

ФАКТОРИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ПОПИТ ТА ПРОПОЗИЦІЮ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Прокопенко Валерія Юріївна

Харківський національний університет внутрішніх справ

Ринок нерухомості різні дослідники визначають по різному. Так, автори посібника «Оцінка вартості нерухомості» [4, с.28] визначають ринок нерухомості як «механізм, що забезпечує взаємодію фізичних або юридичних осіб з метою обміну наявних прав на нерухомість на гроші або інші активи». При цьому, зазначають вони, ринок нерухомості є сегментом ринку інвестицій. Погоджуючись із поглядом на даний ринок як складову ринку інвестицій, автори підручника «Економіка нерухомості» надають таке визначення «ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування».

Аналіз відносин на ринку нерухомості потребує врахування його сегментації. Так, О.А. Гриценко запропоновано таку сегментацію ринку нерухомості:

- за видом об'єктів: ринок землі та ринок будівельних об'єктів;
- за способами використання: ринок споживчої нерухомості, ринок виробничої нерухомості, ринок комерційної нерухомості та ринок інвестиційної нерухомості;
- за специфікацією прав володіння: ринок повних прав володіння та ринок обмежених прав володіння;
- за масштабами охоплення: загальнонаціональний, локальний та регіональний ринок. [5, с.14-15]

У цілому, така класифікація доволі повно відображає особливості структури ринку нерухомості, хоча для аналізу попиту та пропозиції нерухомості доцільним є проведення додаткової класифікації ринку на первинний і вторинний.

Особливості нерухомості зумовлюють особливості функціонування її ринку. Нерозривний зв'язок нерухомості з землею, неможливість її переміщення призводить до жорсткої локалізації ринку нерухомості. Висока вартість об'єктів нерухомості є причиною обмеженого кола покупців, а високі витрати на їх створення звужує коло продавців на ринку нерухомості.

Важливою ознакою ринку нерухомості також є його низька здатність до саморегуляції. Це обумовлено відсутністю вільної конкуренції, яка викликана рядом факторів. До них відносяться зазначена обмежена кількість учасників ринку, невисока вірогідність досягнення ринкової рівноваги, що зумовлюється інертністю пропозицій та низькою можливістю її пристосування до вимог попиту (особливо на первинному ринку), низька інформованість учасників ринку,

нестабільність ціни тощо. Низька здатність до саморегуляції вимагає підвищення ролі держави в регулюванні відносин на ринку нерухомості.

Ринок нерухомості характеризується циклічністю свого розвитку. Така риса, у принципі, притаманна будь-якому ринку, проте враховуючи низьку здатність ринку до саморегуляції, а також його визначальну для економічного та соціального розвитку роль, надають проблемі циклічності особливої важливості. На сьогоднішній день не існує єдиного підходу до трактування причин та природи циклів на ринку нерухомості, як не існує і єдиного підходу до розуміння економічних циклів. Разом з цим, можна стверджувати, що загальний цикл на ринку нерухомості характеризується тими ж фазами, що й економічний цикл у цілому: спад, депресія, відновлення, пік. Ряд дослідників вказують на певне випередження циклів на ринку нерухомості порівняно із загальним циклом ринку нерухомості, принаймні у державах із розвинутою ринковою економікою. Таким чином, тенденції на ринку нерухомості виступають у ролі індикатора загальних тенденцій розвитку національної економіки. Проте таке твердження до сучасної української економіки можна застосовувати лише із певними застереженнями. Незважаючи на те, що окремі інститути ринку нерухомості у нашій державі вже створені, він досі повністю не сформований; відповідно, не всі ринкові механізми працюють на ньому «як слід». Це ж можна сказати і про решту держав з економікою, що розвивається.

Фактори, що впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості є численними. Умовно їх можна поділити на чотири великі групи:

- економічні;
- соціальні;
- адміністративні;
- фактори довколишнього середовища.

До економічних факторів відносяться:

- рівень доходів населення та підприємців;
- доступність фінансових, передусім кредитних ресурсів;
- ставки орендної плати;
- вартість будівництва, тарифи на комунальні послуги і платежі за ресурси.

До соціальних факторів відносять:

- чисельність населення;
- освітній рівень населення;
- рівень злочинності тощо.

До адміністративних факторів відносять:

- реальна податкова ставка, зокрема, рівень податків на майно та землю;
- зональні обмеження;
- умови укладення угод;
- умови отримання прав на забудову.

До факторів довколишнього середовища відносять:

- екологічний стан;
- рівень розвитку інфраструктури.

Разом з цим, фактори, що впливають на попит і пропозицію, механізм їх впливу, різняться в залежності від рівня та сегменту ринку нерухомості.

Доволі добре це видно при поділі ринку нерухомості на первинний та вторинний. На первинному ринку укладаються угоди щодо новостворених об'єктів нерухомості. На вторинному ринку укладаються угоди щодо створених

об'єктів, які перебувають в експлуатації. Ці два сегменти ринку нерухомості перебувають у тісному взаємозв'язку, який проявляється у взаємному впливі попиту та пропозиції на них. Потенціальний розмір пропозиції на вторинному ринку теоретично дорівнює всьому обсягу наявної нерухомості. Звичайно, досягнення такого рівня неможливе, проте постійна присутність значної кількості нерухомості, що потенційно може сформувати пропозицію, ускладнює прогнозування пропозиції на вторинному ринку, а відповідно – і визначення оптимального рівня пропозиції на первинному ринку. На рівень пропозиції на вторинному ринку нерухомості впливає цілий ряд факторів. Якщо вести розмову про вторинну житлову нерухомість, то основними серед них є соціальні (демографічні зміни, переїзд, зміна сімейного стану тощо), економічні (зміни рівня доходів, зміна рівня ресурсних платежів) та фактори навколишнього середовища (екологічна ситуація, транспортна та соціальна інфраструктура). Пропозиція вторинної комерційної нерухомості зазнає впливу передусім економічних факторів (зміни економічної кон'юнктури, зміни фінансового стану підприємств) та факторів навколишнього середовища (зміна місцевої інфраструктури). Крім того, слід враховувати, що пропозиція на вторинному ринку носить субституарний характер щодо пропозиції на первинному ринку. Вторинний ринок здатен більш гнучко реагувати на падіння попиту на об'єкти нерухомості зниженням цін. Це пов'язано з тим, що нижня межа цін на первинному та вторинному ринках визначається різними факторами. Нижня межа на первинному ринку визначається собівартістю об'єкта нерухомості, тобто затратами на його створення. На вторинному ж ринку на собівартість впливають ціна придбання об'єкта нерухомості, фінансове становище продавця та відповідність рівня його доходів затратам, пов'язаним із обслуговуванням даного об'єкту. Більш гнучким є і реагування вторинного ринку на зміни економічної кон'юнктури зниженням або підвищенням пропозиції. Через тривалий період створення нерухомості реакція пропозиції на ринку первинної нерухомості на зміни попиту має «доганяючий» характер, а сама пропозиція у короткостроковому періоді є нееластичною. Пропозиція вторинного ринку здатен більш гнучко реагувати за рахунок наявності «латентної» або потенційної пропозиції. На первинному ж ринку пропозиція у короткостроковому періоді є абсолютно нееластичною.

Вплив факторів попиту та пропозиції відрізняється і при проведенні сегментації ринків за функціональним призначенням. У цьому випадку відмінності зумовлені різними цілями, що їх ставлять покупці на ринку нерухомості.

На ринку житлової нерухомості попит носить споживчий характер – він орієнтований на конкретні властивості об'єктів нерухомості, за допомогою яких покупці задовольняють свої потреби у житлі. При виділенні основних факторів, що зумовлюють попит у цьому сегменті, слід враховувати класифікацію ринків за масштабами охоплення. На загальнонаціональному рівні попит на ринку нерухомості визначається макропоказниками – демографічними змінами на рівні держави, рівнем доходів населення, доступністю фінансових ресурсів, політичними та економічними ризиками і очікуваннями населення тощо. На регіональному і локальному рівні ринку житлової нерухомості вагоміше значення мають фактори, що визначають територіальний розподіл попиту, а не його загальний об'єм. Це у першу чергу фактори, що об'єднуються у групу факторів оточення (наприклад, транспортна та соціальна інфраструктура, екологічна ситуація). Окрім цього, важливу роль мають характерні для регіону або місцевості

демографічні, соціальні (міграції, рівень освіти, злочинності, соціальний склад тощо) та економічні (рівень доходів у регіоні, розвиток фінансової інфраструктури).

Комерційна нерухомість призначена не для безпосереднього споживання, а для забезпечення споживання товарів чи послуг клієнтами її власника. Уподобання споживачів, їх склад та структура визначають вимоги, що висуваються до такої нерухомості, а відповідно – і фактори, що визначають попит на неї. Сильним є вплив на попит факторів оточення, адже для комерційної нерухомості інфраструктурні чинники є визначальними. Велике значення мають й економічні фактори, зокрема – рівень доходів підприємств. Для територіальної сегментації попиту на комерційну нерухомість, як для територіальної сегментації попиту на житлову нерухомість, важливим є фактор «престижності» місця розташування. Цей фактор є доволі складним, адже, хоча частково і залежить від решти факторів оточуючого середовища (наявність транспортної інфраструктури, соціальної інфраструктури для житлової нерухомості, сприятлива екологія, відсутність забруднення), а також ряду соціальних факторів (рівень злочинності, рівень освіти), тим не менш не в останню чергу зазнає впливу й інших чинників, які важко віднести до якоїсь з перерахованих груп. До них належать стереотипи, особливості історичного розвитку, традиції населення тощо. Фактор престижності визначається суб'єктивними уподобаннями. У випадку житлової нерухомості це покупців (споживачів) нерухомості. У випадку комерційної нерухомості це – оцінювані покупцями комерційної нерухомості уподобання своїх клієнтів.

Виробнича нерухомість, «призначена для забезпечення виробника необхідним ресурсом, що відповідає виробничо-технологічним процесам». [5, 21] Попит на виробничу нерухомість визначається в цілому тими ж економічними факторами, що й попит на комерційну нерухомість. Вплив факторів оточення дещо відрізняється, адже цей вплив визначається особливостями технологічного процесу кожного окремого підприємства. Специфіка попиту та пропозиції на даному сегменті ринку визначається зокрема тим, що більшість об'єктів на ньому є спеціалізованими, що зумовлює їх високий ступінь індивідуалізації, як щодо особливостей конструкції, так і щодо особливостей розташування. З іншого боку, попит на виробничу нерухомість фактично не визначається фактором престижності.

Фактори, що впливають на пропозицію на ринку нерухомості у меншій мірі диференціюються у залежності від її призначення; та диференціація, що існує, у першу чергу обумовлена необхідністю орієнтуватись на попит з його чіткою диференціацією. На пропозицію нерухомості впливають у першу чергу економічні та адміністративні чинники. Враховуючи високу вартість та низьку ліквідність об'єктів нерухомості, високі транзакційні витрати, пов'язані зі створенням та реалізацією нерухомості, особливо сильно на її пропозицію впливає доступність фінансових ресурсів.

При аналізі факторів, що впливають на попит, слід також враховувати цінову категорію об'єкта нерухомості, а відповідно – категорію осіб, що формують попит. У сегменті недорогої нерухомості попит у меншій мірі залежить від факторів оточення та престижності, ніж у сегменті дорогої нерухомості.

При дослідженні попиту та пропозиції на ринку нерухомості слід враховувати, що характеристики попиту у короткостроковому періоді мають вище значення, ніж характеристики пропозиції. Саме наявність платоспроможного попиту визна-

чає можливості розвитку ринку; його розширення спонукає продавців нерухомості до нарощування пропозиції, його звуження – до загального падіння на ринку.

1. Аналітичний звіт УНІА за 2009 рік [електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news|119>
2. Божанов О.Э. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилья для населения. – Днепропетровск: Наука и образование, 2007 – 392 с.
3. Божко Е.А. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості: Автореферат дис. ... канд. екон. наук / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва – Х., 2008 – 21 с.
4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003. – 432 с.
5. Грицено О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: Автореф. дис. ... д-ра екон. наук / Нац. акад. наук України, Ін-т екон. прогнозування – К., 2003 – 32 с.
6. Дурицький В.В. Організаційно-економічні механізми становлення і розвитку ринку нерухомості: Автореф. дис. ... канд. екон. наук / Ужгородський нац. ун-т. – Ужгород, 2005 – 20 с.
7. Канєєва І.І. Торгівля житловою нерухомістю та механізм її удосконалення: Автореф. дис. ... канд. екон. наук / Донец. держ. ун-т економіки і торгівлі ім. М.І.Туган-Барановського – Донецьк, 2006 – 18 с.
8. І.В. Кривов'язюк, І.Л. Заблоцька. Фінансово-економічні механізми розвитку житлового будівництва в регіоні. – Луцьк: Надстир'я, 2006 – 144 с.
9. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навч. пос. – Херсон: Олді-плюс, 2002 – 160 с.
10. І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: Монографія. – К.: Центр учбової літератури, 2009 – 548 с.
11. Мірошніченко О.В. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки: Автореф. дис. ...канд. екон. наук / Полт. нац. техн. ун-т ім. Ю.Кондратюка – Полтава, 2003. – 20 с.
12. Ресурсное обеспечение банковского ипотечного жилищного кредитования (вопросы теории, методики, практики): Монография – Севастополь: СевНТУ, 2006 – 272 с.
13. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб: СПбГТУ, 1996. – 239 с.
14. Чубук Л.П. Становлення ринку нерухомості в трансформаційній економіці: Автореф. дис. ... канд. екон. наук / Київ. нац. ун-т ім. Т.Г. Шевченка – К., 2004 – 19 с.
15. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.
16. European Covered Bond Fact Book – 4th edition – Brussels: ECBC Publication, 2009. – 384 p.
17. BauSparkG – Gesetz über Bausparkassen [електронний ресурс] – режим доступу: <http://bundesrecht.juris.de/bausparkg/BJNR020970972.html>
18. PfandBG – Pfandbriefgesetz [електронний ресурс] – режим доступу: <http://bundesrecht.juris.de/pfandbg/BJNR137310005.html>