

УДК 332.1

Стрішинець О.М., Павлов К.В.

ОСОБЛИВОСТІ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ

У статті визначено регіональні особливості розвитку ринку нерухомості. Розглянуто характеристики та специфічні особливості ринку нерухомості. Окреслено актуальні проблеми розвитку ринку нерухомого майна в Україні та проаналізовано його регіональні особливості. Доведено, що регіональні ринки нерухомості слід розглядати як систему відносин між покупцями та продавцями, що діє на основі цивільного механізму з урахуванням особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та соціального значення. Ідентифіковано критерії ефективності конкурентної політики держави на регіональних ринках нерухомості.

Ключові слова: регіональний ринок нерухомості, державне регулювання, механізм регулювання ринків, конкурентні відносини, нерухомість, монополія, орендна плата, ціноутворення.

Постановка проблеми. Економіка України являє собою синтез різноманітних, проте взаємопов'язаних між собою ринків, які в сукупності своїй формують складну ринкову структуру. Рівень становлення та особливості функціонування окремих сегментів цієї структури, в тому числі і ринку нерухомості як на державному так і на регіональному рівнях, виступають важливим аспектом розвитку ринкових відносин. Враховуючи постійно зростаючий попит на нерухомість, низьку платоспроможність населення та незбалансованість розвитку окремих сегментів регіонального ринку нерухомості, питання конкуренції та механізму її функціонування на сьогодні є досить актуальними.

Ринок нерухомості є однією з складових державної економіки, оскільки він несе в собі більше половини усього світового багатства, а його стабільне функціонування вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що відбуваються в державі. Активне функціонування ринків нерухомого майна є однією з умов стійкого розвитку міст і регіонів. Цей розвиток являє собою основу для ефективного управління регіонами і здійснюється в системі національного управління й місцевого самоврядування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми ролі й місця, заходів та важелів, методів і моделей регулювання ринків нерухомого майна досить широко представлені в роботах українських та іноземних учених А.Асаула, В.Базилевича, В.Бодрова, І.Грицяка, І.Зотова, О.Кілієвича, В.Лагутіна, О.Лебединської, І.Малого, Р.Манна,

В.Павлова, Б.Райзберга, Є.Ромата, В.Рибалкіна, В.Тертички та ін. Однак, незважаючи на високий рівень наукових досліджень, існує низка нерозв'язаних проблем, пов'язаних із дослідженням процесів, що відбуваються на регіональних ринках нерухомості, недостатнім аналізом структури попиту та пропозиції на ринку, низькою інформаційною забезпеченістю суб'єктів ринку, спостерігається недосконалість правової, нормативної та методологічної баз.

Метою статті є теоретико-методологічне обґрунтування фундаментальних і прикладних засад механізмів регулювання регіональних ринків нерухомості як складного соціально-економічного інституту.

Основний матеріал. У сучасних умовах Україна знаходиться на етапі становлення системи ринків, одним із яких є ринок нерухомості. Під цим поняттям розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, що на відміну від існуючих, побудована з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками, а саме: ціноутворюючих; соціальних; стимулюючих; інвестиційних.

Трансформаційні перетворення регіональних ринків нерухомості в Україні привели до докорінних змін в інституційній організації внаслідок приватизації та комерціалізації, формування конкурентного середовища, розширення кола їх учасників, утворення нових механізмів їх придбання.

Ринки нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризуються інституційною асиметрією та структурною неповнотою, а їх кризове економічне становище закономірно уповільнює розвиток ринків нерухомості через зниження показників ефективності економіки, недосконалість фінансово-кредитної системи, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення соціальної стратифікації населення.

© Стрішинець Олена Миколаївна, д.е.н., проф., зав. каф. економіки природокористування та економічної теорії Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки, м. Луцьк

Павлов Костянтин Володимирович, к.е.н., доц., докторант кафедри міжнародних економічних відносин та управління проектами Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки, м. Луцьк, pavlovkostya@gmail.com

Ринок нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість, яка в свою чергу приймає форму товару лише на ринку, який має вартість і володіє специфічними якостями задоволення потреби у житлових та виробничих приміщеннях або земельних ділянках.

Регіональний ринок нерухомості – це ринок окремого територіального підрозділу, області, району або їх частин, пов'язаних між собою господарськими зв'язками, що не має чітко окреслених кордонів, а процес регулювання потреб суспільства у нерухомості є його розвитком [7]. Цей ринок являє собою відокремлену частину сфери регіонального обігу, що є своєрідним механізмом купівлі-продажу нерухомого майна на основі економічних відносин, особливістю якого є обов'язковий перехід права власності від продавця до покупця.

У процесі оцінювання механізму функціонування ринку нерухомості варто проводити аналогію з ринком фінансових інвестицій, адже ринок нерухомості функціонує паралельно з ним. Пов'язано це з тим, що нерухомість є надзвичайно привабливим об'єктом для капіталовкладень, оскільки дозволяє не лише зберігати вартість вкладеного в неї капіталу, а й нарощувати її в часі.

На регіональному рівні суб'єктами ринку нерухомості виступають продавці, покупці та низка посередників. Посередники можуть представляти як інтереси держави, так і працювати на комерційній основі. Об'єктами регіонального ринку нерухомості є земельні ділянки, виробничі будівлі і споруди, будівлі і споруди невиробничого призначення, об'єкти незавершеного будівництва тощо.

Умовно регіональні ринки нерухомості сегментують на ринок землі, ринок комерційної і промислової нерухомості та ринок житлової нерухомості. Відповідно формуються «підсегменти» регіональних ринків нерухомості, що розвиваються за різноманітними схемами та мають суттєві розбіжності.

Вивчаючи особливості регіонального ринку нерухомості, варто зазначити, що механізм його функціонування опирається на ті ж економічні категорії, що і загальнодержавний ринок нерухомості. У першу чергу – це існуючий попит на об'єкти нерухомості, наявна пропозиція нерухомості, оренда та орендна плата і, звичайно ж, як один із основоположних факторів – ціна.

Регіональний ринок нерухомості формується під впливом соціальних, економічних, природно-кліматичних, демографічних та інших факторів. Ринкова вартість об'єктів нерухомого майна, в свою чергу, визначається не лише існуючою кон'юнктурою ринку, тобто співвідношенням попиту і пропозиції, але і особливостями його функціонування, а саме: можливим рівнем доходності, рівнем ризику інвестування капіталу, можливою ціною продажу об'єкта нерухомості на конкретну дату тощо [1].

У процесі інтенсивної лібералізації у сфері прав власності на об'єкти нерухомості в Україні почали стихійно розвиватись інститути посередництва на ринку нерухомого майна, випереджаючи процес створення відповідного регуляторного середовища. Незважаючи на неналагодженість ефективної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно, нині все ще діють громіздкі та обтяжливі процедури технічної інвентаризації нерухомості. Разом з тим, у сфері будівництва також залишається чинною складна дозвільна система, хоча й вона виявилася недейовою для запобігання стихійної забудови.

Оцінюючи механізм функціонування регіонального ринку нерухомості, можна виокремити низку проблем, які наразі властиві для нього. У першу чергу, це нерівномірність розвитку окремих сегментів ринку нерухомості та недосконалість нормативно-правової бази, що недопускає економічні відносини, які виникають на ринку. Вагомим недоліком залишається низька платоспроможність населення та низький інвестиційний потенціал юридичних осіб, у результаті кризових явищ в економіці, що є характерним для більшості регіонів.

Поки що відсутні професійні підходи до управління нерухомістю через новизну і відсутність єдиного термінологічного підходу; відсутній аналіз специфіки його економічних законів, що визначають стан ринку та критеріїв оцінки процесів його розвитку; невизначеність системи ризиків у сфері нерухомості і можливості управління ними [3].

До важливих недоліків функціонування регіонального ринку нерухомості також належить і недостатня інформованість учасників ринку, відсутність єдиних стандартів на послуги у сфері управління нерухомістю, відсутність досвідчених і підготовлених кадрів з управління та роботи на ринку нерухомості тощо [4].

Наразі на ринку нерухомості, як специфічному секторі економіки, варто виділити такі закономірності: низька ліквідність; ріст вартості об'єктів нерухомості в часі; обмежена кількість покупців та продавців; незбалансованість попиту і пропозиції; слабкий рівень досліджень; циклічний характер розвитку [2].

На думку В.І. Павлова, А.М. Асаула та інших вчених, конкурентоспроможність нерухомості – це сукупність характеристик, що відрізняють їх від об'єктів-аналогів за рівнем витрат на їх купівлю та подальшу експлуатацію, за ступенем задоволення індивідуального споживача, а також їх здатністю бути виділеними споживачем з інших груп аналогічних об'єктів, пропонованих фірмами-продавцями, завдяки більш високим споживчим властивостям і техніко-економічним параметрам [4].

Дійсно, конкуренція на регіональних ринках нерухомості, з одного боку, є найважливішою умовою їх існування та розвитку, саме вона змушує учасників ринку постійно впроваджувати найбільш

ефективні способи виробництва, пропонувати нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу у нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції, передусім, обумовлені станом регіональних ринків, їх тенденціями та цивілізованістю [4].

Поряд з державними заходами щодо обмеження монополізму у виробництві та продажу масових товарів необхідні спеціальні заходи державної антимонопольної діяльності стосовно товарів, які продаються на регіональних ринках нерухомості.

Справа в тому, що великі об'єкти власності у вигляді нерухомого майна найчастіше не представлені на ринках як об'єкти масових продажів, у зв'язку з чим важко безпосередньо виявити монополістів, захоплюючих більшу частину ринків подібних товарів і перешкоджаючи тим самим вільній конкуренції. Ринки продажу об'єктів власності у вигляді аукціонів, конкурсів представляють зручне поле для появи прихованої та прямої змови покупців, набувачів власності.

Не менш важливим є те, що для багатьох об'єктів власності характерним є не продаж безпосередньо об'єкта, а передача прав на його використання у вигляді оренди, передачі в управління пакетів акцій. Антимонопольне управління необхідне для підтримки конкурентних засад у сфері поводження майнових об'єктів власності, сприяння формуванню сучасного, цивілізованого ринку нерухомості [1].

Антимонопольні заходи, що застосовуються для регулювання відносин на регіональних ринках нерухомості вбачаються у державному регулюванні купівлі, продажу, передачі, реорганізації об'єктів нерухомості з метою здійснення цих процесів з дотриманням конкурентних принципів. При цьому важливо дотримуватися раціонального співвідношення державного регулювання та ринкового саморегулювання, але механізми саморегулювання слід спочатку налаштувати на конкуренцію, обмежити властиву нинішнім способам саморегулювання ринку тенденцію служити інтересам вузького кола осіб, представниками олігархії та монополізму.

Розвитку конкурентних відносин сприятиме поліпшення механізму ціноутворення на об'єкти власності на регіональних ринках нерухомості. Специфіка ринку купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна така, що навіть за наявності формально додержаних умов конкурсного продажу або аукціону немає гарантії продажу об'єкта за реальною ринковою ціною, оскільки ринок буває надто обмеженим, особливо при закритому конкурсі, і неможливо запобігти попередній змові кількох його уявних та істинних учасників, що імітують конкуренцію. До того ж встановлення початкової вартості об'єкта нерухомого майна, що виноситься на аукціон, повністю залежить від аукціоніста [8].

Вільне ринкове ціноутворення на основі урівноваження попиту та пропозиції практично не

працює на ринку великих об'єктів нерухомого майна, тому державне, незалежне від агентів ринку регулювання цін на нерухомість стає неминучим. Необхідно запобігати, як правило, продажу об'єктів державної власності за умов так званої «балансової вартості», якщо навіть вона обчислена з урахуванням переоцінки основних засобів, так як балансова вартість об'єкта зазвичай не відображає його ринкової вартості.

Основним засобом цінового регулювання на регіональних ринках нерухомості покликане стати встановлення цінових обмежень під наглядом антимонопольних органів. Обмеження повинні встановлюватися, виходячи з незалежної оцінки вартості об'єкта за визнаними методиками, що спирається як на витратний, так і на дохідний підходи, з використанням методу порівняння. Обмежування рівня цін для конкретних об'єктів або стосовно типових об'єктів власності необхідно встановлювати до проведення продажу та повідомляти їх організаторам продажів [8].

Важливим також є запровадження державного регулювання величини орендної плати, що стягується за оренду об'єктів державної і муніципальної власності. Встановлення орендної плати як договірної ціни за угодою між орендодавцем та орендарем не забезпечує її відповідність ринковим реаліям. Бажаним було б встановлення державних преїскурантів орендної плати на типові об'єкти нерухомості з урахуванням їх виду і типу (житлова площа, приміщення під офіси, складські приміщення, земельні ділянки тощо) та їх якісних параметрів (продуктивності, зручності використання, розташування, ступеня зносу та ін.) які покликані стати орієнтирами величини орендної плати. Також важливу роль відіграє державне регулювання величини орендної плати та плати за надання державного майна в концесію у залежності від характеру використання об'єкта орендарем, концесіонером і його інвестиційного внеску у розвиток об'єкта. Плата державі за користування об'єктом нерухомого майна може бути поставлена у залежність від принесеного цим об'єктом прибутку. Державні органи повинні розробляти методики визначення орендної та концесійної плати з урахуванням оціночної вартості об'єкта [8].

Зазначена вище специфіка ринку продажу та оренди об'єктів нерухомості стимулювала б прояв прихованого монополізму, який важко побачити безпосередньо на ринку. Тому в антимонопольне управління ринками об'єктів власності слід було б включати попередній контроль за концентрацією власності певного виду або різних видів у руках одного власника, а саме концентрацію як речових, матеріальних об'єктів власності, так і куплених часток, паїв, акцій.

Висновки. Підсумовуючи зазначене вище, можемо дійти висновку, що складність функціонування та розвитку регіональних ринків нерухомого майна в Україні пов'язані, передусім, із:

- відсутністю професійних підходів до управління нерухомістю – у зв'язку із нововведеннями та протиріччями термі-нологічної класифікації; специфіки аналізу економічних законів, що визначають стан зазначеного ринку; критеріями оцінки процесів розвитку цієї сфери; системою ризиків щодо об'єктів нерухомості та можливостями управління ними;

- комплексною інформатизацією всіх учасників цього ринку, що пов'язано з доступністю єдиної інформаційної бази, запровадженням спеціальних програмних продуктів тощо;

- правовою базою, що регламентує відносини, які розвиваються та удосконалюються в цій сфері;

- моніторингом стану ринку нерухомості в регіонах та країні загалом;

- стандартами послуг у сфері управління нерухомістю;

- спеціалізованою підготовкою кадрів для підприємницьких структур, які працюють з об'єктами нерухомості, а також для структур органів влади, що управляють ними.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Зотов И.В. Искусство проведения операций с недвижимостью /И.В. Зотов, А.В. Моченков – Х.: РИП Оригинал, 2008. – 320 с.
2. Кривов'язюк І.В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі /І.В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2009. – № 1. – С. 233–241.
3. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка & держава. – 2007. – № 9. – С.15–17.
4. Павлов В.І. Ринок нерухомості: І.В. Павлов, А.М. Асаул, І.І. Пилипенко та ін.: навч. пос. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 11.02.2010 №1878-VI.
6. Про плату за землю: Закон України від 03.07.92 № 2535-XII зі змінами і доповненнями від 27.04.2010 р.
7. Рибалкін В.О. Політична економія: навч. пос. В.О. Рибалкін, В.Г. Бодрова: – К.: Академвидав, 2007. – 627 с.
8. Райзберг Б.А. Государственное управление экономическими и социальными процессами. – М.: Инфра-М, 2010. – 384 с.

REFERENCES

1. Zotov, I.V. & Mochenkova, A.V. (2008). *Iskusstvo provedeniya operacij s nedvizhimost'ju* [The art of real estate transactions]. Kharkov: RIP Original [in Russian].
2. Kryvov'iazjuk, I.V. & Smoliarchuk, I.V. (2009). *Transformatsiia sutnosti ta subiektna struktura rehionalnykh rynkiv nerukhomosti na suchasnomu etapi* [Transformation of essence and subject structure of regional markets of the real estate on the modern stage]. *Rehionalna ekonomika* [in Ukrainian].
3. Mann, R.V. (2009). *Osoblyvosti diahnostuvannia stanu i perspektyv rozvytku rynku nerukhomosti* [The features of diagnostic of condition and prospects of market development of the real estate]. *Ekonomika & derzhava* [in Ukrainian].
4. Pavlov V.I., Asaul A.M., Pylypenko I.I., Pavlikha N.V. & Kryvov'iazjuk I.V. (2006). *Rynok nerukhomosti* [The real estate market]. Kyiv: Kondor[in Ukrainian].
5. *Zakon Ukrainy Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen vid 11.02.2010 №1878-VI*. [Law of Ukraine On State Registration of Proprietary Rights to Real Estate and Their Encumbrances №1878-VI from 11.02.2010]. [in Ukrainian].
6. *Zakon Ukrainy Pro oplatu za zemliu vid 03.07.92 № 2535- XII zi zminamy i dopovnenniamy vid 27.04.2010 r.* [Law of Ukraine On Land Payment from 03.07.92 № 2535- XII amended and supplemented from 27.04.2010]. [in Ukrainian].
7. Rybalkin, V.O. & Bodrova V.H. (2009). *Politychna ekonomiiia: navchalnyi posibnyk* [Political Economy]. Kyiv: Akademvydav [in Ukrainian].
8. Rajzberg, B.A. (2009). *Gosudarstvennoe upravlenie jekonomicheskimi social'nymi processami* [Government Management of Economical and Social Processes]. Moskva: Infra-M [in Russian].