

Ксенія Кологойда
Науковий керівник д. е. н., професор Чорна Н. П.
Тернопільський національний економічний університет

ІННОВАЦІЙНІ ПІДХОДИ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

У сучасних умовах на успіх економіко-правових реформ в країні впливає ринок нерухомості. Об'єкти нерухомості відрізняються місцем розташування та правовим режимом, якісними та фізико-хімічними характеристиками, основними параметрами. Проте, незважаючи на всю різноманітність і неоднорідність ринку нерухомості, коло осіб, які зацікавлені у розумінні його поточного стану і прогнозуванні тенденцій його розвитку, не обмежується лише покупцями, орендарями, ріелторами або девелоперами. У дослідженні тенденцій функціонування ринку нерухомості також зацікавлені приватні інвестори, інвестиційні та страхові компанії, фінансові групи, недержавні пенсійні фонди, банки, держава.

Проблеми ринку нерухомості досліджуються у роботах вітчизняних і зарубіжних вчених, зокрема: Д. Акерлофа, Р. Шиллера, В. Вороніна, В. Галасюка, А. Гусельникова, О. Драпиковського, І. Іванової, В. Шалаєва, М. Стерника, Е. Тарасевича. Фахівці прийшли до висновку, що недостатня увага до якості аналітичної роботи є однією з основних причин більшості кризових явищ на ринку нерухомості. Одночасно, на думку вищевказаних вчених, недосконалість ринку нерухомості визначає особливості його дослідження та утруднює можливість коректної і однозначної формалізації економічних взаємозв'язків.

У процесі формування ринок нерухомості, як складова загального ринку, відображає усі проблеми соціально-економічної сфери та характеризується нерівномірним розвитком окремих сегментів та ринкових ніш.

Ринок нерухомості перебуває у тісному зв'язку та взаємодії з ринками праці, капіталу, інформації. Обсяг інвестування у нього багато в чому визначає реальні перспективи зростання економіки країни. Без ринку нерухомості не може бути ринку взагалі, тому що він забезпечує існування всіх інших ринків (праці, капіталу, товарів та послуг тощо).

Беручи до уваги вітчизняний досвід реалізації нерухомості, можна вважати, що її ринок - це сукупність угод, здійснених з нерухомістю, інформаційного їх забезпечення, операцій з управління та фінансування робіт у цій сфері. Під ринком нерухомості розуміють визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і зв'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різноманітними конкуруючими землекористувачами [3, с. 211]. Також ринок нерухомості можна описати як сукупність угод із нерухомістю, потік інформації стосовної таких угод, а також операцій із розвитку управління нерухомості та її фінансування в умовах панування ринкових відносин [1, с. 113].

Отже, можна зробити таке узагальнення: нерухомість – це специфічний товар, що приймає форму товару лише на ринку, який має вартість, мінову вартість і володіє специфічними якостями задоволення потреби у житлових і виробничих приміщеннях або земельних ділянках. В Україні нерухомість розподіляють на три групи: житловий фонд, нежитловий фонд, земля. Відповідно формуються підсегменти ринку нерухомості, що розвиваються за різноманітними схемами та мають значні розбіжності.

Формування та розвиток досліджуваного ринку є процесом регулювання потреб суспільства у нерухомості. Конкуренція на ринку нерухомості, з одного боку, є найважливішою умовою його існування та розвитку, саме вона змушує учасників ринку постійно впроваджувати найбільш ефективні способи виробництва, запропонувати нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу у нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції, передусім, обумовлені станом ринку, його тенденціями та цивілізованістю [8, с. 87]. Ціни на українському ринку нерухомості визначаються сукупною дією різних факторів (рис. 1).

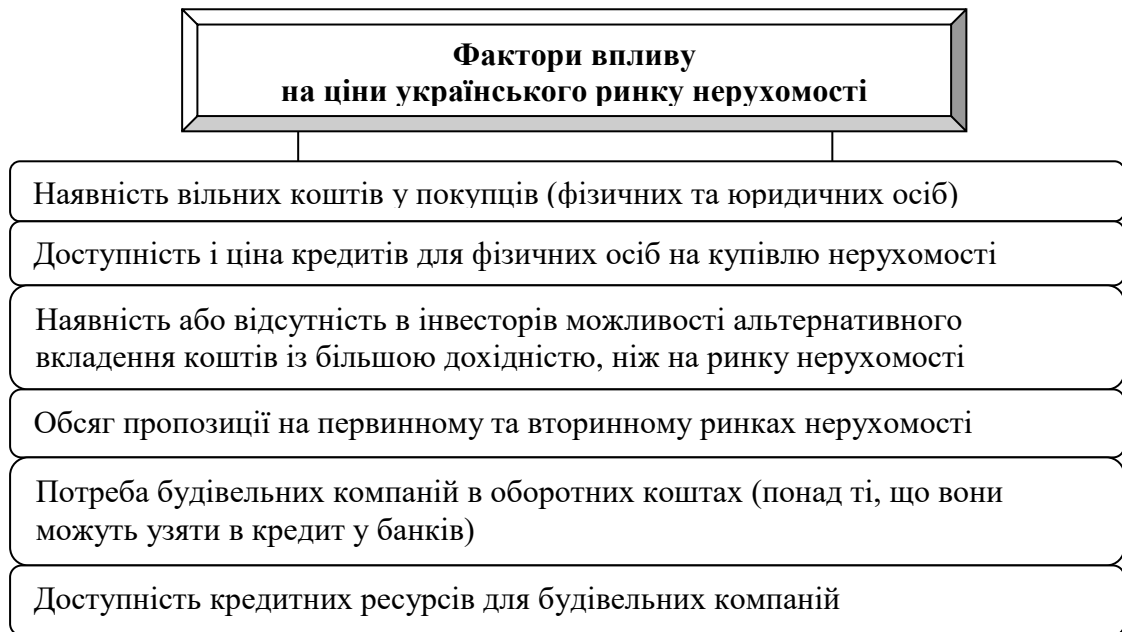


Рис. 1 Фактори впливу на ціни українського ринку нерухомості

Джерело: [4]

Ринок нерухомості перебуває відносно високі прогнозовані темпи економічного росту та, як наслідок, високий попит на нерухомість дозволять подовжити тривалість циклу розвитку ринку. Ціни на основні активи залишаються головною проблемою, що, разом зі зростанням важливості стану економіки та зручності для життя, змушує інвесторів звертати увагу на інші сегменти економіки. Зростання відсоткових ставок та інфляції посилюють тиск на сектор нерухомості, а ризик збільшення відсоткових ставок наразі зростає, в порівнянні із минулим роком.

Результати аналізу ринку нерухомості підкреслюють посилення розбалансованості між простотою залучення капіталу, якого на сьогодні достатньо на ринку, та складністю його ефективного інвестування. Державні та інституційні фонди витрачають великі суми грошових коштів на придбання нерухомості, що призводить до посилення конкурентної боротьби за активи. Внаслідок посиленої конкуренції звичний баланс ризиків та прибутку втрачає актуальність, а традиційні і ризиковані інвестори виходять на єдиний ринок, ключову роль на якому відіграє додана вартість [2, с. 135].

До хвилі консолідації ринку за участю компаній-власників нерухомості та інвестиційних фондів, що є управлінськими, призвів пізній етап економічного циклу розвитку ринку та поширені проблеми із пошуком перспективних угод та інвестуванням капіталу. Отже, у таких умовах учасникам ринку нерухомості доводиться переходити на нові бізнес-моделі задля залучення капіталу та прибутковості. Дана динаміка змушує учасників ринку нерухомості шукати експертів із роботи з великими масивами інформації та новітніми технологіями для підвищення ефективності процесів прийняття управлінських рішень, менеджменту та оцінки об'єктів нерухомості.

Зважаючи на економічну ситуацію в країні, найбільш затребуваними залишаються новобудови економкласу та комфорткласу. Зниження платоспроможності населення впливає на ринковий попит і пропозицію нерухомості житла:

- збільшення частини затребуваності однокімнатних та двокімнатних квартир;
- скорочення площі однокімнатних та двокімнатних квартир;
- зменшення частки і площі трикімнатних квартир;
- забудовники застосовують об'єднання одно-, двокімнатних квартир для зменшення ризикової альтернативи будівництва багатокімнатних квартир.

Проаналізувавши дані Держстату, зведення житлових будинків в Україні у 2018 році

зросло на 2%, а нежитлових – на 1%. Взагалі, у будівельній галузі темпи зростання значно уповільнилися і найближчим часом прогнозується зростання у зведенні офісної та торговельної нерухомості [7].

Згідно даних Міністерства юстиції України за 2018 рік кількість транзакцій на ринку нерухомості збільшилась порівняно з 2017 роком на 13%, тобто на ринку мали місце понад 330 тисяч транзакцій. З урахуванням того, що останні роки стали активнішими з погляду ринку нерухомості, то існують прогнози, що й у 2019 році по цій позиції теж відбудеться зростання [6].

Аналізуючи звіти і проекти девелоперів, можна перспективно оцінити ринок нерухомості. Постійні їх спроби впровадження і використання нових технологій та інновацій у процесі будівництва і експлуатації будівель свідчать про позитивну динаміку розвитку ринку нерухомості, але з наявністю незначних перешкод. Останніми виступають інерційність ринку та ризики для інвесторів, пов'язані із застосуванням ще не зарекомендованих на ринку інженерних і технологічних рішень.

Інноваційні підходи можуть знизити витрати на експлуатацію будівель до 50%. Застосування нових технологій може скоротити споживання питної води в будинках на 17%, а електроенергії - на 40%. Враховуючи, що витрати на енергію будуть увесь час зростати, це дозволить значно заощадити кошти на експлуатацію об'єктів нерухомості.

Для впровадження нових будівельних технологій в Україні недостатньо підтримки з боку держави, тобто розвитку інновацій в Україні не сприяють обмеження існуючої дозвільної системи. Необхідно, щоб впроваджувались технології «зеленого» будівництва та активно просувалися і підтримувалися державою, виділялись гранти, надавались податкові пільги та здійснювалось бюджетне фінансування. Важливим моментом у застосуванні інноваційних технологій для українських інвесторів і забудовників залишається їх рентабельність, адже, вигоди, які приносять енергоефективні схеми роботи, реально ведуть до зниження рівня витрат та збільшення потоку готівки.

Список використаних джерел

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості, навч. посібник. К.: Лібра, 2009, 304 с.
2. Євтух О.О. Вплив особливостей нерухомого майна на методологію його оцінки // Наук. вісн. Волин. держ. університету ім. Лесі Українки. 2014. № 5. С. 133 - 138
3. Зотов И.В., Моченков А.В. Искусство проведения операций с недвижимостью, навчальний посібник, Х.: РИП Оригінал, 2008. 320 с.
4. Кадеєва І.В. Прямі іноземні інвестиції як фактор становлення інноваційної економіки в Україні // Збірник наукових праць Харківського національного педагогічного університету імені Г. С. Сковороди. Економіка. 2014. Вип. 14. С. 193 - 199.
5. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. навч. посібник Херсон: ОЛДІ-плюс, 2011. 160 с.
6. Офіційна сторінка міністерства юстиції URL: <https://minjust.gov.ua/>
7. Офіційна сторінка державного служби статистики України URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
8. Черняк В.З. Управление недвижимостью. Научное пособие. М.: Экзамен, 2006. 319 с.