

А. В. Дубовик, здобувач Міжрегіональної академії управління персоналом

СУТНІСТЬ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТА ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПІДХОДИ ДО АНАЛІЗУ ЙОГО РОЗВИТКУ

Уточнено сутність ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання та систематизації підходів до аналізу його розвитку. В контексті сучасних тенденцій у системі ринкових відносин, утворення та розвитку ринку нерухомості доцільним з науково-практичних позицій виглядає аналіз інституціоналізації ринку нерухомості та визначення місця держави у цьому процесі. Саме наявність та дієвість відповідних інститутів виступає ключовим чинником ефективного розвитку такого ринку. Обґрунтовані положення дають змогу краще зрозуміти сутність ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання та підходи до аналізу його розвитку, зокрема щодо можливостей для кількісного дослідження закономірностей динаміки показників ринку, вивчення його окремих макропроцесів на базі діагностичних досліджень і використання інвестиційних й оцінних моделей у системі державного регулювання.

Ключові слова: державне регулювання; ринок нерухомості; інституціоналізація ринку; інвестиційні моделі.

The article clarifies the essence of the real estate market as an object of state regulation and systematization of approaches to the analysis of its development. In the context of current trends in the system of market relations, the formation and development of real estate is appropriate to the scientific and practical point of view is an analysis of the institutionalization of the real estate market and the determination of the state of the state in this process. The availability and effectiveness of the relevant institutions is a key factor in the effective development of such a market.

According to the results of the analysis, it is determined that at the stages of development of the real estate market, the variations in the interaction of the subjects of its organizational structure are of key importance. In this case, the system of regulation of the real estate market should be considered as the interaction of subjects and objects of influence on the basis of direct and feedback, which aims to create conditions for the effective development of economic and social processes, as well as social relations in the area of creation, circulation and exploitation real estate objects in order to ensure sustainable social development. Such a system is open, that is, it functions in close interaction with the factors and conditions of the environment.

Given the need to determine the degree of influence of the real estate market on socio-economic processes, it is expedient to find and analyze the theoretical and methodological aspects of its development from the standpoint of forecasting and investment efficiency, in particular in the context of functional segments. It should be noted that scientific research in the field of real estate provides for the provision of objective and most complete information of the entities involved in the functioning or regulation of the relevant market.

The substantiated provisions make it possible to better understand the essence of the real estate market as a subject of state regulation and approaches to the analysis of its development, in particular, regarding the possibilities for quantitative study of the patterns of the dynamics of market indicators, the study of its individual macro processes on the basis of diagnostic research and the use of investment and valuation models in the system of state regulation.

Key words: state regulation; real estate market; institutionalization of the market; investment models.

© А. В. Дубовик, 2017

Постановка проблеми. У контексті сучасних тенденцій у системі ринкових відносин, утворення та розвитку ринку нерухомості доцільним з науково-практичних позицій виглядає аналіз інституціоналізації ринку нерухомості та визначення місця держави у цьому процесі. Саме наявність і дієвість відповідних інститутів виступає ключовим чинником ефективного розвитку такого ринку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню розвитку ринку нерухомості та його інститутів, а також методології аналізу процесів функціонування і розвитку ринків нерухомості присвячено праці таких вітчизняних учених: Є. Гриценко, О. Божко, І. Кречотень, Н. Ліповська-Маковецька, Р. Манн, О. Фінагіна, Л. Цибух. Теоретичні основи формування ринку нерухомості досліджують А. Асаул, Е. Божко, В. Горемикін, В. Іванов, О. Хан, Р. Манн, Г. Стерник, які присвятили власні ґрунтовні дослідження найбільш проблемним аспектам формування ринку нерухомості в сучасних економічних реаліях. Проте проблеми державного регулювання та підходи до аналізу розвитку ринку нерухомості й нині залишаються актуальними.

Мета статті – уточнення сутності ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання та систематизації підходів до аналізу його розвитку.

Виклад основного матеріалу. Визначено, що інституціоналізація ринку нерухомості формується на основі взаємодії між суб'єктами господарювання та економічними інститутами. Така обставина є найбільш суттєвою з позиції регулювання її розвитку. Основу інституціоналізації ринку нерухомості становлять: розвиток суспільних відносин щодо права власності, інституціональне забезпечення та його організаційна структура. При цьому інституціоналізацію представлено як формування політичних, організаційних, економічних, соціальних і правових умов (норм) для розвитку суспільних відносин щодо об'єктів нерухомості [1, 48].

Щодо інституціоналізації ринку нерухомості виділяють інститути формального та неформального характеру. До формальних належать фіксовані правила, створені усвідомлено і централізовано, які забезпечені захистом держави на основі правових норм. Ураховуючи специфіку нерухомості, такі інститути мають визначальний вплив, оскільки саме від них залежить розвиток ринку нерухомості. Джерелом таких інститутів виступає держава. Тому саме держава має ключове значення у цій сфері з позиції її регулювання [1].

Щодо інститутів неформального характеру, то вони містять традиції (правила), які також обмежують свободу дії, проте не є юридично закріпленими, але захищені іншими (крім державних) механізмами впливу. Такі інститути утворюються переважно стохастично в процесі суспільних відносин, підкріплюються національними традиціями, культурою тощо. Інститути формального й неформального характеру обумовлюють інституціоналізацію ринку нерухомості, його структуру. При цьому інституціоналізація передбачає не лише певний набір інститутів. Вона обумовлює вектор та динаміку інституціональних перетворень. Інституціональні елементи ринку нерухомості передбачають систему організаційних блоків, які оптимізують трансакційні витрати, й утворюють відповідну організаційну структуру ринку. Останню становлять професійні організації ринку нерухомості та суб'єкти, що здійснюють його регулювання.

За результатами проведеного аналізу визначено, що на етапах розвитку ринку нерухомості ключове значення мають варіації взаємодії суб'єктів його організаційної структури. При цьому систему регулювання ринку нерухомості слід розглядати як взаємодію суб'єктів та об'єктів впливу на основі прямого та зворотного зв'язку, яка спрямована на формування умов ефективного розвитку економічних і соціальних процесів, а також суспільних відносин у сфері створення, обігу та експлуатації об'єктів нерухомості з метою забезпечення сталого суспільного розвитку. Така система відкрита, тобто вона функціонує у тісній взаємодії із чинниками та умовами зовнішнього середовища [2, 75–77].

Ураховуючи необхідність визначення ступеня впливу ринку нерухомості на соціально-економічні процеси, доцільним вбачається виявлення та аналіз теоретико-методичних аспектів його розвитку з позиції прогнозування та інвестиційної ефективності, зокрема у контексті функціональних сегментів. При цьому зазначимо, що наукове дослідження у сфері нерухомості передбачає забезпечення об'єктивною і найбільш повною інформацією суб'єктів, які беруть участь у функціонуванні або регулюванні відповідного ринку [3].

Наголосимо, що ринок нерухомості виступає макроекономічним інструментом, за допомогою якого відбувається повернення коштів тіньового обігу до ВВП країни. Це також обумовлює методологію збирання, аналізу інформації і даних, а також оцінки економічних та юридичних фактів, оскільки ринок нерухомості в Україні, його розвиток можна об'єктивно дослідити лише з урахуванням тіньового економічного обігу [4].

Функціонування ринку нерухомості містять процеси створення, експлуатації та товарного обігу об'єктів власності, а також регулювання ринку. Конкретизуємо такі процеси. По-перше, створення об'єкта нерухомості передбачає: організацію системи розвитку нерухомості; розвиток територій; створення об'єкта нерухомості. По-друге, використання об'єкта нерухомості передбачає: організацію використання й управління нерухомістю; безпосереднє управління об'єктом. По-третє, обмін об'єктів нерухомого майна, що передбачає: організацію системи обміну об'єктів нерухомості; передачу прав власності на об'єкт нерухомості та реєстрацію угоди; фінансування товарного обігу об'єктів нерухомості. По-четверте, управління ринком передбачає: дослідження відповідного ринкового середовища; формування умов розвитку такого ринку; здійснення контролю параметрів та регуляторних впливів.

Щодо інфраструктурного забезпечення, то у сфері нерухомості виділено комплекс функціональних механізмів. По-перше, соціальний, який передбачає нормативно-правову базу, систему контролю дотримання норм учасниками ринкових відносин, гарантування їхніх прав і законних інтересів. Суб'єктом реалізації такого механізму є парламент та органи місцевого самоврядування, громадські організації та їх об'єднання.

По-друге, методологічний механізм, який передбачає моніторинг та аналіз ринкових процесів, засобів і методів їх розвитку. Суб'єкти реалізації такого механізму: установи та об'єднання сприяння розвитку такого ринку; підрозділи органів влади, діяльність яких спрямована на реформування, контроль ринкових процесів, їх регулювання та реформування, захист прав власності; громадські організації, професійні та споживчі спілки; освітньо-наукові установи й інформаційні центри.

По-третє, технологічний механізм, який передбачає: еталонні технології професійної діяльності на ринку нерухомості під час здійснення операцій усіх категорій; стандарти опису об'єктів нерухомості; єдиний інформаційний простір ринку нерухомості та забезпечення інформаційної відкритості ринку; вимоги до нерухомого майна; нормативні, інструктивні та реєстраційні документи, що регламентують операції на ринку нерухомості; банки даних еталонних технологій діяльності на ринку.

По-четверте, психолого-поведінковий механізм, що передбачає професійні норми та стандарт відносин учасників ринку, які оптимізують транзакційні витрати на етапах пошуку інформації, ведення переговорів, прийняття рішень, правового закріплення угод, мотивації учасників, координації зусиль учасників, контролю та відновлення порушених прав і застосування санкцій до порушників [5].

Ключовими чинниками, що діють на будь-якому ринку, виступають попит, пропозиція та ціна. Щодо попиту, то його можна розглянути як кількість земельних ділянок, будинків, споруд і прав на них, які покупці готові придбати за наявними цінами у певний період часу. На формування попиту на об'єкти нерухомості впливають такі фактори: економічні (темпи економічного зростання і науково-технічного прогресу; рівень конкуренції на ринку; рівень,

динаміка і диференціація доходів потенційних покупців; рівень ділової активності населення; можливість залучення позикових коштів; вартість будівництва та ціни на об'єкти нерухомості; ціни і тарифи на комунальні послуги; рівень орендної плати; оподаткування); соціальні (демографічна структура населення; щільність населення; кількість родин; міграція населення; чисельність населення і тенденції її зміни; віковий і соціальний статус населення; освітній рівень); природно-кліматичні умови (клімат; водний і тепловий режим; тип ґрунтів; екологія); адміністративні (постійні та тимчасові обмеження; умови набуття прав на будівництво об'єктів; правові умови здійснення угод); інституціонально-інфраструктурні (стан соціальної інфраструктури; транспортні умови; місцезнаходження нерухомості, національні та культурні умови, традиції населення); політичні (ступінь досконалості законодавства, рівень стабільності).

Попит на нерухомість може різнитись за регіонами, районами і мікрорайонами. Зокрема, відкриття в маленькому містечку нової фабрики може викликати збільшення залучення робочої сили, що, своєю чергою, потребує будівництва великої кількості нового житла, торговельних і рекреаційних об'єктів тощо. Водночас дефіцит коштів для іпотечного кредитування та високі відсоткові ставки можуть стримувати попит на нерухомість [6].

Щодо попиту на земельні ділянки як фактор виробництва, то по суті він є похідним від попиту на кінцевий продукт. Тому величина попиту на земельні ділянки визначатиметься: ціною землі щодо ціни на інші фактори виробництва; продуктивністю землі; ціною кінцевого продукту.

Щодо пропозиції, то вона передбачає кількість об'єктів нерухомості, яку власники готові продати за певними цінами за відповідний період часу. Загальна пропозиція складається із двох елементів: пропозиція наявної та нової нерухомості. Співвідношення двох елементів пропозиції змінюється в часі та просторі. Водночас основною тенденцією є перевага пропозиції наявної нерухомості, що пов'язано з її довговічністю. Зміна пропозиції об'єктів нерухомості на ринку може бути реалізована за рахунок: будівництва нової або реконструкції наявної нерухомості; зміни типу використання; зміни наявних прав на нерухомість без фізичної зміни нерухомості [2].

Щодо ціни, то вона відображає ту кількість грошей, які сплачені за одиницю нерухомості. Головною метою регулювання у сфері нерухомості виступає забезпечення соціально-економічних інтересів власників і користувачів нерухомості, суспільства в цілому. Відповідне регулювання передбачає підготовку, ухвалення, організацію, а також контроль за реалізацією рішень щодо ефективного й раціонального використання нерухомості [4]. Основними завданнями управлінського впливу у сфері нерухомості, зокрема на рівні суб'єкта господарювання, виступають: підвищення економічної вартості об'єктів нерухомості; максимізація доходів від використання об'єктів нерухомості; підвищення обсягів та покращання якості послуг; ефективна взаємодія із суб'єктами державного управління.

Ключові переваги, які суб'єкт господарювання має реалізувати щодо досягнення зазначених цілей, насамперед такі: чітка генеральна стратегія, механізми її реалізації на основі збалансованості інтересів усіх учасників (акціонерів, персоналу, інвесторів, органів влади тощо). Враховуючи наведені позиції, система регулювання ринку нерухомості має охоплювати три рівні: національний, регіональний, локальний. Перший рівень містить загальнонаціональні макропроцеси функціонування і розвитку ринку нерухомості. Такі параметри потребують врахування в рамках імітаційної комплексної факторної моделі розвитку ринку з метою пошуку найкращих варіантів втручання держави в систему діючих ринкових механізмів. Другий рівень являє собою комплекс врахування і діагностики регіональних процесів, які багато в чому визначають специфіку функціонування ринку за сегментами, відповідає за безпосередню реалізацію функцій і завдань щодо безперебійного функціону-

вання і найкращого поточного використання кожного об'єкта нерухомості відповідно до його життєвого циклу. Значущість проектів визначається тим, що вони являють собою одноразово виконуваний комплекс заходів щодо поліпшення діяльності компанії з управління нерухомістю. Третій рівень забезпечує своєчасну та якісну їх розробку і реалізацію, а основні завдання третього рівня – постійний моніторинг та оцінка бізнес-процесів, операцій і проектів на основі планування, обліку й аналізу показників, що їх характеризують. У процесі такого контролю для подальшого усунення визначаються недоліки системи, причини їх виникнення. Результати функціонування зазначених блоків (показники і можливості, проблеми і перспективи) застосовуються для цільового управління результатом у підготовці управлінських рішень, оцінці їх обґрунтованості щодо підтримки і підвищення конкурентоспроможності суб'єктів господарювання та об'єктів нерухомості в цілому й окремих бізнес-процесів, механізмів, інструментів [7, 83–89].

Результати теоретичного дослідження дають змогу забезпечити подальший розвиток наукових досліджень щодо регулювання ринку нерухомості. Напрямами подальших досліджень вважаємо концепцію діагностики ринку нерухомості як інструменту реалізації інвестиційних проектів. При цьому зазначимо, що організаційно-економічний механізм розвитку ринку нерухомості, зокрема інвестиційного, полягає в тому, що, виступаючи саморегульованою системою, ринок нерухомості зазнає впливу держави в таких аспектах, як: сфера, що поєднує підприємства галузі; територіально-розподільча система; елемент соціально-економічних систем. Неефективні за тривалістю, вартістю, трудовими ресурсами бізнес-процеси піддаються оптимізації та реінжинірингу, насамперед стимулюванню їх інноваційного розвитку. Також важливим напрямом є ефективний вплив на процеси управління знаннями, підготовки кваліфікованих кадрів. Постійне внутрішнє та зовнішнє вдосконалення діяльності підприємства в цілому та його стратегічних бізнес-одиниць підвищує ділову репутацію, рентабельність, конкурентоспроможність компанії.

У дослідження ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання з позиції діагностичного підходу мають бути покладені уявлення про те, що він є складною соціально-економічною керованою і саморегульованою системою. Відповідно до цього діагностичне дослідження здійснюється на основі принципів системного підходу до аналізу та оцінки складних об'єктів, до яких належать: вивчення функціонування об'єкта не як ізольованого, а як включеного у зовнішнє середовище; виокремлення об'єкта з макросистеми, чітке визначення меж досліджуваної системи й елементів макросистеми; декомпозиція структури об'єкта і процесів його функціонування на складники, їх вивчення і зворотний синтез.

Ключові характеристики ринку нерухомості як динамічної системи мають суттєве значення для подальшої реалізації діагностичних процедур: нерівномірність просторового розвитку; циклічність параметричного розвитку в рамках нерівномірності просторового розвитку [4].

Щодо матеріальних характеристик ринків нерухомості, то їх можна виразити у вигляді даних або статистичних показників. Вони поділяються на дві групи: ті, що визначають рівень цін, і ті, що визначають активність ринку [5]. До специфічних особливостей адміністративно-територіальної одиниці – міста, регіону тощо – що визначає той стабільний рівень цін, який сформується в довгостроковому періоді в досліджуваному сегменті ринку нерухомості, належать: адміністративний статус і масштаб територіальної одиниці; економічний тип міста, характер його промислового і культурного розвитку, наявність експортно-орієнтованих, конкурентоспроможних виробництв; віддалення від столиць, інших великих центрів, від кордонів із сусідніми державами, характер транспортних зв'язків із ними; природно-кліматичні й екологічні умови; характер і стан житлового та нежитлового фонду [5].

Друга група факторів, що визначають темпи зміни цін, орендних ставок, активності ринку, містить: соціально-економічні умови в регіоні, країні, світі; характер ділової активності вітчизняних й іноземних інвесторів – потенційних орендарів і покупців об'єктів комерційної та житлової нерухомості на ринку міста; стан законодавчої та нормативно-правової бази ринку (як на національному, так і на регіональному та міському рівні) та його інфраструктури; характер політики місцевої влади щодо залучення місцевих інвесторів, розвитку конкуренції / монополізму на ринку, ступеня клановості, корумпованості влади, гостроти протистояння влади різного рівня, влади й бізнесу [5, 312].

Щодо нематеріальних характеристик ринків нерухомості, то їх не можна безпосередньо виміряти або підрахувати кількісно, тому вони мають виражатися якісно або образно: історична, культурна, екологічна, естетична аура, що визначає привабливість міста для проживання, соціальний і культурний статус місцевого населення, стиль життя. Сукупність зазначених характеристик прийнято поєднувати терміном “якість життя”, що означає психологічні й індивідуальні аспекти соціального добробуту, сприймані та випробовувані людьми в даному географічному районі, які відображають настрій або думку про переважну якість існування, пов'язаного з різними соціально-економічними умовами та станом навколишнього середовища і/або зручностей, які розташовані в цьому районі або пов'язані з ним.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Таким чином, наведені позиції дають змогу краще зрозуміти сутність ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання та підходи до аналізу його розвитку, зокрема щодо можливостей для кількісного дослідження закономірностей динаміки показників ринку, вивчення його окремих макропроцесів на базі діагностичних досліджень і використання інвестиційних та оцінних моделей у системі державного регулювання.

Список використаних джерел:

1. Гриценко Е. А. Институционально-транзакционная структура рынка недвижимости / Е. А. Гриценко // Стратегія економічного розвитку України. – 2002. – Вип. 2. – С. 47–53.
2. Азарян А. А. Институциональные аспекты развития рынка недвижимости / А. А. Азарян // Україна–Чорногорія: економічна трансформація та перспективи міжнародної співпраці : зб. тез допов. І міжнар. наук.-практ. конф. (18–25 трав. 2012 р., м. Будва). – Донецьк : ДонНУЕТ, 2012. – Том I. – С. 75–77.
3. Лебедева О. И. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества / О. И. Лебедева // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 1 (41). – С. 254–259.
4. Шкурупій О. В. Фактори розвитку ринку нерухомості / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва // Зб. наук. пр. Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – 2010. – № 25. – Ч. 3. – Т. 2. – С. 201–206.
5. Черняк В. З. Управление недвижимостью / Черняк В. З. – М. : Экзамен, 2006. – 319 с.
6. Драган І. О. Модернізація житлово-комунального господарства в Україні: теорія, методологія, практика державного управління : [монографія] / І. О. Драган. – Донецьк : Юго-Восток, 2010. – 401 с.
7. Пілюшенко В. Л. Формування ефективної системи управління об'єктами нерухомості території / В. Л. Пілюшенко, Р. Р. Ларіна, В. В. Хороших // Менеджер. – 2007. – № 3 (41). – С. 83–90.