

Фінансово-правові аспекти впливу розвитку ринку нерухомості на національну економіку

Нерухоме майно має істотні ознаки як актив національної економіки, що виступає в господарських і соціальних процесах у самих різних якостях: як частина активів підприємства; як самостійний об'єкт інвестицій; як споживацький товар довгострокового використання. Це різноманіття ролей нерухомості в економічній і соціальній діяльності визначає й різний характер зв'язків ринку нерухомості з національною економікою в цілому і з окремими ринками зокрема.

Ринок нерухомості – окрема підсистема національної економіки, що є сегментом загальнодержавного ринку, підпорядкована діям основних законів ринкового механізму та яка впливає на розвиток соціально-економічних відносин у суспільстві і комплексно поєднує основні риси та характерні особливості багатьох галузей господарського комплексу країни.

Теоретично можна констатувати наявність у національній економіці України загальнодержавного і регіональних ринків нерухомості, основою діяльності яких є обмін нерухомістю на міжрегіональному і регіональному рівнях. При цьому сумарний обсяг обмінних операцій на міжрегіональному рівні зневажливо малий в порівнянні з внутрішньорегіональними операціями. Тому визначається значний інтерес з боку господарської практики і науки до національного та регіональних ринків.

Необхідність вивчення і систематизації специфіки розвитку і функціонування регіональних ринків нерухомості в національній економіці України обумовлено зростаючими обсягами фактичних операцій купівлі-продажу житлових і нежитлових приміщень, землі; кількістю малих і середніх фірм, що працюють на даному ринку; обсягом інвестицій і багатьма іншими проявами зростання значущості даного ринку для суспільства і регіонів.

Роль і значення розвитку регіональних ринків нерухомості дуже великі і є, на думку дисертанта, аксіоматичними. Але при такій фундаментальній

значущості цих процесів в Україні фактично немає єдиного категоріального апарату, що надасть можливість правильно їх аналізувати і діагностувати.

Національний ринок нерухомості та його складові є соціально-економічним об'єктом дослідження. Особливості його розвитку формуються під впливом взаємопов'язаних чинників: економічних, географічних, демографічних, соціально-психологічних, екологічних тощо. Під структурою ринку нерухомості (за формами власності) розуміється пайова участь агентств державної, муніципальної, корпоративної і приватної форм власності.

Український ринок нерухомості знаходиться у стадії становлення і активного зростання за всіма параметрами. Він у процесі формування відображає всі проблеми містобудування, будівельної індустрії, місцевого самоврядування, соціальної сфери, кредитно-фінансової системи, а також характеризується нерівномірним розвитком окремих сегментів і ніш, фактичною відсутністю державних інвестицій, наявністю значного тіньового і «чорного секторів», низьким рівнем інформатизації, наявністю інших негативних характеристик і суперечливих тенденцій.

З урахуванням особливостей нерухомості як фізичного та економічного активу всі чинники національної економіки, що здійснюють вплив на розвиток ринку нерухомості, можуть бути згруповані за такими ознаками:

- рівень формування (національний, регіональний, локальний);

- сфера формування (реальна економіка, фінансовий ринок, ринок послуг, інформаційний тощо).

Чинники національного рівня визначають загальні можливості розвитку ринку нерухомості, його найбільш характерні особливості в національному та міжнародному аспектах. У числі економічних, фінансових і соціальних чинників національного рівня, вплив яких уявляється найбільш істотним, можна назвати такі:

- рівень економічного розвитку держави;

- специфіка історичного етапу розвитку національної економіки;

- домінуючі в державі економічна ідеологія і політика;

- стан та характерні особливості фінансової системи тощо.

Вплив перелічених чинників має двоякий характер: з одного боку, ці показники впливають на функціонування та розвиток ринку нерухомості, з іншого, самі схильні до впливу процесів, що відбуваються на ринку нерухомості.

Одним з найважливіших чинників, що визначає можливості суспільства у придбанні та утримуванні нерухомості, є рівень економічного розвитку держави. Його показники, такі як галузева структура економіки, доходність бізнесу в різних сферах господарської діяльності, рівень доходів населення тощо, є стимулами для розвитку ринку нерухомості, метою якого служить розширення відтворювального процесу у всіх галузях національної економіки через вдоволення потреб в нерухомому майні. Разом з тим розвиток ринку нерухомості підвищує показники ділової активності, стимулює перерозподіл галузевої структури національної економіки, обумовлює сприятливий інвестиційний клімат. Сприяє розвитку ринку нерухомості і зростанню ВВП. Так, за даними джерел європейських країн, таких як Великобританія, Німеччина, Франція, Швеція, встановлено, що витрати на придбання та утримування об'єктів нерухомості дорівнюють близько 20 % величини валового національного продукту [1, с.53]. Враховуючи те, що ці країни відносяться до числа найбільш розвинених, де доля витрат на споживацькі блага тривалого використання є більш істотною, ніж в країнах з низьким рівнем доходів, можна припустити, що доля сукупних витрат на придбання нерухомого майна у ВВП буде дещо нижчою в Україні, однак все ж значною.

Таким чином, ефективне функціонування національної економіки неможливе без активного розвитку ринку нерухомості. Тому дисертант вважає, що слід визначити такі найбільш значущі аргументи.

По-перше, функціонування національної економіки ринкового типу зумовлено наявністю значної кількості господарюючих суб'єктів та об'єктів, що мають як основу діяльності нерухомість. Для нормального функціонування нерухомості як економічного ресурсу вплив держави має зрости, оскільки щодо нерухомості значно важче знайти способи ефективного функціонування і

захисту фізичної та економіко-правової мобільності, ніж щодо інших переміщуваних ресурсів.

Нерухомість назавжди присутня в межах певної національної економіки і ніколи не може бути винесена за її межі (тут відсутні характеристики експорту та імпорту). Відповідно, державі небайдуже, як складаються процеси на ринку нерухомості, наскільки гарантовані інтереси і права власників нерухомості та всіх інших членів суспільства, як подолати можливі конфлікти і суперечності, що виникають у зв'язку з володінням і користуванням нерухомістю.

По-друге, нерухомість у будь-якому вигляді пов'язана із землею (земля — це основний ресурс та національне багатство), щодо якої як природної монополії завжди є багато бажаючих привласнити її унікальний дохід у формі ренти. Внаслідок цього завжди існує вагомий стимул розпоряджатися землею. Тому держава найбільш активно регулює всю систему земельних відносин.

У межах національної економіки активно здійснюється державне регулювання земельних відносин з метою створення умов для раціонального використання і охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання на ній, ефективного перерозподілу земель за видами діяльності, контролю за порядком відчуження тощо. Ці боки земельних відносин регулюються Земельним кодексом України, іншими законодавчими і нормативними документами. Окремі правові нормативи визначають порядок використання таких видів нерухомості, як ліси (Лісовий кодекс України), надра (Кодекс України «Про надра») та інші.

По-третє, нерухомість прямо або опосередковано пов'язана з багатьма іншими природними, економічними і в цілому суспільними явищами (природними ресурсами, екологічним станом навколишнього середовища тощо). Цей зв'язок певним чином впливає на нерухомість і має бути реалізованим лише в межах економічних відносин і економічних систем. Також нерухомість впливає на стабільність функціонування підприємств та підприємців — починаючи з наявності землі або споруд як місця для виконання різноманітної діяльності (фізичні, або будівельні характеристики, естетичний вигляд тощо) і до самостійного об'єкта купівлі-продажу.

По-четверте, в нерухомості сконцентрована велика частка суспільного й індивідуального багатства, що суттєво впливає на відтворювальні процеси в економіці (цінові пропорції, показники сукупного попиту та пропозиції, ділові цикли, інвестування, фінансові активи і заощадження).

По-п'яте, нерухомість є об'єктом оподаткування, що дає змогу отримувати додаткові доходи у місцеві або державні бюджети. Жодне інше майно, крім нерухомості, не має таких рис, як наглядність (наявність блага, рівня прибутку, добробуту), постійність місцеположення, тривалість існування, державна реєстрація. В Україні сьогодні в систему оподаткування потрапила тільки земля. Законом України «Про плату за землю» встановлено різні механізми сплати податку для земель сільськогосподарського призначення і земель населених пунктів.

На ринку нерухомості держава виконує фіскальну функцію, пов'язану з оподаткуванням. Щодо нерухомості застосовуються різні способи вилучення податків: стягнення державного мита при оформленні договірних відносин; оподаткування на додану вартість при продажу; вилучення податку на прибуток при купівлі нерухомості як чинника виробництва.

В Україні відбувається постійний пошук найбільш ефективних фіскальних інструментів поповнення державного бюджету. У цьому значенні нерухомість є одним з найбільш «цікавих» об'єктів оподаткування, оскільки виступає як найбільш надійне і стабільне джерело сплати податків, що не порушує господарські процеси як на мікро-, так і на макрорівнях. Податок на прибуток, податок на додану вартість, податок на доходи громадян є певною мірою економічно непередбачуваними не тільки через невизначеність господарсько-виробничої діяльності, а й унаслідок застосування різних механізмів приховування прибутків і ухиляння від сплати податків. У цьому податок на нерухомість (нерухоме майно, нерухомі речі) істотно відрізняється від інших видів податку. Світова практика оподаткування свідчить, що нерухомість є одним з унікальних об'єктів, здатних забезпечити стабільний і прогнозований дохід.

По-шосте, нерухомість – це значна соціальна сфера, де відбувається відтворення життєдіяльності людини і параметри якої формують модель соціального добробуту. Ціни на ринку житла формують два незалежних напрями стимулювання національної економіки: перший – активізація продуктивності праці населення; другий – зростання обсягів будівництва житла. Від якості будівельних матеріалів і технологій значною мірою залежить здоров'я людей. Це зумовлює необхідність відповідного контролю з боку держави за всіма параметрами будівельної індустрії. З цією метою розробляються спеціальні будівельні нормативи, які є обов'язковою умовою будівництва незалежно від форми власності.

По-сьоме, саме нерухоме майно формує наші міста та оселі. Це сфера діяльності будівельної індустрії. До об'єктів будівельної індустрії, котрі з часом перетворюються на нерухомість, висуваються особливі містобудівні та архітектурні вимоги, що визначаються спеціальними архітектурними і будівельними нормативами, правилами забудови, рішеннями органів місцевого самоврядування. Діяльність та прибутковість будівельної індустрії є показником ефективного розвитку національної економіки та індикатором її зростання.

По-восьме, ринок нерухомості є інституційною організованою структурою. Це означає, що на ньому подані різноманітні інституції посередників та їхні установи (банки, страхові компанії, агентства тощо), котрі платять податки та формують значну систему нових трудових місць.

Інституції посередників на першому етапі розвитку самостійно упорядковують свою діяльність, формують відповідне ринкове середовище. Однак між ними завжди існує боротьба за види діяльності, які забезпечують одержання додаткового прибутку, це класична модель ринку повільної конкуренції. Сьогодні в Україні ринку нерухомості притаманне суперництво за надання послуг щодо оцінки між ріелтерами, аудиторами і оцінювачами. Інституція нотаріату і товарні біржі виборюють право оформлення договорів купівлі-продажу нерухомості. Доки інституційна організація справляється зі своїми внутрішніми конфліктами на основі власних правил, норм і стандартів

поведінки, її діяльність не потребує загальної інституціоналізації за допомогою держави.

Проте на певному етапі розвитку інституція не в змозі самостійно упорядкувати свою організаційну систему, що призводить до зростання трансакційних витрат управління, криміналізації діяльності, зниження доходів. У цьому разі з'являється необхідність застосування більш сильної системи обмеження у вигляді санкціонованих і захищених державою норм і правил поведінки. Інституції самі починають ініціювати законодавчі норми регулювання своєї діяльності. Роль держави полягає у формуванні правового середовища та регулюванні суперечностей між інституціями і водночас протистоянні нав'язуванню корпоративного інтересу позаінституційним агентам.

На функціонування ринку нерухомості також впливають особливості конкретного історичного етапу в розвитку національної економіки. Прикладом може служити трансформаційний характер сучасної української економіки, який проявляється в тому, що на ринку нерухомості домінують процеси перерозподілу загального фонду нерухомого майна між «старими» та «новими» капіталами, між «старими» та «новими» галузями виробництва.

Стадія формування українського ринку нерухомості починається в перехідній економіці трансформаційного типу. Трансформація і перехідність – це загальноісторичні закономірності розвитку, але вони мають конкретно-історичний зміст.

Головним чинником інверсійного розвитку ринку нерухомості (як перехідної економіки в цілому) в Україні є перевернена взаємодія політики і економіки, переважання в об'єктивному процесі зовнішньоекономічних чинників. Якщо в загальноісторичній логіці розвитку економічні перетворення були визначаючими по відношенню до змін в політичних та інших сферах, то інверсійний тип трансформації означає, що економічні перетворення диктуються політичними інститутами. Тим самим формується особлива логіка економічних реформ, отже – інтересів і переваг в їх проведенні.

Така інверсія викликає різні суперечності, неузгодженість і нестійкість розвитку. Політичне бачення змін не завжди полягає в достатньо жорстких формах функціонування економічних законів. Про це свідчить приклад приватизації державної власності, що виступає головною умовою становлення ринку нерухомості. Приватизаційні процеси здійснювалися відповідно до Державної програми приватизації, законодавства, Указів Президента України, постанов і методик Кабінету Міністрів України. Оскільки закономірності процесу приватизації були вивчені погано і не враховувалися, то потрібні були безперервні зміни стратегії і тактики. Крім того, ідеологічна функція, властива політичному інституту, нав'язувала суто об'єктивному економічному процесу певні ідеологізовані форми. Так, на початковому етапі приватизація проголошувалася народною, із спробами виділити відповідні пріоритети і пільги для трудящих. Згодом зовсім чітко визначився об'єктивний характер приватизації – необхідність первинного нагромадження капіталу. Така неузгодженість реалій економіки і настанов політики призвела до порушень правових механізмів приватизації державної власності. Під виглядом трудящих у приватизації брали активну участь суб'єкти тіньового капіталу, що спричинило наростання соціальної напруженості, підрив довіри до здійснюваних заходів, формування способів досягнення цілей (привласнення власності) різними, і зокрема незаконними, методами. Становлення ринку нерухомості в процесі приватизації відбувалося під впливом найрізноманітніших, суперечливих процесів – аж до оголошення «мораторію» на приватизацію її об'єктів [2, с.150].

Разом з тим провідні характеристики ринку нерухомості, такі як структура власності у сфері нерухомого майна, співвідношення між приватними і суспільними витратами на утримання нерухомості, системи фінансування і особливості оподаткування об'єктів, значною мірою обумовлюють особливості розвитку національної економіки, виступають одними з найважливіших чинників формування пануючої в країні економічної ідеології і політики. Це перед усім проявляється через прямий вплив на заохочення або, навпаки, гальмування розвитку різних форм власності в

національній економіці. Так, наприклад, багато в чому особливості розвитку прав власності на об'єкти нерухомості (зокрема земельні ділянки) у Великобританії з одного боку були обумовлені історико-правовими традиціями в цій країні, а з іншого, стали фундаментом для формування цих традицій через особливості системи оподаткування землі, наслідування прав власності тощо.

Розвиток ринку нерухомості значною мірою впливає на галузеву структуру національної економіки. Якщо порівняти галузеву структуру економіки України і США, то видно картину зайнятості населення (табл.1).

Таблиця 1

Частка зайнятих за галузями виробництва у США і Україні у 2013 р., %

Галузь	США	Україна
Промисловість і будівництво	23	42
Сільське господарство	3	13
Торгівля	21	8
Сфера послуг	46	29
Транспорт і зв'язок	8	8

Дані таблиці дозволяють судити, за якими напрямками відбувається і відбуватиметься в найближчому майбутньому перерозподіл фонду нерухомості в Україні. Одночасно з цим істотно змінитиметься структура валового національного продукту, де частка виробництва послуг збільшилася у 2013 р. до 60 %, а частка виробництва товарів знизилася до 33 %. Очевидною причиною цього є перерозподіл існуючого фонду нерухомості від так званих «первинних» галузей до «вторинних» і «третинних».

Визначальною є роль розвитку ринку нерухомості у функціонуванні фінансової системи держави, ступінь розвиненості і особливості стану якої залежать від ступеня участі фінансових інститутів у фінансуванні нерухомості, рівня розвитку механізмів фінансування (таких, наприклад, як іпотечне кредитування) і, як наслідок, можливості розширення оборотів на ринку нерухомості.

Високий рівень залученої нерухомості в оборот у країнах з розвиненими ринками нерухомості забезпечується в них головним чином за рахунок

залучення ресурсів з фінансового ринку. У протилежність цьому роль фінансового ринку як джерела фінансів для ринку нерухомості в Україні майже непомітна.

Особливості поточної економічної політики істотно впливають на привабливість інвестицій в нерухомість. Наприклад, політика уряду Росії у фінансуванні внутрішнього боргу за рахунок випуску державних цінних паперів з дуже високим рівнем прибутковості, безумовно, істотно знижує привабливість нерухомості як об'єкта інвестування.

Визначаючи загальні напрями розвитку ринку нерухомості, макроекономічні чинники конкретизуються на регіональному і локальному рівнях залежно від політичного положення регіону, особливостей галузевої структури економіки в регіоні, демографічних чинників і т.д. [1, с.150].

У результаті такої трансформації формується система чинників регіонального рівня, що, з одного боку, визначають стан і динаміку ринку нерухомості, а з іншого, впливають на розвиток окремої території через структуру попиту і пропозиції на цьому ринку [3, с.50-51].

У числі цих чинників:

економічні:

рівень і динаміка доходів населення;

диференціація населення за рівнем доходів і її динаміка;

рівень розвитку бізнесу і його динаміка (зростання або падіння ділової активності, зміна структури бізнесу, його прибутковості);

доступність фінансових ресурсів у цілому і кредитних зокрема;

стан альтернативних і суміжних ринків;

ризики інвестицій в нерухомість;

вартість будівництва;

ціни і тарифи на комунальні послуги, енергоресурси;

соціальні, за рівнем і тенденціями змін:

чисельність населення і його вікова структура;

освітній рівень населення;

соціальна структура населення;

злочинність;

адміністративні:

податковий режим (рівень реальних податкових ставок для населення і юридичних осіб — податок на майно, на прибуток, земельний податок тощо);

зональні обмеження (наявність або відсутність, суворість контролю);

правові й економічні умови отримання прав на забудову або реконструкцію (прийняті процедури, права спадкування, рівень плати за підключення до інженерних мереж, відрахувань на розвиток інфраструктури тощо);

правові та економічні умови здійснення операцій (плата за реєстрацію, гарантії з боку держави, терміни процедур);

умови навколишнього середовища:

рівень розвитку інфраструктури;

забезпеченість транспортними мережами;

екологічна обстановка.

Неважко помітити, що в числі відмічених вище чинників знаходяться як такі, що характеризують стан реального сектора економіки (наприклад, галузева структура бізнесу), так і такі, що відносяться до сфери фінансового, інформаційного ринків, ринку праці і т.д. (стан альтернативних ринків, доступність фінансових та інформаційних ресурсів тощо).

Таке поєднання далеко не випадкове. Воно є реальним віддзеркаленням неоднозначного положення ринку нерухомості в національній економіці: як складова частина ринку ресурсів ринок нерухомості підпорядковується його закономірностям; як інвестиційний актив нерухомість включена в орбіту фінансового ринку; як простір реалізації зайнятості населення ринок нерухомості тісно пов'язаний з ринком праці; як сфера здійснення житлових послуг та послуг, пов'язаних з управлінням нерухомим майном, ринок нерухомості є частиною ринку послуг; безперечним є також взаємозв'язок ринку нерухомості з інформаційним ринком, тому що в силу нерухомої природи об'єкти нерухомого майна не можуть передаватися у часі та просторі,

товаром на ринку може служити інформація про ці об'єкти, умови та особливості їх використання.

Залежність ринку нерухомості від стану реального сектора економіки виявляється перш за все у формуванні попиту на ринку. Найважливішими чинниками тут є такі, як галузева структура економіки, прибутковість бізнесу в різних галузях, рівень доходів населення, і т.д.

У свою чергу вірно і зворотне: розвиток ринку нерухомості сам є чинником, що забезпечує зростання попиту на продукцію суміжних галузей економіки, таких як будівельні роботи, виробництво будматеріалів, меблів, інших предметів тривалого користування. Не випадково розвиток сфери нерухомості часто розглядається як своєрідний «локомотив», здатний забезпечити збільшення обсягів валового продукту в економіці.

Ефект інвестицій, який є мультиплікатором економічного розвитку, в нерухомість підтверджується результатами досліджень впливу зростання виробництва нерухомості на загальні обсяги виробництва. Так, за наслідками розрахунків, зроблених у 70-ті рр. XX ст. в Німеччині, виявилось, що мультиплікатор житлового будівництва склав близько 2,5 зростання обсягів валового продукту з розрахунку на одиницю інвестицій у будівництво житла.

Втім, зв'язок ринку нерухомості і реальної економіки несе не тільки позитивні, але й негативні моменти. Так, зростання прибутковості інвестицій в нерухомість може виявитися чинником, який сприятиме відтоку коштів з реального сектора економіки, що може понизити темпи його зростання.

З цього випливає висновок, що один і той самий факт зростання інвестицій в нерухомість може бути прокоментований по-різному з позицій прихильників і супротивників цих інвестицій. Прихильники схильні до такого розуміння інвестицій: «Інвестиції в нерухомість, зростання активності на ринку нерухомості стимулюють розвиток економіки». Апологети «реальної економіки» стверджують: «Інвестиції в нерухомість означають відвернення фінансових ресурсів з інших секторів економіки, а отже, ведуть до зниження темпів економічного зростання, у результаті — до економічного спаду».

Треба помітити, що цей випадок з категорії тих ситуацій, коли кожна із сторін, що сперечаються, має рацію хоча б в тому, що визнає тісний взаємозв'язок ринку нерухомості з реальною економікою та фінансовим ринком.

Випробовуючи на собі визначальний вплив стану реального сектора економіки, сфера нерухомості в той самий час знаходиться в залежності від фінансового ринку. Висока частка зовнішнього фінансування в загальному обсязі коштів, необхідних для реалізації проектів зі створення або придбання об'єктів нерухомості (обумовлена згадуваним вище розривом між вартістю об'єктів нерухомості і рівнем доходів їх користувачів), означає високий ступінь залежності темпів розвитку ринку нерухомості, тісноти його зв'язку з фінансовим ринком. У свою чергу щільність цього зв'язку залежить від того, наскільки привабливо нерухомість виглядає в порівнянні з іншими видами активів, наскільки ресурси фінансових ринків доступні для учасників операцій з нерухомістю.

Слід відмітити, що ринок нерухомості призначений для надання визначених специфічних послуг і тому за соціально-економічною природою близький до поняття ринку послуг. Ця обставина дозволяє характеризувати ринок нерухомості як різновид ринку послуг, але різновид дуже специфічний, що потребує у вивченні зваженого підходу. З економіко-філософського погляду, ринок нерухомості – це інфраструктурна категорія, пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та іншої діяльності. Тому ступінь розвиненості ринку нерухомості великою мірою залежить від формування його інфраструктури, що пов'язана з різноманітними операціями і послугами на ньому.

Сьогодні в Україні найбільш вплетеними у ринкову структуру є ріелтерські послуги. Діяльність ріелтерських фірм пов'язана з тими видами трансакційних витрат, які виникають у зв'язку зі збиранням, обробкою інформації, відбором необхідних варіантів, забезпеченням достовірності відомостей про покупців, продавців, попит, пропозицію, ціни. Саме на етапі

цієї діяльності розпочинаються процеси страхування і захист правомочностей як реального, так і потенційного власника.

Оціночні послуги на ринку нерухомості є наслідком вартісної природи самого блага та особливостей формування його попиту та пропозиції. Нерухомість, що купується, продається, обмінюється, інвестується, має вартісне вираження, а отже, потребує оцінки. Страхові послуги на ринку нерухомості виконують дві функції: запобігання знеціненню нерухомості, що пов'язана з ризиком функціонування самого об'єкта (можливість його фізичного знищення), умовами його господарської діяльності (виробничі ризики); забезпечення страхування юридичної правомочності, пов'язаної з неякісним виконанням обов'язків за договорами або неналежним здійсненням операцій. Перспективним напрямом розвитку страхування мають стати послуги зі страхування окремих видів ринкових ризиків (підприємницьких, комерційних, фінансових, законодавчих тощо).

Кредитування як один з видів послуг на ринку — це діяльність спеціалізованих установ, що забезпечують власників нерухомості позиковими коштами під заставу нерухомості (короткострокове кредитування), а також для будівництва або для придбання нерухомості (власне іпотечне кредитування).

Послуги щодо фінансування відрізняються за змістом від кредитування такими параметрами, як умови, строки, наслідки. Процес фінансування не передбачає повернення вкладеної суми з відсотком, а розрахований на отримання прибутку від самого об'єкта нерухомості. Так, форвардне фінансування інвестором означає продаж об'єкта нерухомості за ціною нижчою, ніж ринкова, але з подальшим розподілом одержаного прибутку між забудовником та інвестором. Особлива роль при інвестуванні в нерухомість належить управителю нерухомістю. У сучасному розумінні — це суб'єкт, що здійснює вибір джерел, форм фінансування і забезпечує ефективний механізм повернення фінансових ресурсів. Послуги з управління нерухомістю забезпечують використання фінансових ресурсів тільки для розвитку або зміни об'єкта нерухомості (це може бути земля під забудову, будівництво або реконструкція будівель).

Управлінські послуги передбачають виконання певних функцій щодо розпорядження нерухомістю за дорученням власника. Такі послуги можуть мати характер довірчого управління. У цьому разі одна сторона (власник або співвласник) передає іншій стороні (довірчому керівнику) певні повноваження за договором. У іншому випадку управління здійснює певний суб'єкт — менеджер, що спеціалізується на ринку нерухомості. Головна його функція полягає в управлінні нерухомістю з метою одержання прибутку від її функціонування. У розвинених країнах існують спеціальні інвестиційні трасти (фонди), які спеціалізуються на довірчому управлінні нерухомістю. але для України це в майбутньому розвитку та поширенні підприємницької діяльності [4,5,6].

У межах управлінських послуг аналітична діяльність пов'язана з особливим економічним механізмом функціонування нерухомості як специфічного блага. Частка нерухомості в активах підприємств є дуже значною. З нею пов'язані великі ризики щодо придбання, будівництва або експлуатації. Це зумовлює потребу в особливому виді діяльності або послуг, за допомогою якого можна спрогнозувати можливі ризики і запобігти їм. Такий вид послуг називають андеррайтингом. Сутність його полягає в аналізі можливих ризиків з кредитування, інвестування, страхування, оцінки. З урахуванням можливих ризиків визначаються умови кредитування, ставка відсотка, прогнозується розмір прибутку тощо. Підприємства можуть створювати спеціальні органи безпеки операцій з нерухомістю. Такі підрозділи, що займаються складанням і ступенем гарантії, забезпечує державне управління портфелем нерухомості.

Різноманіття послуг на ринку нерухомості зумовлює його зв'язок з ринком праці, тому що для здійснення діяльності в сфері нерухомості потрібні значні трудові ресурси, що представлені професійними учасниками ринку нерухомості, працівниками суміжних галузей (будівництва, житлово-комунальної сфери, іпотечного кредитування тощо), а також аналітиками, консультантами, науковцями, що займаються питаннями функціонування та розвитку ринку нерухомості. Таким чином ринок нерухомості виступає як

значна сфера реалізації зайнятості населення, тому стан та динаміка розвитку ринку нерухомості визначає стан та динаміку розвитку ринку праці. Однак очевидним є і зворотній зв'язок, бо саме трудові ресурси виступають носієм знань і умінь організації і здійснення діяльності на ринку нерухомості, тим самим обумовлюючи перспективи його розвитку, підвищення якості послуг, що здійснюються [4, 7].

Ринок нерухомості в силу нерухомої природи об'єктів купівлі-продажу на ньому являє собою сферу передачі інформації про об'єкти нерухомого майна та умови їх використання від продавців (орендодавців) до покупців (орендарів), отже, він може виступати як складова інформаційного ринку. Роль інформації на ринку нерухомості підкреслює її місце в інфраструктурі ринку. Саме активну функцію ринкової інфраструктури здійснює інформація про процеси, що відбуваються в межах ринку нерухомості, своєрідні сигнали зворотного зв'язку інфраструктури ринку нерухомості з іншими ринками та національною економікою в цілому [8, 9].

Дуже впливовим елементом інфраструктури ринку нерухомості є інформаційні мережі, а також інститути, що їх забезпечують (включаючи засоби масової інформації, мережі Internet, інформаційний і рекламний бізнес, тобто сфери прояву інформаційного ринку), завдяки яким ринок нерухомості може існувати як єдине ціле, не тільки направляючи функціонування національної економіки, але і сприяючи оптимізації руху товарно-грошових потоків в цьому сегменті ринкових відносин. Поза інформаційної складової ринок нерухомості не може існувати, бо саме єдність інституціонального й інформаційного складників утворює так званий внутрішній зміст інфраструктури ринку нерухомості. Водночас розвиток ринку нерухомості, поява нових товарів та послуг на ньому є стимулом для розвитку інформаційного ринку через потребу в новій інформації та необхідності її обробки та використання.

Аналізуючи проблему впливу ринку нерухомості на національну економіку, варто звернути увагу на таке. Емпіричні дані показують, що цикли в розвитку ринку нерухомості не співпадають за часом з циклами в інших галузях

економіки — спад на ринку нерухомості передуює спаду в економіці в цілому, а етап розвитку ринку нерухомості настає раніше, ніж підйом в економіці. Пояснення цьому пропонуються різні, і, на думку дисертанта, до уваги повинно взяти такі висновки та міркування.

Ринок нерухомості раніше за інші реагує на вартість грошей. Збільшення їх вартості (зростання ставки відсотка) і зменшення грошової маси примушує споживачів в першу чергу відмовлятися від капітальних витрат, що призводить до зниження попиту на ринку нерухомості. Проте значна частина коштів виявляється дійсно «замороженою» у сфері нерухомості у зв'язку з тривалістю інвестиційно-будівельного циклу, що не дає можливості використовувати ці гроші і ресурси в інших секторах економіки.

Через тривалість створення об'єктів пропозиція на ринку нерухомості не спроможна до швидкого зменшення. Виникає надлишок пропозиції над попитом, що надалі робить вплив і на ситуацію в суміжних галузях: виробництві будівельних матеріалів, устаткування і т.д. Хвиля перевищення пропозиції над попитом проходить низкою галузей економіки. У нижній точці циклу відбувається «перебудова» ринку нерухомості: зміна технологій, місць розвитку об'єктів нерухомості та ін.

Потім із зростанням доходів, маси грошей в обігу і відповідних очікувань попит на ринку нерухомості зростає, що відображається на стані економіки в цілому. Саме в даний момент ринок нерухомості починає виконувати роль «локомотива» економічного зростання, викликаючи збільшення попиту на суміжних ринках — підрядних робіт, будівельних матеріалів, комунальних послуг тощо [10, с.289].

Ринок нерухомості залежить від стану економіки в цілому і в той же час він є індикатором цього стану. Якщо ситуація на ринку нерухомості погіршується, слід чекати і погіршення становища економіки в цілому, якщо ситуація на ринку нерухомості поліпшується, то це веде до підйому в реальній економіці.

До числа показників змін стану ринку нерухомості відносяться зміни в кількості операцій на ринку і в термінах експозиції об'єктів. Збільшення

термінів експозиції, скорочення числа операцій є першими симптомами спаду. У свою чергу падіння обсягів операцій, що наближається, вельми наочно показує, наприклад, зниження числа заявок на купівлю або продаж нерухомості (зниження числа здійснених операцій).

Визначені напрями впливу та значущості розвитку ринку нерухомості (та його об'єктів і суб'єктів) на національну економіку для більшості високорозвинених суспільств світу є аксіоматичними. На сьогодні в світовому теоретико-методологічному та науково-методичному забезпеченні регулювання ринкового середовища визначаються національні пріоритети, мета та завдання регулювання (для деяких економік - управління) розвитком ринку нерухомості.

В Україні активно розвиваються ринкові складові економіки, формується специфічне національне середовище. На думку провідних вчених В.Геєця, Є.Панченко, Е.Лібанової, З.Варналія та інших, національній економіці України вже притаманні всі характерні особливості економіки змішаного типа, а ринкове середовище ще знаходиться в перехідному стані та має інверсійні риси.

В умовах змішаної української економіки та ринку інверсійного характеру виникає нагальна потреба визначення мети та завдання державного регулювання розвитку ринку нерухомості. Ці характеристики мають бути спрямовані і на усі характеристики та особливості розвитку ринку нерухомості.

Автора дисертації вважає що, головною метою регулювання ринку нерухомості є забезпечення його ефективного функціонування і розвитку шляхом створення умов і механізмів зростання попиту і формування адекватної йому товарної пропозиції. У трансформаційний період метою повинна бути побудова ефективної політики регулювання випереджаючого розвитку ринку нерухомості для забезпечення сталого розвитку національної економіки.

Регулювання ринку нерухомості – це забезпечення динамічної, економічної збалансованості попиту та пропозиції в межах безперервного зростання ринкової інфраструктури для більш повного забезпечення та задоволення широкого кола споживачів.

Для досягнення окресленої мети слід вирішити такі завдання: формування економічних пріоритетів в межах національної економіки, які б були орієнтовані на формування балансу попиту та пропозиції на ринку нерухомості; відповідність економічних пріоритетів механізму функціонування ринку; формування відповідної державної соціально-економічної політики; запровадження моніторингу та діагностування процесів розвитку ринку нерухомості; аналіз кон'юнктури ринку та поширення прогнозування тенденцій розвитку з урахуванням визначальних факторів та базових показників національної економіки; виявлення та класифікація критеріїв оцінки ефективності функціонування та виявлення основних проблем його розвитку; визначення та систематизація критеріїв оцінки впливу розвитку ринку нерухомості на національну економіку та окремі її напрями (показники); обґрунтування напрямів вдосконалення найважливіших процесів розвитку ринку нерухомості; формування теоретико-методологічних засад ринку нерухомості та його новітніх складових; стимулювання розробки науково-методологічних та методичних засад функціонування ринку; адаптація світового досвіду соціалізації процесів розвитку та регулювання ринку нерухомості; вдосконалення законодавчо-правової бази функціонування ринку нерухомості та його структурних елементів; обґрунтування заходів з підвищення ефективності організації та порядку здійснення державного регулювання ринку нерухомості; створення та поширення ефективного інформаційного забезпечення прийняття рішень усіма суб'єктами ринку.

Розв'язання зазначених завдань надасть змогу оцінювати впливовість процесів розвитку ринку нерухомості та формувати адекватні пріоритетні напрями регулювання (відповідні ринковому середовищу).

Дисертант вважає, що державне регулювання ринку нерухомості - це створення економіко-правової та організаційної основи, яка забезпечує захист і розвиток підприємництва і конкуренції, правовий захист і розвиток усіх форм власності, рівноправні умови функціонування всіх видів підприємств на ринку, захист прав споживачів та їх активний вплив на характеристики та якість товарів і послуг.

Необхідність державного регулювання ринку нерухомості полягає у такому: створення адекватних умов активізації розвитку ринкового середовища (конкуренції, інформаційного забезпечення, диверсифікації з іншими ринками, формування ринкової культури); діагностування та прогнозування негативних процесів розвитку та пом'якшення або нівелювання їх впливу на загальний розвиток національної економіки; захист національних інтересів держави; розв'язання проблем, які ринкове середовище розв'язати не в змозі, в першу чергу – соціальної орієнтації, захисту природного середовища, безпеки життєдіяльності тощо.

Таким чином, функціонування ринку нерухомості як сукупності рівноправних відносин купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна та супроводження цих процесів відбувається під впливом ринкового механізму саморегуляції цих відносин між суб'єктами ринку з одного боку, і їх державним регулюванням, з іншого.

Регулювання процесів розвитку ринку нерухомості та їх позитивний вплив є можливим лише при застосуванні діагностування станів досліджуваного ринку. На сьогодні в межах національної економіки України та в умовах формування новітньої системи ринкового регулювання потребують вивчення за допомогою діагностування як наукового комплексу досліджень: сегменти ринку; регіональні та локальні ринки; впливу інших ринків (фінансів; праці; інформації та ін.); суб'єкти та об'єкти діяльності; інвестиційна привабливість; впливу на окремі галузі та території тощо.

Ринок нерухомості України перебуває на етапі формування. Відсутні або знаходяться у початковій фазі цілі сегменти та новітні форми відносин. У цілому він має риси інверсійного характеру. Це порушує загальноісторичні закономірності розвитку національної економіки та змінює послідовність процесів ринкового реформування. Всі вони потребують нагального дослідження, систематизації та діагностування з метою подальшого удосконалення ринкових відносин.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С.Н. Максимов. – СПб: Питер, 2000. – 272 с.
2. Манн Р.В. Особливості становлення та етапи розвитку ринку нерухомості в національній економіці України / Р.В. Манн // Зб. наук. пр. ДонДУУ, Т.VIII. Серія «Економіка», вип.91 «Механізми підвищення ефективності управління функціонуванням економіки». Донецьк: ДонДУУ. - 2007. - С. 149-153.
3. Манн Р.В. Теоретичні аспекти розвитку регіонального ринку нерухомості / Р.В. Манн // Вісник Східноукраїнського національного університету ім. В. Даля. – 2003. - № 3 (61). – С. 50-53.
4. Березной А. Мировая индустрия управленческого консалтинга на пороге XXI века / А. Березной // Мировая экономика и международные отношения. – 2001. – № 9. – С. 3–17.
5. Виханский О.С. Менеджмент: [учебн.] / О.С.Виханский, А.И.Наумов. – 3-е изд. – М.: Экономист, 2004. – 528 с.
6. Государственное регулирование рыночной экономики: [учеб.] / под общ. ред. В. Й. Кушлина. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.; Изд-во РАГС, 2002. - 832 с.
7. Варналій З.С. Організація підприємництва: [навч. посіб.] / З.С. Варналій. – К.: Ін-т приватного права і підприємництва, Міжнар. ін-т ринкових відносин і підприємництва, 2000. – 128 с.
8. Валлерстайн И. Глобализация или переходный период? / И. Валлерстайн. // Экономика XXI века. – 2001. – № 5. – С. 85–99.
9. Оніщук І. Територіальні аспекти розвитку інфраструктури міст України / І. Оніщук. // Схід. – 2004. – №4. – С.5-7.
10. Гесць В.М. Нестабільність та економічне зростання / В.М. Гесць. – К.: Ін-т економ. прогнозування, 2000. – 341с.