

ТЕОРІЯ ФІНАНСІВ І БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

УДК 332.72

*І. О. Школьник, д-р екон. наук, проф., Н. А. Алексеєва, аспірантка,
ДВНЗ “Українська академія банківської справи Національного банку України”*

РИНОК НЕРУХОМОСТІ: СУТНІСТЬ ТА ЗВ'ЯЗОК ІЗ ФІНАНСОВИМ РИНКОМ КРАЇНИ

Систематизовано підходи до визначення ринку нерухомості, його структури. Визначено роль ринку нерухомості в розвитку національної економіки. Розглянуто наявність взаємозв'язку з фінансовим ринком країни. Визначено ключові відмінності нерухомості як об'єкта ринку.

Ключові слова. нерухомість, ринок нерухомості, фінансовий ринок.

Вступ. У сучасних умовах розвитку економіки країни важливу роль відіграє ринок нерухомості, адже він виконує економічні, технологічні, соціальні, інвестиційні та ряд інших завдань в економіці країни. Ринок нерухомості є вагомою складовою національної економіки, адже нерухомість – це важлива складова національного багатства, частка якої в світовому масштабі становить близько 50 %. Даний ринок в системі національної економіки є досить специфічним, що обумовлено в першу чергу особливостями тих об'єктів нерухомості, відносно яких здійснюються ті чи інші операції та виникають економічні, соціальні, матеріальні відносини.

Постановка проблеми. Роль ринку нерухомості в розвитку економіки країни значна і підтверджується тим, що світова фінансова криза, що розпочалась в 2007 році, мала безпосередній зв'язок і причини її виникнення крились безпосередньо в ситуації, що склалась в США в іпотечному сегменті, що безпосередньо пов'язаний саме з нерухомістю. Враховуючи те, що ринок нерухомості є специфічним сектором національної економіки, на сьогодні відсутній єдиний підхід до розуміння сутності як ринку нерухомості, так і його взаємозв'язків з фінансовим ринком кра-

їни. Незважаючи на наявність очевидних взаємозв'язків між цими двома сегментами ринку як такого, водночас на сучасному етапі відсутні системні дослідження таких взаємозв'язків та взаємобумовленостей в їх розвитку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми розвитку ринку нерухомості знаходяться в центрі уваги вітчизняних та зарубіжних науковців: А. М. Асаула, І. А. Брижань, О. Л. Єрмоєнко, О. А. Зінченко, Я. В. Патурі, Є. А. Поліщук, О. О. Мухіна, А. В. Татарової, О. В. Фінагіної, В. Я. Чевганової та інших. Водночас на сьогодні відсутні системні дослідження взаємозв'язку між ринком нерухомості та фінансовим ринком країни. Все вищевикладене потребує ґрунтовного вивчення теоретико-методичних засад сутності, ролі та значення ринку нерухомості та його глибинних зв'язків з фінансовим ринком та економікою країни в цілому.

Виклад основного матеріалу. Ефективне функціонування національної економіки неможливе без активного розвитку ринку нерухомості, оскільки: 1) функціонування національної економіки ринкового типу зумовлено наявністю значної кількості господарюючих суб'єктів та об'єктів, що мають як основу діяльності нерухомість; 2) нерухомість назавжди присутня в межах певної національної економіки і ніколи не може бути

винесена за її межі; 3) нерухомість у будь-якому вигляді пов'язана із землею, щодо якої завжди є багато бажаючих привласнити її унікальний дохід у формі ренти; 4) нерухомість прямо або опосередковано пов'язана з багатьма іншими природними, економічними і суспільними явищами; 5) у нерухомості сконцентрована велика частка суспільного й індивідуального багатства, що суттєво впливає на відтворювальні процеси в економіці; 6) нерухомість є об'єктом оподаткування, що дає змогу отримувати додаткові доходи у місцеві або державні бюджети; 7) нерухомість – це значна соціальна сфера, де відбувається відтворення життєдіяльності людини і параметри якої будують модель соціального добробуту; 8) нерухоме майно формує міста та оселі, це сфера діяльності будівельної індустрії; 9) ринок нерухомості є інституційною організованою структурою, на ньому подані різноманітні інституції посередників та їхні установи, котрі платять податки й створюють значну систему нових трудових місць. Визначальна роль розвитку ринку нерухомості простежується також у функціонуванні фінансової системи держави, рівень розвинутості і особливості стану якої залежать від ступеня участі фінансових інститутів у фінансуванні нерухомості, розвитку механізмів фінансування і, як наслідок, можливості розширення оборотів на ринку нерухомості [1].

У цьому плані для об'єктів нерухомості важливе значення мають ключові диференціатори, які можуть бути визначені на основі суттєвих відмінностей об'єктів нерухомості як товарів промислового ринку. Як свідчить досвід роботи з нерухомістю, суттєвими відмінностями нерухомості від інших товарів промислового ринку є місце або територія її розміщення. На відміну від інших товарів промислового ринку, нерухомість вимагає не переміщення товару до покупця, а переміщення покупця до товару. Тому місце розміщення нерухомості повинно мати глибоку диференціацію, щоб показати свою унікальність і тим самим змусити потенційного покупця прийняти рішення на користь розміщеної в цьому місці нерухомості.

Район збуту – це географічний регіон, що прилягає до місця або території розміщення нерухомості. В межах району збуту мають бути суб'єкти промислового ринку, які можуть стати потенційними покупцями нерухомості, і яких ми маємо змусити переміститись до місця знаходження нерухомості та придбати її. Крім того, географічний регіон або місцевість, що прилягають до місця розташування об'єкта нерухомості, залежно від їх характеристик, можуть

як підвищувати, так і знижувати споживчу цінність об'єкта нерухомості.

Особливий правовий статус. Немає іншого товару на промисловому ринку, на який би розповсюджувалась така кількість всіляких вимог, норм та правил, встановлених державними органами влади стосовно різнобічних характеристик нерухомості, а також необхідність отримання такої кількості дозволів від місцевої влади в процесі створення та використання нерухомості. Тому лояльність державних наглядових органів та органів місцевої влади має надзвичайно важливе значення для залучення потенційних покупців нерухомості.

Надзвичайно висока диференціація. На відміну від інших товарів промислового ринку, нерухомість диференційована за цільовим використанням, зокрема: для промислово-виробничих цілей і для розміщення готельного бізнесу, для підприємств торгівлі і для офісів тощо. З точки зору задоволення споживчих потреб потенційних покупців, нерухомість навіть одного цільового використання, наприклад, промислово-виробничого – глибоко диференційована за виробничими технологіями: нерухомість для легкої промисловості і нерухомість для машинобудівної промисловості мають абсолютно несумісні споживчі вимоги.

Нерухомість, на відміну від промислових товарів масового виробництва (сировини, комплектуючих виробів, обладнання тощо), не може задовольнити зміну споживчих інтересів покупців шляхом збільшення або зменшення кількості чи обсягу товару. Такі характеристики нерухомості як об'єм, площа, поверховість, конфігурація, архітектура є незмінними та притаманні тільки конкретному об'єкту. Тому вони диференціюються також за такими фізичними ознаками, як площа, конфігурація, поверховість тощо. Наприклад, якщо покупця не задовольняє площа об'єкта нерухомості, йому може бути запропонований об'єкт із подібною площею. Але це буде вже зовсім інший об'єкт в іншому місці, а можливо й регіоні з іншими характеристиками.

Визначивши чотири суттєві відмінності нерухомості як товару промислового ринку, ми можемо стверджувати, що промислова нерухомість не є і не може бути товаром широкомасштабного виробництва з узагальненими характеристиками, порівняння яких може віддати перевагу тому чи іншому товару. Нерухомість – це товар переважно індивідуальний, а інколи навіть унікальний.

Проведене дослідження дозволило зробити висновок про те, що на сьогодні відсутнє єдине усталене визначення категорії ринок нерухомості (табл. 1).

Таблиця 1 – Систематизація концептуальних трактувань поняття “ринок нерухомості”

Сутність категорії, джерело	Сегментація ринку	Взаємозв'язок із фінансовим ринком
Ринок нерухомості як система		
Система економічних відносин, за допомогою яких через динаміку сил попиту та пропозиції в певному “місці” здійснюється передача прав власності та пов'язаних з нею інтересів від продавця до покупця безпосередньо або через інститут посередництва, визначаються ціни та розподіляється простір між різноманітними конкуруючими варіантами використання об'єктів нерухомості в межах деякого замкнутого територіального простору [2]	За функціональною ознакою: ринок житла, нежитлових приміщень (комерційної нерухомості), ринок нерухомості промислового та сільськогосподарського призначення	Тісний зв'язок з фінансовим ринком
Система економічних відносин між покупцями/орендарями (формують попит), продавцями/орендодавцями (формують пропозицію) та професійними учасниками у процесі створення, обміну, максимізації прибутку, управління об'єктом нерухомості [3]		
Сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості: купівлі-продажу нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т. ін. [4]	Ринок землі, ринок житла, ринок нежитлових приміщень. Окремо виділено ринок доходної нерухомості (ринок об'єктів: офісного призначення, торговельного призначення, виробничо-складського призначення, готельних послуг, об'єктів незавершеного будівництва)	Найбільш значима складова фінансового ринку
Система відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків [5]		Підпорядковується закономірностям функціонування фінансового ринку
Ринок нерухомості як механізм		
Взаємозалежна система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування нерухомого майна: земельних ділянок, житлових та нежитлових будинків, споруд, єдиних майнових комплексів підприємств як об'єктів нерухомості [6]	Ринок: землі, житла, нежитлових приміщень, оренди, незавершеного будівництва	Не зазначено
Це механізм через який поєднуються інтереси та права, встановлюються ціни на нерухомість [7]	За функціональною ознакою: ринок виробничих приміщень, житла, невиробничих будівель та приміщень	Взаємодіє з фінансовим ринком
Окрема підсистема національної економіки, що підпорядкована діям основних законів ринкового механізму та впливає на розвиток соціально-економічних відносин у суспільстві і комплексно поєднує особливості багатьох галузей господарського комплексу країни [1]	Ринок земельних ділянок, житла, нежитлової нерухомості оренди, об'єктів незавершеного будівництва	Залежить від рівня розвитку фінансового ринку
Ринок нерухомості як сектор		
Це сфера вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та система економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Сфера де об'єкти нерухомості виступають як особливий товар. Ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності та життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей та проявів [8]	За функціональним призначенням виділяють: ринок житлової нерухомості, виробничих будівель, невиробничих будівель та приміщень, готелів, торговельних приміщень	Різновид інвестиційного ринку (автори ототожнюють інвестиційний та фінансовий ринок)
Це сектор національної ринкової економіки, де присутні економічні суб'єкти, сукупність об'єктів, а також процеси виробництва (створення), споживання (використання), обміну об'єктів нерухомості і управління ринком, а також механізми, що забезпечують функціонування ринку [9]	За функціональною ознакою: ринок земельних ділянок, житлової та комерційної нерухомості	Окремі самостійні ринки, але взаємопов'язані між собою

Існуючі на сьогодні підходи можна згрупувати наступним чином: по-перше, ринок нерухомості розглядають як систему економічних відносин, що виникають між його учасниками; по-друге, його розглядають як механізм або сукупність механізмів, що забезпечують створення або передачу об'єктів нерухомості їх власникам; по-третє, ринок нерухомості трактують як сектор національної економіки або його сферу.

В цілому, проаналізувавши сутність та структуру ринку нерухомості, особливості його об'єкта, можна зробити висновок, що ринок нерухомості – це просторово організована система економічних відносин, що виникає між його суб'єктами (покупцями, продавцями, посередниками) з приводу створення, експлуатації, купівлі-продажу особливого товару – нерухомості, на основі співвідношення регіонального попиту та пропозиції.

Стосовно наявності зв'язку з фінансовим ринком, то, на нашу думку, він існує і є досить тісним. Перш за все, визначимо, що собою являє фінансовий ринок. На сьогодні серед вітчизняних та зарубіжних науковців немає єдності в розумінні даної категорії. Це пояснюється тим, що рівень розвитку фінансового ринку в різних країнах є різним, що визначає роль та місце фінансового ринку в фінансовій системі країни. Головним завданням фінансового ринку є трансформація заощаджень, що формуються в економіці в інвестиції, а сам фінансовий ринок в більшості випадків розглядається як сукупність економічних відносин з приводу купівлі-продажу тимчасово вільних фінансових ресурсів. Виходячи з такого трактування фінансового ринку, на перший погляд не може бути зв'язку з ринком нерухомості, однак сама нерухомість виступає об'єктом інвестування, що є загальною практикою світовою практикою.

Нерухомість як об'єкт ринку (земля, виробничі будівлі та споруди, житло) не може виступати об'єктом на фінансовому ринку, але безумовно, в процесі операцій, що відбуваються

з нерухомістю через використання різноманітних фінансових інструментів, нерухомість стає основою для появи різних фінансових активів, які вже власне стають об'єктами фінансового ринку. Крім того, операції, що здійснюються з нерухомістю, досить часто ставлять за мету не стільки реальну експлуатацію нерухомості, скільки отримання доходу на вкладений капітал. Це також пов'язано з певними особливостями діяльності фінансових установ, а саме страхових компаній, недержавних пенсійних фондів, інститутів спільного інвестування та інших, що зацікавлені у здійсненні інвестиційної діяльності, необхідної їм для виконання зобов'язань перед споживачами їх фінансових послуг. Крім того в Україні в докризовий період досить широкого розповсюдження набули операції кредитування під заставу нерухомості, які здійснювали банки, а, отже стан ринку нерухомості значною мірою визначав і стан розвитку фінансових установ і фінансового ринку країни.

Необхідно зазначити, що більшість авторів, роботи яких були нами досліджені [1, 3, 4, 6, 7, 8, 9] відзначають як мінімум наявність зв'язку з фінансовим ринком, при цьому автори [3, 8] визначають ринок нерухомості як складову фінансового ринку. Погодитись з останніми двома авторами не можна, враховуючи все вищезазначене, але слід підкреслити наявність тісного зв'язку між двома досліджуваними сегментами національної економіки.

Висновки. Отже, в результаті проведеного дослідження можна зробити наступні висновки. По-перше, від стану та розвитку ринку нерухомості значною мірою залежить ефективність функціонування національної економіки. Нерухомість як об'єкт ринку має специфічні риси, що не притаманні жодному з об'єктів ринку товарів та послуг, включаючи його інвестиційні властивості. Ринок нерухомості не є сегментом фінансового ринку, але при цьому має тісний зв'язок з ним через кредитну та інвестиційну діяльність фінансових посередників країни.

Список літератури

1. Манн Р. В. Діагностування впливу ринку нерухомості на розвиток національної економіки : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук : 08.00.03 “Економіка та управління національним господарством” / Р. В. Манн. – Донецьк, 2008. – 23 с.
2. Патури Я. В. Економіка нерухомості : учебное пособие / Я. В. Патури. – Великий Новгород : НовГу им. Ярослава Мудрого, 2002. – 66 с.
3. Поліщук Є. А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості: автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук : 08.00.08 “Гроші, фінанси і кредит” / Є. А. Поліщук. – К., 2009. – 23 с.
4. Оценка недвижимости и управление собственностью : учебное пособие / А. В. Татарова. – Таганрог : Изд-во ТРТУ, 2003. – 70 с.

5. Мухін О. О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук : 08.10.01 "Розміщення продуктивних сил та регіональна економіка" / О. О. Мухін. – К., 2005. – 21 с.
6. Фінагіна О. В. Розвиток ринку нерухомості України та проблеми його інформаційного забезпечення [Електронний ресурс] / О. В. Фінагіна, О. Л. Єрмоєнко, О. А. Зінченко. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Mure/2007_10/33.pdf.
7. Гриненко С. В. Економіка нерухомості : конспект лекцій / С. В. Гриненко : Таганрог : Изд-во ТРТУ, 2004. – 107 с.
8. Особенности рынка недвижимости (Часть II) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.proektstroy.ru/publications/view/8055?bigid=0>.
9. Асаул А.М. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.

Отримано 02.11.2012

Summary

In this research paper the approaches to the definition of the real estate market and its structure are given. The pole of the real estate market in the development of the national economy is defined. The features of the real estate as an object of the real estate market are presented. The interrelationship between the real estate market and the financial markets is examined.

Школьник І. О. Ринок нерухомості: сутність та зв'язок із фінансовим ринком країни / І. О. Школьник, Н. А. Алексеєнко // Вісник Української академії банківської справи. – 2012. – № 2 (33). – С. 8–12.