють на ринку, що виникає при здійсненні цивільно-правових операцій з об'єктами нерухомості. Потрібно прагнути до створення такої системи, що забезпечить першочергову реалізацію інтересів пересічних громадян, які потребують поліпшення житлових умов, власників об'єктів нерухомості, що потребують зміни функціонального призначення або розвитку існуючих об'єктів нерухомості.

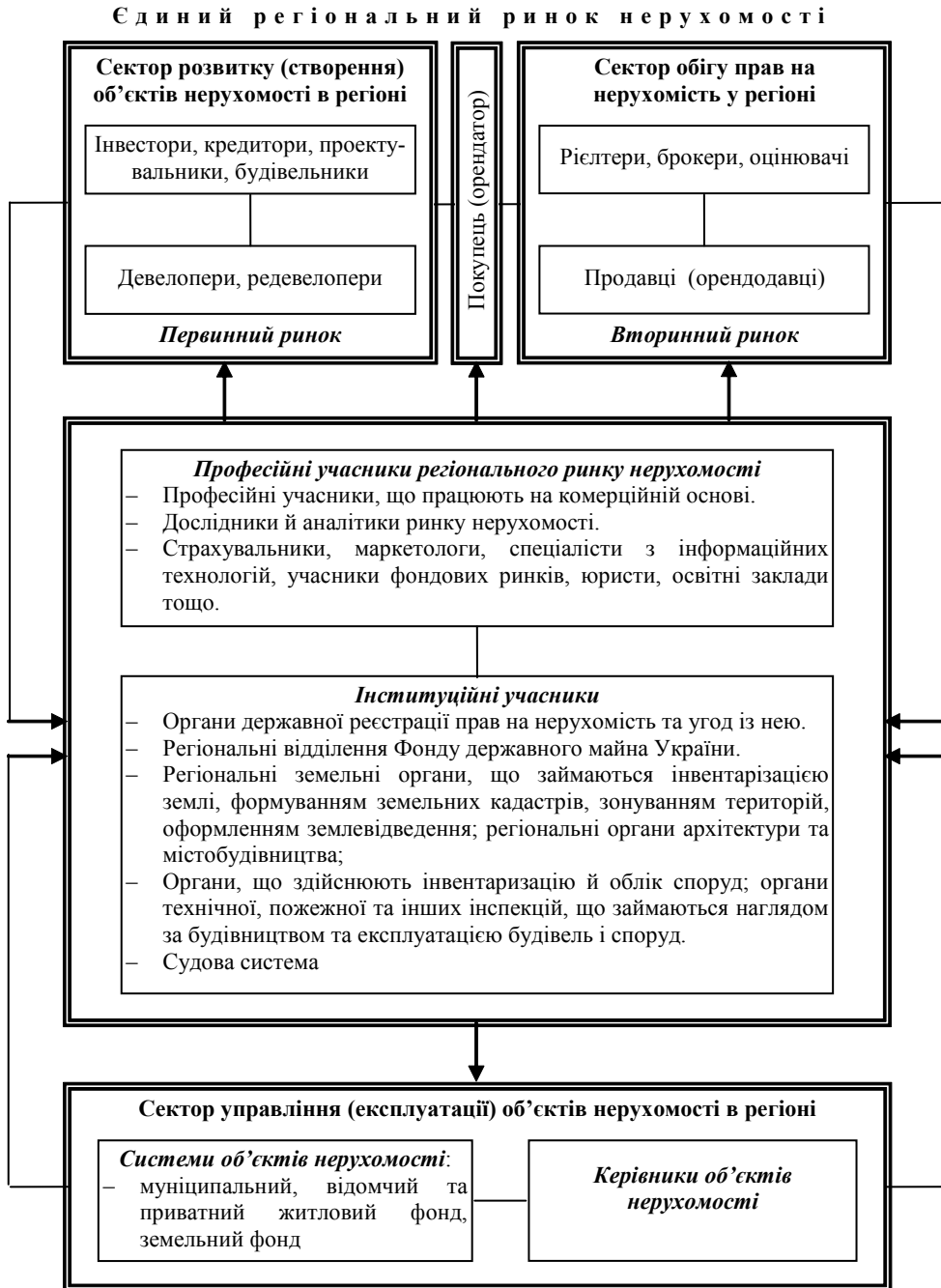


Рис. 3. Взаємодія суб'єктів на регіональному ринку нерухомості

Таким чином, одним з основних напрямів регіональної політики щодо розвитку ринку нерухомості є політика підтримки діяльності професійних учасників ринку нерухомості, які свою діяльність спрямовують на створення та розвиток об'єктів нерухомості відповідно до професійних стандартів діяльності, згідно з існуючими правовими та економічними механізмами регулювання регіональних ринків нерухомості.

Список використаної літератури

1. Економічна енциклопедія: У трьох томах / редкол.: Мочерний С.В. (відпов. ред.) та ін. Т. 3. – К.: Академія, 2002. – С. 240.
2. Коваленко М.А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська; навч. посіб. – Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. – С. 5.
3. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй; пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995. – С. 5.
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. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / И.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2002. – С. 19-20.
6. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М.: Изд-во АСВ; Спб.: СПб-ГАСУ, 2000.
7. Економіка нерухомості: підручник / [М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова]. – К.: Лібра, 2004. – С. 64.
8. Ринок нерухомості: навчальний посібник / [А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін.]. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2006. – С. 15-18; С. 8.
9. Новоселов А.С. Теория региональных рынков / А.С. Новоселов. – Ростов-на-Дону: Феникс; Новосибирск: Сибирское соглашение, 2002. – С. 262-265.
10. Тургель И.Д. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа / И.Д. Тургель // Экономика региона. – 2006. – №6(33). – С. 28.

Кривовязюк И.В., Смолярчук Н.Ю. Трансформация сущности и субъектная структура региональных рынков недвижимости на современном этапе.

Исследован процесс трансформации сути понятий «рынок недвижимости», «региональный рынок недвижимости». Уточнено место и усовершенствована субъектная структура региональных рынков недвижимости в модели рынка недвижимости.

Ключевые слова: региональный рынок, недвижимость, субъекты регионального рынка недвижимости.

Kryvovyazyuk I.V., Smolyarchuk N.Yu. Transformation of Essence and Subjective Structure of Regional Markets of Real Estate on the Modern Stage.

The process of transformation of essence of notions «market of real estate», «regional market of real estate» has been studied. A place has been specified and a subject structure of regional markets of real estate in the model of market of real estate has been improved.

Keywords: regional market, real estate, subjects of regional market of real estate.

Надійшло 18.11.2008 р.