

Список використаних джерел

1. Законодательство Украины. Инфодиск [Электронный ресурс] : база данных. – Электрон. текстовые дан. – К. : Инфодиск, 2007. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: WINDOWS 95/98/2000/NT/XP. – Загл. с титул. экрана.
 2. Корниук О. Единые правила для лизинговых операций / О. Корниук // Бухгалтерия . – 2007. – № 24 (751). – С. 70 – 71.
 3. Аренда и лизинг // Новая бухгалтерия: (специальное приложение к еженедельнику «Дебет-Кредит»). – 2004. – Март. – 178 с.
 4. Пироженко О. Лизинг: основные правовые аспекты / О. Пироженко // Собственное дело. – 2007. – № 11. – С. 11 – 15.
 5. Деркач Т. Обычная цена оперативного и финансового лизинга / Т. Деркач // Бухгалтерия. – 2007. – № 17. – С. 59 – 62.
 6. Гудзь О.Є. Проблеми страхування сільськогосподарських ризиків / О.Є. Гудзь // Економіка АПК – 2004. – № 1. – С. 73 – 78.
-

УДК 332.72

О. П. РАЗІНА

ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Розкрито особливості становлення ринку нерухомості України в цілому та його окремих сегментів, виявлено ряд проблем і висловлено пропозиції щодо вдосконалення функціонування даного ринку. Розглянуто вплив світової фінансової кризи на стан вітчизняного ринку нерухомості.

The features of becoming of market of the real estate of Ukraine are exposed on the whole and him segments, found out the row of problems and suggestions are resulted in relation to perfection of functioning of this market. Influence of world financial crisis is considered on a domestic market of the real estate condition.

Раскрыты особенности становления рынка недвижимости Украины в целом и его отдельных сегментов, выявлен ряд проблем и высказаны предложения по усовершенствованию функционирования данного рынка. Рассмотрено влияние мирового финансового кризиса на состояние отечественного рынка недвижимости.

Ключові слова: ринок нерухомості, житлова нерухомість, комерційна та виробнича нерухомість, ринок землі, світова фінансова криза.

Сучасний етап розвитку національної економіки, її прагнення до інтеграції в європейське суспільство потребує вивчення і розв'язання проблем прискорення темпів соціально-економічного зростання та підвищення конкурентоспроможності вітчизняних суб'єктів господарювання в умовах зміни кон'юнктури ринку.

Ринок нерухомості – це вагома складова національних економік, оскільки нерухомість є важливою частиною національного багатства, на частку якої припадає понад 50% світового багатства [1, с. 7].

Дослідженню ринку нерухомості, процесів, що супроводжували його становлення, розвиток, передумовам його ефективного функціонування присвячена увага багатьох вітчизняних і зарубіжних науковців та дослідників, серед яких А. Асаул, І. Балабанов, В. Григор'єв, О. Євтух, І. Кривов'язюк, Ю. Манцевич, В. Павлов, В. Прокопенко та ін. Дослідження і публікації фахівців із даної тематики та зміни, що відбуваються у світовій економіці й економіці України зокрема, підтверджують необхідність подальшого вивчення проблемних аспектів у сфері ринку нерухомості.

Формування вітчизняного ринку нерухомості почалося після проголошення в 1991 р. незалежності України. За радянських часів в обігу не було категорій „нерухомість” та „ринок нерухомості”, що пояснюється наявною на той час єдиною державною власністю на основні елементи нерухомості: землю, надра, ліси, водні ресурси, будівлі та споруди, крім власних, які не вважали елементами товарного виробництва в умовах соціалізму [2, с. 40]. Процеси роздержавлення і приватизації державної власності сприяли становленню вітчизняного ринку нерухомості.

Поділяємо точку зору О. Грищенка, що особливості формування ринку нерухомості в Україні пов'язані з інверсійністю трансформаційних перетворень, яка порушує загально-історичну логіку розвитку, змінює послідовність подій [7, с. 153]. Тенденції і закономірності становлення ринку нерухомості засвідчують, що в нашій країні ринок формувався у процесі зміни державних форм власності на приватну.

Можна констатувати, що протягом останніх років в Україні сформувався ринок нерухомості. Понад 12 млн жителів приватизували земельні ділянки загальною площею приблизно 4 млн га. Мешканці міст приватизували біля 5 млн квартир та одноквартирних будинків. Приватизовано й акціоновано понад 60 тисяч підприємств, власниками різноманітних об'єктів нерухомості стали понад 80% населення. Значна частина приватизованої нерухомості вже потрапила на вторинний ринок [8].

Для аналізу розвитку вітчизняного ринку нерухомості його доцільно поділити на сегменти:

- 1) ринок житла;
- 2) ринок комерційної та виробничої нерухомості;
- 3) ринок землі й інших природних ресурсів.

Ринкові перетворення почалися з ринку житла завдяки найбільш спрощеній процедурі його приватизації. Подальший розвиток ринку житлової нерухомості відбувався за законами звичайного товарного ринку, під впливом попиту та пропозиції, проте з урахуванням економічної ситуації в країні (інфляційні та інші кризові явища, трансформаційні процеси та ін.). В сучасних умовах господарювання збільшується попит на соціальне житло у зв'язку з високою вартістю квартир, недостатнім рівнем платоспроможності населення, не вигідними для нього умовами іпотечного кредитування та високими відсотками при одержанні банківських кредитів. Особливістю ринку житла є значна різниця між обсягами його первинного та вторинного ринків, що зумовлено орієнтацією їх на різні групи покупців за платоспроможністю та метою купівлі житла.

Також є проблема структуризації ринку житлової нерухомості. Це слід базувати на структуризації власне житлового фонду, що має не тільки методико-теоретичне значення, а й важливе практичне застосування. Насамперед, у практичній діяльності постійно наявна проблема ринкової оцінки житлового фонду як матеріального активу [3, с. 89]. А достовірне визначення ціни того чи іншого об'єкта нерухомості має велике значення як для фахівців, котрі працюють на даному ринку, органів місцевого самоврядування, так і для учасників ринку – покупців та продавців.

Подальший розвиток ринку житла потребує: реформування системи житлово-комунального господарства, впровадження стандартів об'єктів нерухомості, визначення ефективних механізмів інвестування в житлове будівництво, що змогли б захистити потенційних інвесторів від можливих ризиків, а також законодавчого врегулювання його діяльності.

Ринок нежитлової нерухомості почав формуватися наступним після ринку житла, у зв'язку з початком приватизації підприємств державної форми власності. Як відомо, ринок об'єктів комерційної і виробничої нерухомості є індикатором стану економіки та її інвестиційної привабливості. Ступінь його розвитку відповідає рівневі розвитку держави. Це тому, що не житлові приміщення – та матеріальна основа, на якій базована й розбудовується економіка будь-якої держави [1, с. 44]. Становлення ринку нежитлової нерухомості супроводжувалося рядом особливостей:

- 1) початкову приватизацію здійснювали через житлові чеки і приватизаційні сертифікати;
- 2) не враховували різницю у механізмах ціноутворення в сегментах житлової та нежитлової нерухомості;
- 3) на етапі становлення ринку комерційної нерухомості діяв державно-нормативний механізм ціноутворення;
- 4) був низьким рейтинг виробничих приміщень порівняно з об'єктами житлової

нерухомості;

5) попит, пропозиція, формування ринкових цін на об'єкти комерційної нерухомості залежать від рівня розвитку регіону, типу нерухомості, напрямку її використання та місця розташування.

На даному етапі ринок нежитлової нерухомості перебуває у стадії активного розвитку, адже об'єкти комерційної нерухомості є найпривабливішими інвестиційно. Нерухомість комерційного призначення – головний предмет дискусій та спорів у процесі приватизації, оренді державного майна, купівлі-продажу будівель, споруд і приміщень офісного, торговельного, складського та виробничого призначень [6, с. 192]. Водночас, ці процеси потребують чіткого нормативно-правового врегулювання.

Ринок землі почав формуватися в Україні після ринків житлової та комерційної нерухомості. Можна виокремити деякі проблеми, якими супроводжувався процес становлення даних ринків, а саме: економічні (низька платоспроможність переважної більшості населення, відсутність у минулому практичного функціонування ринку землі, обліку витрат на землю і природні багатства, механізму ціноутворення тощо); правові (необхідність розроблення і прийняття законодавчих основ про ринок землі та його регулювання); ідеологічні (опір частини членів суспільства радикальній економічній реформі, побоювання, що іноземці скуплять землю та інші природні ресурси); політичні (заперечення з боку окремих політичних партій необхідності приватної власності на землю і ринку землі); наукові (обмаль ґрунтовних досліджень проблем ринку землі); соціальні (зіткнення інтересів різних прошарків суспільства) [5, с. 70]. У процесі ліквідації монополії державної власності на землю, що відбулося з прийняттям Закону України „Про форми власності на землю” від 30 січня 1992 р., розпочалося становлення земельного ринку. Цей процес тісно пов'язаний із розвитком різних форм власності на землю, перетворенням землі на об'єкт купівлі-продажу, створенням інфраструктури ринку землі, визначенням ефективного механізму ціноутворення та ін. Перераховані чинники зумовлюють необхідність розвитку ринку землі. Вважаємо, що метою реформування земельних відносин в Україні є забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ресурсів, підвищення родючості землі, створення оптимальних умов, які сприятимуть суттєвому зростанню її виробничого, інвестиційного та соціального, потенціалів, а також узгодження й захист економічних інтересів і прав учасників ринку землі. Даний сегмент ринку нерухомості потребує вдосконалення законодавчо-нормативної та організаційно-правової бази задля недопущення спекулятивних операцій із землею й ефективного функціонування земельного ринку.

Забезпечення ефективного функціонування ринку нерухомості тісно пов'язане з формуванням його дієвої інфраструктури, яка сприятиме координації дій учасників ринку, мінімізації витрат та ризиків при здійсненні угод із об'єктами нерухомості та, відповідно, інформаційній відкритості ринку. Для цього необхідно сприяти діяльності тих учасників ринку нерухомості, які надають ріелторські, страхові, реєстраційні та управлінські (довірчі) послуги, займаються кредитуванням і аналітичною діяльністю на ринку нерухомості,

Світова економіко-фінансова криза 2008 – 2009 рр., негативно вплинувши на економіку України, не обминула і вітчизняний ринок нерухомості. Проблеми на ринку нерухомості почалися з кризи іпотечного кредитування (значно зменшилася кількість операцій із використанням позикових коштів). Із жовтня 2008 р. банки підвищують кредитні ставки як у національній, так і в іноземній валюті, що зумовлює подальше зменшення обсягів кредитування. Зростання відсоткових ставок за іпотечними кредитами, а отже, відтік фінансових ресурсів із будівельних галузей призводить до зниження попиту, потім – до спаду цін на нерухомість і кризи супутніх будівництву галузей. Будівельні компанії, реалізація проектів яких залежить від залучення коштів, відчувають зниження попиту, деякі з них змушені призупинити чи навіть згорнути будівництво. Про це свідчать дані Державного комітету статистики України – обсяг виконання будівельних робіт за січень 2009 р. порівняно з відповідним періодом 2008 р. становить 42,4% [11].

Позиції потужних забудовників, особливо тих, які здійснюють увесь комплекс девелоперських та будівельних робіт, не повинні суттєво змінитися, хоча і вони дещо вповільнюють темпи реалізації проектів. Щодо ринку комерційної нерухомості, то менше піддаються кризі сегменти офісної, торговельної та готельної нерухомості, в які активно вкладали кошти вітчизняні й закордонні девелопери. Водночас, починається вплив орендарів із сегмента дорогих офісів, який можна пояснити призупиненням розширення діяльності й намаганням компаній заощадити на оренді.

Вважаємо, що у перспективі:

1. По-перше, доцільно розробити і запровадити заходи щодо подолання фінансової кризи, які стабілізують економічну ситуацію в країні й поліпшать стан ринку нерухомості. Закон України „Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва”, що набув чинності 14 січня 2009 р., має сприяти стабілізації ситуації на ринку нерухомості. Проте реалізація ряду положень закону потребує внесення змін до чинних та розроблення нових нормативно-правових документів, що регламентують діяльність суб'єктів ринку нерухомості.

2. По-друге, вихід ринку нерухомості з економічної кризи призведе до його консолідації та зникнення дрібних будівельних компаній. Окрім цього, можна спрогнозувати, що найбільше від наслідків кризи можуть постраждати ріелтори й агентства нерухомості, яких на ринку було багато. Крім того, їм доведеться оптимізувати свою діяльність у сфері надання послуг із нерухомістю.

Таким чином, можна зробити висновки, що:

1) ринок нерухомості необхідно розглядати з боку закономірностей розвитку та функціонування як його в цілому, так і окремих сегментів;

2) для розвитку ринку нерухомості необхідно вдосконалювати законодавчо-нормативне забезпечення його діяльності з урахуванням подолання наслідків економіко-фінансової кризи;

3) ефективне функціонування ринку нерухомості потребує залучення як державних, так і ринкових механізмів стимулювання його розвитку.

Вирішення окреслених завдань сприятиме ефективному функціонуванню ринку нерухомості, що, своєю чергою, призведе до задоволення потреб фізичних та юридичних осіб в об'єктах житлової і нежитлової нерухомості, залучення інвестицій у реальний сектор економіки, ефективного використання майново-земельного комплексу країни й розвитку економіки в цілому.

Список використаних джерел

1. Ринок нерухомості : навч. посібник / Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І., Павліха Н. В., Кривов'язюк І. В. – К. : Кондор, 2006. – 333 с.
2. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т. Завора // Економіст. – 2006. – № 10. – С. 40 – 43.
3. Манцевич Ю. Економічні передумови структуризації ринку житла / Ю. Манцевич // Регіональна економіка. – 2007. – № 3. – С. 88 – 97.
4. Павлов В. Регулювання земельних відносин в умовах становлення ринку нерухомості в Україні / В. Павлов // Регіональна економіка. – 2004. – № 3. – С. 53 – 60.
5. Павлов В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. Павлов, І. Кривов'язюк // Регіональна економіка. – 2005. – № 2. – С. 67 – 75.
6. Павлов В. Регіональні особливості формування ринку комерційної нерухомості / В. Павлов, Н. Ліповська // Регіональна економіка. – 2006. – № 1. – С. 191 – 199.
7. Перехідна економіка : підручник / [В. М. Геєць, Є. Г. Панченко, Е. М. Лібанова та ін.] ; за ред. В. М. Гейця. – К. : Вища школа, 2003. – 591 с.
8. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України [Електронний

ресурс]. – Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/contor/uk/publish/article?art_id=10252811

9. Ринок нерухомості в Україні починає стагнувати [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.e-mkg.info/?post=tenders&id=559>

10. Ринок нерухомості України чекає на кризу [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.epravda.com.ua/news/48e3760d4945a/>

11. Обсяг виконаних будівельних робіт за періоди 2009 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>

УДК 332.72:371.67 (075.8)

Н. Ю. СМОЛЯРЧУК

ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ ЕФЕКТИВНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТУ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

В статті виділено ознаки формування ефективного девелопменту на регіональному ринку нерухомості. Розкрито переваги девелопменту в порівнянні з традиційними формами організації інноваційно-інвестиційної діяльності на ринку нерухомості. Уточнено зв'язок управління та діагностики девелопменту з розвитком регіонального ринку нерухомості.

В статье выделены признаки формирования эффективного девелопмента на региональном рынке недвижимости. Раскрыты преимущества девелопмента по сравнению с традиционными формами организации инновационно инвестиционной деятельности на рынке недвижимости. Уточнена связь управления и диагностики девелопмента с развитием регионального рынка недвижимости.

Signs of the forming effective are selected in article developments on the regional market of real estate. Advantages of development are exposed on the comparison from by the traditional forms of organization of innovative-investment activity on market of real estate. A tie of management and diagnostics of development with development of regional market of real estate is specified.

Ключові слова: формування, механізм, переваги, девелопмент, регіональний ринок нерухомості.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Сучасний ринок нерухомості, який характеризує скорочення обсягу операцій з нерухомим майном, але продовження створення нових і поліпшення вже функціонуючих об'єктів нерухомості, в умовах стагнації економіки України потребує застосування якісно нових механізмів, які б стимулювали обіг нерухомого майна, забезпечували його ефективне функціонування на регіональних ринках нерухомості, перспективність наповнення муніципальної казни, стали дієвими в економіці будь-якого регіону країни. Важливу роль також відведено й пошуку шляхів удосконалення управління розвитком об'єктів нерухомості.

Проте, вивчення проблем функціонування девелопменту ще не є підставою для підвищення ефективності функціонування його механізму, особливо на регіональних ринках нерухомості. Адже, такі регіональні ринки вирізняє кількість девелоперських організацій, їх положення на ринку, кількість об'єктів нерухомості, обсяги операцій з ними, рівень розвитку інфраструктури тощо.

Необхідність вирішення питання підвищення ефективності функціонування регіональних ринків нерухомості зумовлює актуальність запропонованої проблематики, адже сприятиме довгостроковому зростанню економіки країни, її регіонів, розвитку інфраструктури ринку та забезпеченню реалізації принципів сталого розвитку регіонів.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Дослідженням умов, факторів, складових, підходів щодо формування та розвитку ринків нерухомості, в тому числі й регіональних, займається багато вітчизняних і зарубіжних вчених. На сучасному етапі розвитку ринку нерухомості даним проблемам присвячено праці А. Асаула, О. Гриценко, І. Кривов'язюка, А. Моченкова, О. Мухіна, В. Павлова, І. Пилипенка, Н. Сініциної [1 – 6]. Основна увага цих учених була приділена вивченню та аналізу ринку нерухомості, чинникам розвитку різних видів підприємницької діяльності на ньому. Безпосередньо дослідженням процесів девелопменту на ринках нерухомості