

УДК 332.85

БУРКУН ІРИНА,*кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві Харківського національного університету міського господарства ім. О. М. Бекетова*

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

У роботі досліджено організаційні та економічні аспекти управління та розвитку житлового ринку на місцевому рівні, наведений перелік організаційно-економічних складових вищезначеного ринку та запропоновано використовувати інтегральні засади щодо функціонування ринку житла на місцевому ринку та в міській економіці в цілому. Акцентовано увагу на інформаційній складовій процесу формування ринку житла, розглянуто сутність нерухомості як товару, уточнено поняття "регіональний ринок нерухомості", яке, на відміну від існуючих, формулюється з огляду на інтегральні регіональні засади функціонування ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: нерухомість; функціонування ринку житлової нерухомості; регіональний ринок нерухомості; організаційно-економічні засади функціонування ринку житла.

Постановка проблеми. Однією з умов розвитку організаційно-економічних складових міської економіки та основним активом будь-якого великого міста є нерухомість. Для забезпечення ефективною діяльністю на ринку нерухомості необхідна наявність відповідної інфраструктури. Міський і регіональний розвиток, що здійснюється в системі державного управління й місцевого самоврядування, передбачає ринкове управління міською нерухомістю [1]. Організаційно-економічні відносини на регіональному ринку житлової нерухомості зазнають значних змін, у першу чергу, через стрімкий розвиток інформаційної складової, оскільки інформація охопила багато сфер людської діяльності й починає відігравати роль, що за своєю значущістю й масштабами перевершує матеріальну продукцію, енергію й послуги. Природно, виникла проблема систематизації інформації, це й обумовило актуальність досліджуваної теми.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Науково-практичні дослідження в цьому напрямку одержали свій розвиток у роботах вітчизняних і закордонних учених і фахівців галузі. Багато авторів особливе місце у своїх роботах приділяють специфіці формування ринку нерухомості, особливостям розвитку цього ринку, класифікують його за різними ознаками, аналізують та прогнозують розвиток цього ринку. Усе вищезначене відображено в роботах таких науковців, як Г. Армстронг [6], В. Вонг [6], П. Друкер [8], Ф. Котлер [6], Й. Крайнер [10], Л. Е. Лимонов [2], Д. МакКі [7], А. С. Новосьолов [3], А. О'Салліван [5], А. П. Осітнянко [1], А. Ринг [11], Д. Сондерс [6], С. В. Сушко [1], М. Д. Шапіро [4] та ін.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. На цей час існує невизначеність щодо комплексності аналізу ринку нерухомості. Розмаїття підходів і класифікацій не дає змогу ефективно визначати рівень функціонування вищезначеного ринку й прогнозувати подальший його розвиток. Водночас після визначення організаційно-економічних та інтегральних засад функціонування ринку житла необхідно також уточнити поняття "регіональний ринок нерухомості".

Формулювання мети статті. Розмаїття підходів до визначення умов розвитку та основних аспектів управління організаційно-економічних складових ринку житлової нерухомості та міської економіки, у цілому невизначеність багатьох проблем ринку, зумовлених особливостями його функціонування та розробка імовірних напрямків розвитку регіонального ринку житлової нерухомості визначили мету дослідження. Отже, **метою** нашого дослідження є уточнення поняття "регіональний ринок нерухомості" та визначення організаційно-економічних та інтегральних засад функціонування ринку житла.

Виклад основного матеріалу. Ринок нерухомості призначений для надання специфічних послуг і за своєю соціально-економічною природою близький до ринку послуг. Тому сутність нерухомості як товару можна визначити з трьох сторін [2]:

- фізичний зміст об'єкта нерухомості (фізичні характеристики, що описують площу, обсяг, матеріали конструкцій, потужність інженерних систем тощо);
- юридичні характеристики (у ринковому обороті беруть участь права на об'єкт нерухомості, а не сам об'єкт);
- економічні характеристики, що дають уявлення про вартість об'єкта (ринкової, відбудовної, заміщення тощо), витрати на його утримання (поточний і капітальний ремонт, вода, газ, електрика тощо) і прибутковість (оренда й непрямі доходи, підвищення вартості і т. ін.). У той же час ринок нерухомості України є неефективним, оскільки не відповідає мікроекономічним умовам ефективності. Ринок можна визначити як ефективний, якщо:

- усі товари (послуги) знаходяться в одному місцеперебуванні, тобто ринок є централізованим;
- на ринку немає сезонних коливань;
- на ринок не впливають неадекватні законодавчі й нормативні акти;
- товари на ринку повинні бути стандартними;
- усі договори з купівлі й продажу прозоро юридично забезпечуються та фінансуються [3].

Характерною рисою нерухомості є те, що, з одного боку, вона є елементом виробничої інфраструктури, а з іншого - основою домогосподарств і використовується для невиробничого, особистого споживання, виступаючи як найбільше благо.

Ринок нерухомості є елементом ринкової структури регіону й характеризується наявністю інфраструктури та низкою засад, на яких він функціонує. Оскільки сучасне українське місто як об'єкт управління здебільшого може бути визначене як слабо організована цілісна система, що характеризується численними

дисфункціями й гіпертрофованим розвитком [4], то й рівновага житлової сфери як частини складної містотворювальної системи залежить від певної кількості соціальних, економічних, просторово-функційних, демографічних, екологічних, політичних та інших чинників, і отже, може бути охарактеризована як непевна. Для зручності аналізу ринку житла, визначення рівня його функціонування й прогнозування подальшого його розвитку автор пропонує використовувати схему організаційно-економічних засад функціонування житлового ринку нерухомості, яку наведено на рис. 1.

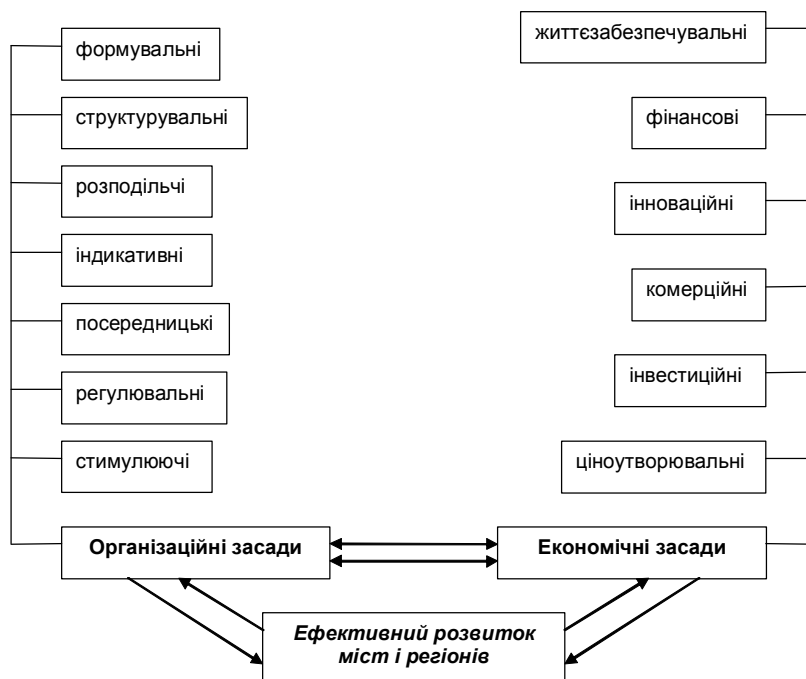


Рис. 1. Схема організаційно-економічних засад функціонування ринку житла на місцевому рівні.

Оскільки обсяг статті не дозволяє навіть коротко, без втрати суті показника охарактеризувати зміст кожної складової, зазначивши, як вона реалізується на місцевому й регіональному рівні й проілюструвати це фактичним матеріалом, нами передбачаються подальші наукові дослідження в цьому напрямку, результати яких буде відображено в наступних роботах.

Нерухомість є основним активом будь-якого міста і, відповідно, регіону, тож стан її інфраструктури вимагає системного відновлення, оскільки масова зношеність фондів призводить до падіння інвестиційної привабливості міста та рейтингу регіону загалом, що завжди відбивається на різних галузях міської й регіональної економіки.

Регіональний ринок нерухомості становить систему економічних відносин суб'єктів регіональної економіки, що забезпечують перерозподіл земель, виробничих і невиробничих будинків, споруд та інших об'єктів нерухомості між власниками [3]. Ми погоджуємося з наведеним вище визначенням, але пропонуємо уточнити поняття "регіональний ринок нерухомості", беручи за основу його функціонування саме інтегральні засади, які, окрім організаційно-економічних (мікро- та макро-), ще включають соціокультурні, науково-технологічні, інституційно-політичні, демографічні та чинники державного регулювання, до складу яких, зі свого боку, входять екологічні, санітарні, законотворчі засади, світовий досвід, а також інформаційний і соціальний складники (див. рис. 2). Таким чином, пропонуємо

визначити регіональний ринок нерухомості як систему відносин між суб'єктами ринку нерухомості, що, на відміну від існуючих визначень, побудовано з урахуванням інтегральних регіональних засад функціонування (організаційно-економічні, соціальні, інформаційні тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками.

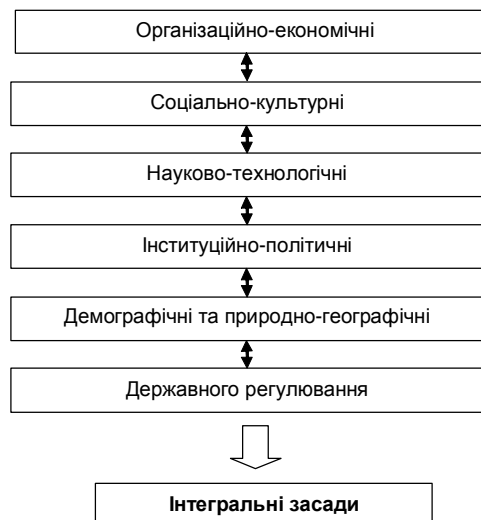


Рис. 2. Схема інтегральних засад функціонування ринку житла.

У 2005-2011 рр. з метою складання портрету потенційного покупця на ринку житлової нерухомості у Харківському регіоні автором проведено опитування респондентів щодо їх споживчих переваг на цьому ринку. В опитуванні взяли участь 300 осіб, які звернулися до агентств нерухомості в Харкові та Харківській області. Із більш детальною інформацією про це дослідження можна ознайомитися в інших роботах автора. Результати опитування свідчать про таке: більшість респондентів (85,7%) хотіли б мати власне житло розміром до 100 кв. м, достатнім для комфортного життя (47,4%), і готові використовувати різні джерела фінансування для купівлі житла, однак багато хто не може визначитися з джерелом поліпшення житлових умов (70,3%). Більше половини респондентів (51%) купили б собі нову квартиру, їм необхідне житло, щоб жити в ньому (66%), оскільки зараз жити ніде, однак переважна більшість реально не планують поліпшувати свої житлові умови (77,9%). Близько 70% уже 1-2 рази в житті купували або радили при купівлі житла, і 70% довіряють агентствам нерухомості, хоча намагаються перевіряти їхню роботу. 46% вважають, що вартість комісійних посередників завищена, але це важка праця. Більшості респондентів при ухваленні рішення про купівлю-продаж або оренду житла потрібна додаткова допомога (60%), і вони мають потребу в достовірній перевірених інформації (93%), ще 75% готові платити за послуги залежно від обсягу наданої інформації. 46% респондентів вважають, що корупція гальмує процес будівництва доступного житла, і на думку 32%, жоден орган влади не спроможний вирішити це питання. Доступність інформації про стан ринку нерухомості й різних послуг на ньому є в нашому інформатизованому просторі головним фактором, що впливає на формування думки про об'єкт і, в остаточному підсумку, на формування ціни цього об'єкта. Таким чином, організаційно-економічна природа ринку нерухомості досить складна, через відсутність вагомих теоретичних підстав для його однозначної ідентифікації необхідно розглядати ринок у взаємозв'язку з ринками товарів, інвестицій і послуг. Крім того, варто вивчати технічні, технологічні й соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод, які укладаються щодо нього.

Ринок нерухомості починає розвиватися як сформоване явище, тобто можна виділити основні тенденції розвитку ринку; виявити структуру ринку; формується професійне середовище ринку й основні елементи інфраструктури ринку. Ми вважаємо, що ймовірними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути:

- поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг, відповідно, підвищиться роль первинного ринку як джерела задоволення потреб у якісному житлі, оскільки зростає диференціація між об'єктами нерухомості як за якістю, так і за ціною;

- диференціація фірм, що надають послуги на ринку нерухомості, і трансформація фірм унаслідок зміни принципів взаємовідносин між фірмою й агентами; розвиток фірм, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги, поява попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку й розваг) і продовження процесів виділення девелоперських компаній в особливу групу підприєємців на первинному ринку нерухомості;

- зниження ризиків на ринку внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість.

Висновки й перспективи подальших досліджень

Таким чином, у роботі уточнено поняття "регіональний ринок нерухомості", виявлено різноманітність організаційно-економічних аспектів управління та розвитку ринку житлової нерухомості на місцевому рівні та визначено перелік організаційно-економічних та інтегральних засад функціонування ринку житла, показано й охарактеризовано схеми їх функціонування.

Актуальність досліджуваної теми передбачає подальші наукові дослідження в цьому напрямку, зокрема тенденцію, які мають місце при переході до інформаційного суспільства.

ЛІТЕРАТУРА

- Осітнянко А. П. Вплив містобудівних чинників на вартість об'єктів житлової нерухомості / А. П. Осітнянко, С. В. Сушко // Містобудування та територіальне планування. - 2002. - Вип. 13. - 69 с.
- Лимонов Л. Э. Инвестиционная политика развития недвижимости крупных городов : дисс. ... доктора экон. наук : 08.00.05 / Лимонов Леонид Эдуардович. - СПб., 2004. - 390 с.
- Новоселов А. С. Теория региональных рынков / А. С. Новоселов. - Ростов-на-Дону, Новосибирск : Феникс, 2002. - 262 с.
- Петрова Е. Ф. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда / Е. Ф. Петрова, М. Д. Шапиро. - М. : Фонд "Институт экономики города", 2002. - 92 с.
- О'Салливан А. Экономика города / А. О'Салливан ; [пер. с англ.]. - [4-е изд.]. - М. : Инфра-М., 2002. - 706 с.
- Основы маркетинга / [Котлер Ф., Армстронг Г., Сондерс Д., Вонг В.] ; пер. с англ. - [2-е европ. изд.]. - СПб. : Вильямс, 1999. - 1056 с.
- Regional Economics: Theory and Practice / [Edited by D. McKee, R. Dean, W. Leahy]. - The Free Press, 1970. - 198 p.
- Drucker P. F. The Age of Discontinuity. Guidelines to Our Changing Society / P. F. Drucker. - New Brunswick (US) - London, 1994. - 264 p.
- Human development reports (HDR) [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.hdr.undp.org/reports/global/2005>.
- Krainer J. Real Estate Liquidity / J. Krainer // FRBSF Economic Review. - 1999. - № 3 - P. 14.
- Ring Alfred A. Real Estate: Principles and Practice / Alfred A. Ring. - [7th ed.]. - Englewood Cliffs : Prentice Hall, 1972. - 195 p.

Буркун Ирина,

кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и маркетинга в городском хозяйстве Харьковского национального университета городского хозяйства имени А. Н. Бекетова

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА МЕСТНОМ УРОВНЕ

В статье с целью определения условий развития экономических составляющих региона предложен перечень организационно-экономических и интегральных принципов функционирования рынка жилья. В работе

№ 6 (126) листопад-грудень 2013 р.

акцентовано увагу на інформаційній складовій процесу управління міської нерухомістю. Розглянуто сутність нерухомості як товару і уточнено поняття "регіональний ринок нерухомості", яке, в відмінні від існуючих, формулюється з урахуванням інтегральних регіональних принципів функціонування ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: нерухомість; функціонування ринку житлової нерухомості; регіональний ринок нерухомості; організаційно-економічні принципи функціонування ринку житла.

Burkun Iryna,

PhD in Economics, Associate Professor, Department of Management and Marketing in the urban economy of Kharkiv National University urban economy of A. Beketova

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC ASPECTS OF MANAGEMENT AND DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET AT THE LOCAL LEVEL

In the article the list of organizationally-economic and integral principles of functioning of market of accommodation offers with the purpose of determination of terms of development of economic constituents of region. It is the inalienable constituent of the harmonious functioning of municipal economy. Municipal and regional development contains a market management the municipal real estate.

Attention is in-process accented on the informative constituent of this process. Information overcame many spheres of human activity and begins to act part, that on meaningfulness and scales excels material products, energy and services. The problem of systematization of information appeared, it stipulated actuality of the investigated theme. Organizationally-economic relations at the regional housing property market test considerable changes. Essence of the real estate as commodity was considered and a concept "Regional property market" is specified that, unlike existing, is formulated taking into account integral regional principles of functioning of housing property market.

As a result of complication and variety of different processes of functioning at the modern property market there is a necessity for automation of process of providing of all his subjects information. On the whole, the variety of organizationally-economic aspects of management and market of the housing real estate development is in-process educed at local level, their list and essence that confirms difficult character of this element of regional market are certain.

Keywords: the real estate; functioning of housing property market; regional property market; organizationally-economic principles of functioning of market of accommodation.

REFERENCES

1. Ositniano A. P., Sushko S. V. (2002), The impact of urban factors on the cost of residential real estate, *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia [Town planning and spatial planning]*, issue 13, 69 p. (ukr).
2. Limonov L. Ye. (2004), The investment policy of the real estate development of large cities, Thesis for the degree of doctor of economic sciences after specialty 08.00.05, Sankt-Peterburg, 390 p. (rus).
3. Novoselov A. S. (2002), Theory of regional markets, Feniks, Rostov-na-Donu, Novosibirsk, 262 p. (rus).
4. Petrova Ye. F., Shapiro M. D. (2002), Development of competition in the service sector housing, Fond "Institut ekonomiki goroda", Moskow, 92 p. (rus).
5. O'Sullivan A. (2002), The city's economy, Infra-M, Moskow, 706 p. (rus).
6. Kotler F., Armstrong G., Sonders D., Vong V. (1999), Principles of Marketing, Viliams, Sankt-Piterburg, 1056 p. (rus).
7. McKee D., Dean R., Leahy W., ed. (1970), Regional Economics: Theory and Practice, The Free Press, 198 p. (engl).
8. Drucker P. F. (1994), The Age of Discontinuity. Guidelines to Our Changing Society, New Brunswick (US), London, 264 p. (engl).
9. Human development reports (HDR), available at: <http://www.hdr.undp.org/reports/global/2005> (engl).
10. Krainer J. (1999), Real Estate Liquidity, FRBSF Economic Review, No 3, p. 14 (engl).
11. Ring Alfred A. (1972), Real Estate: Principles and Practice, 7th ed., Englewood Cliffs, Prentice Hall, 195 p. (engl).

© Буркун Ірина

Надійшла до редакції 14.11.2013