

УДК 332.7

О. П. Разіна,
викладач кафедри фінансів суб'єктів господарювання і страхування,
Тернопільський національний економічний університет

ТЕОРЕТИЧНА КОНЦЕПТУАЛІЗАЦІЯ ПОНЯТЬ "НЕРУХОМІСТЬ", "РИНОК НЕРУХОМОСТІ" У СВІТЛІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Розглянуто сутність понять "нерухомість", "ринок нерухомості", їх трактування різними вченими та законодавством України, висвітлено особливості формування вітчизняного ринку нерухомості, фактори, які впливали на його розвиток.

The essence of the notions of "property", "real estate", their interpretations of various scholars and laws of Ukraine, describes peculiarities of the domestic real estate market, factors that influenced its development.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, приватна власність, державна та муніципальна власність, приватизація.

ВСТУП

З проголошенням незалежності України, переходом від планової до ринкової економіки розпочалось формування вітчизняного ринку нерухомості. Ринок нерухомості є однією з найбільш важливих складових ринкової економіки. Важливість даного сектора економіки не піддається сумніву, адже з об'єктами нерухомості безпосередньо пов'язані соціально-економічні інтереси людей та фінансово-господарська діяльність підприємницьких структур.

СТАН ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОБЛЕМИ

Дослідженням ринку нерухомості займаються такі закордонні та українські вчені, як А. Асаул, Г. Вознюк, А. Грязнова, В. Довдієнко, А. Загородній, А. Крутик, Я. Маркус, В. Мягков, Н. Ордуей, В. Павлов, І. Пилипенко, Е. Платонова, М. Федотова, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та ін. Незважаючи на значну кількість наукових публікацій з даної проблематики, відсутня однаковість щодо визначення понять "нерухомість", "ринок нерухомості" як у науковців, так і в нормативно-правових актах України. Значна кількість питань, що стосуються функціонування вітчизняного ринку нерухомості, залишаються малодослідженими. За таких обставин вирішення зазначених проблем є актуальним напрямом наукових пошуків.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Завданням цього дослідження є визначення сутності понять "нерухомість" та "ринок нерухомості" в сучасних умовах ринкової економіки. Метою статті є розкриття проблем формування вітчизняного ринку нерухомості в контексті утвердження ринкових засад господарювання в економіці України.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У економічній літературі поняття "нерухомість" розглядається з двох позицій: матеріально-речової та нормативно-правової.

З матеріально-речової позиції нерухомість розглядається або як фізичний об'єкт, утворений земельною ділянкою, в тому числі її природними компонентами, і всім, що з нею тісно пов'язане (розташоване на ній), або як вид майна. Відповідні тлумачення даються вченими у багатьох закордонних та вітчизняних виданнях, що стосуються операцій з нерухомістю. Так, Г. Харрісон підкреслює, що нерухомим

майном є земля як фізичний об'єкт і все, що з нею тісно пов'язане (знаходиться на ній) [18, с. 26]. В. Довдієнко зазначає, що нерухомість — це "земельні ділянки та все те, що з ними тісно пов'язане, переміщення чого без значної шкоди для їх призначення неможливе" [3, с. 71]. В. Мягков і Е. Платонова визначають нерухомість як ділянку території з належними їй природними ресурсами, а також будівлями і спорудами [8]. Схоже визначення у Я. Маркуса: "Нерухомість — це земельна ділянка, вільна від забудови, або земельна ділянка та поліпшення на ній, зроблені людиною" [14]. А. Загородній та Г. Вознюк вважають, що "нерухомість (нерухоме майно) — земельні та інші природні угіддя, що належать фізичним або юридичним особам, а також будь-яке майно, розміщене на землі, пов'язане з нею (будівлі, споруди тощо). Переміщення нерухомого майна без його пошкодження неможливе або обмежене" [5].

Згідно з нормативно-правовим підходом, поняття "нерухомість" поєднує характеристики нерухомості як фізичного об'єкта та об'єкта правових відносин. Зокрема, А. Азріліян та ін. дають таке визначення: "Нерухомість — земельні й інші природні угіддя, що знаходяться у власності фізичних та юридичних осіб, а також майно, прикріплене до землі й пов'язане з нею. До нерухомості відносяться також речові права на землю" [2]. Тотожне визначення дається С. Мочерним: "Нерухомість — земельні та інші природні угіддя, інше майно, що знаходиться на землі й міцно пов'язане з нею (будівлі, споруди, об'єкти). До нерухомості відносяться також речові права на землю" [4]. С. Грибовський, О. Іванова, Д. Львов дають наступне визначення: "Нерухомість — це земельна ділянка та фізичні, матеріальні й не пристосовані до переміщення об'єкти (будівлі, споруди), тісно пов'язані з землею. Нерухоме майно містить комплекс прав і вигод, нерозривно пов'язаних із власністю на нерухомість як матеріальний об'єкт" [10]. А. Грязнова, М. Федотова під нерухомістю розуміють фізичні об'єкти з фіксованим місцезнаходженням в просторі і все, що нероздільно з ними пов'язане, як під землею, так і над її поверхнею, чи все, що є обслуговуючим предметом, а також права, інтереси і вигоди, обумовлені володінням об'єктами. [11]. Я. Маркус зазначає, що "нерухомість — це земельна ділянка, вільна від забудови, або земельна ділянка та поліпшення на ній, обтяжена правами — правом власності та іншими майновими правами" [14].

На нашу думку, доцільно розглядати нерухомість і з соціально-економічної позиції як джерело генерування доходу, матеріальне благо, що приносить користь й здатне задовольняти особисті та суспільні потреби людей. Адже нерухомість не тільки належить до складу засобів виробництва, є базою господарської діяльності та розвитку для суб'єктів господарювання усіх видів і форм власності, але й виступає необхідним елементом особистого існування громадян та використовується для невиробничого, особистого споживання. Тут слід звернути увагу на такі характеристики нерухомості, як корисність, тобто здатність задовольняти потреби власника чи користувача, вартість, ліквідність, доходність.

Згідно Цивільного Кодексу України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

У чинних законодавчих актах поняття "нерухоме майно" трактується наступним чином:

— у Законі України "Про іпотеку" вказано, що нерухоме майно (нерухомість) — це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення;

— Закон України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування" нерухомим майном визнає житловий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України "Про оподаткування прибутку підприємств";

— Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" трактує нерухоме майно (нерухомість) як об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля.

Таким чином, підсумовуючи вищесказане, можна виділити такі характерні ознаки нерухомості: прив'язаність до землі, на якій воно розташована, тривалий чи необмежений термін використання, здатність задовольняти суспільні та особисті потреби, обтяженість майновими правами.

Щодо поняття "ринок нерухомості", то в науковій літературі існує широкий спектр його визначень. На нашу думку, більшість таких визначень можна звести до двох великих груп.

Перша група. Ринок нерухомості розуміється як сукупність угод з об'єктами нерухомості. Так, А. Крутик, В. Єсіпов та ін. стверджують [7; 16], що ринок нерухомості — це сукупність угод, здійснених з нерухомістю, їх інформаційного забезпечення, операцій з управління і фінансування робіт у галузі нерухомості. Л. Бєлих визначає ринок нерухомості як діяльність з купівлі-продажу різноманітної нерухомості [1, с. 6]. А. Грязнова та М. Федотова поняття "ринок нерухомості" розглядають як купівлю-продаж різноманітних об'єктів нерухомості [12, с. 31]. П. Юнацькевич визначає ринок нерухомості як сукупність правових і соціально-економічних умов, клієнтів, здатних та бажаючих здійснити обмін, купівлю-продаж, оренду та участь в пайовому будівництві об'єктів нерухомості, що знаходяться у власності громадян [20, с. 8]. В економічній теорії ринок нерухомості може визначатися як сукупність інститутів, які координують і здійснюють трансакції з нерухомістю.

Друга група. В основу розуміння поняття "ринок нерухомості" тут покладено поняття механізму або системи відносин, що забезпечують можливість здійснення угод з нерухомим майном. Наприклад, Дж. Фридман та Н. Ордуей визначають ринок нерухомості наступним чином: "Ринок нерухомості — це визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування" [17, с. 5]. Н. Щербакова розглядає ринок нерухомості як систему відносин та стверджує, що він являє собою сферу вкладення капі-

талу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю [19, с. 11]. А. Асаул, В. Павлов та ін. дають визначення ринку нерухомості як комплексу відносин, пов'язаних зі створенням нових та експлуатацією вже існуючих об'єктів нерухомості [15, с. 7]. М. Коваленко та Л. Радванська пропонують таке тлумачення даного поняття: ринок нерухомості — це система економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, в межах якої формуються попит, пропозиції, ціни та вартість на зазначені об'єкти [6, с. 5]. А. Загородній, Г. Вознюк наводять наступне визначення: "Ринок нерухомості — система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, в межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості" [5]. С. Мочерний стверджує, що "ринок нерухомості — особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість ... є складною й розгалуженою системою з власними суб'єктами, механізмами ціноутворення та ін." [4].

На нашу думку, доцільно розглядати ринок нерухомості як взаємопов'язану систему ринкових механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію, управління й фінансування об'єктів нерухомості, інформаційне забезпечення цих процесів та ефективну взаємодію всіх суб'єктів ринку. Адже ринок нерухомості повинен систематизувати взаємодію та взаємозв'язок продавців з покупцями, забезпечувати рух грошових ресурсів і прав на об'єкти нерухомості, мінімізувати трансакційні витрати та задовольняти потреби суб'єктів ринку.

На розвиток ринку нерухомості впливають різні фактори, зокрема: економічне зростання чи спад у країні, фінансові можливостями потенційних інвесторів та покупців, регіональні економічні перспективи й природні умови, соціально-економічний стан в країні загалом та у певному регіоні, державне регулювання, політична стабільність у державі.

Розвиток ринку нерухомості в Україні здійснювався під значним впливом процесів приватизації, що привело до національного розподілу нерухомості (при врахуванні економічних інтересів покупців).

У радянській економіці використання нерухомого майна в основному було обмежене рамками державної власності і регламентувалось всеохоплюючим плануванням господарської діяльності. Адже такі основні елементи нерухомості, як земля, природні ресурси, будівлі та споруди, були державною власністю і не вважались елементами товарного виробництва в умовах соціалізму [4]. У житловій сфері, як і в деяких інших секторах, така ситуація поєднувалась з існуванням легальних і нелегальних елементів квазіринкових відносин (житлова кооперація, продаж приватних будинків, обмін квартир), які можна розглядати як передумови формування ринку житла. Зміни почали відбуватись у 1990 році з прийняттям Закону "Про власність в СРСР", відповідно до якого, приватна власність поширювалась не тільки на будинки, але і на квартири. Зокрема, член житлово-будівельного кооперативу, який повністю сплатив свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користування, набував права власності на неї. Водночас наймач житлового приміщення у будинку державної власності і громадського житлового фонду та члени його сім'ї отримали право викупити у власника відповідну квартиру чи будинок (платна приватизація) [9, с. 62].

Особливості формування вітчизняного ринку нерухомості пов'язані з інверсійністю трансформаційних перетворень, яка порушує загально історичну логіку розвитку, змінює послідовність подій. Головним чинником інверсійного розвитку ринку нерухомості є те, що економічні перетворення диктуються політичними інституціями і регулюються нормативно-директивними актами. Оскільки закономірності становлення ринку нерухомості були недостатньо вивчені й не враховувалися, потрібні були безперервні зміни в стратегії і тактиці їх здійснення. Все це призводило до різних суперечностей, неузгодженостей, невпорядкованості та оголошення

мораторію на приватизацію об'єктів нерухомості. Ринок нерухомості розвивався від державних форм до більш простих приватних форм власності. При цьому формується феномен — "державна емісія" нерухомості [13, с. 154].

Розвиток ринку нерухомості в Україні пов'язаний з здійсненням приватизації державних і муніципальних підприємств й житлового фонду, землі, реалізацією принципу господарської самостійності у виробничій та соціальній сфері, вдосконаленням законодавства щодо операцій з об'єктами нерухомості. Початковим етапом реформування економіки стала приватизація державного майна — відчуження майна, що перебуває у державній власності, і майна, що належить Автономній Республіці Крим, на користь фізичних та юридичних осіб, які можуть бути покупцями відповідно до законодавства, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів на структурну перебудову економіки України. Саме процеси приватизації стали основою для формування ринку нерухомості України.

На формування та функціонування ринку нерухомості безпосередній вплив чинять фактори зовнішнього та внутрішнього середовища. До зовнішніх відносять: економічні (стан світових ринків та макроекономічних показників країни, грошово-кредитна, інвестиційна та бюджетна політика, стан національного фінансового та валютного ринків тощо), технічні (містобудівне планування, стан інженерної та транспортної інфраструктури, впровадження нових технологій, інформаційна система й стандарти безпеки), соціально-демографічні (демографічна ситуація, життєвий рівень та рівень зайнятості населення), організаційно-правові (законодавче та нормативно-правове забезпечення функціонування даного ринку, ефективна виконавча влада й податкова система), еколого-географічні (кліматичні та геологічні умови, стан навколишнього середовища). Внутрішнє середовище ринку нерухомості знаходиться під впливом наступних факторів: рівень організованості та конкурентоспроможності на ринку, рівень активності інвесторів, користувачів, покупців й продавців нерухомості, стан будівельної, обслуговуючої та інформаційної інфраструктури, ціна на нерухомість та ін. Дослідження ринку нерухомості повинні враховувати вплив всіх цих факторів та існуючий між ними взаємозв'язок.

Підсумовуючи, можна виділити наступні стадії розвитку і функціонування ринку нерухомості в Україні:

- 1) початок створення нормативно-правової бази для функціонування даного ринку, законодавчих засад приватизації нерухомості;
- 2) безоплатна приватизація об'єктів нерухомості, формування первинного ринку;
- 3) грошова приватизація, формування ринкової вартості нерухомості, становлення вторинного ринку;
- 4) постприватизаційний період, перехід до ринкових умов господарювання.

Проте ефективне функціонування ринку нерухомості все ж неможливе без активного втручання держави. По-перше, необхідність спеціального державного регулювання зумовлена особливостями економіко-правового обороту нерухомості. По-друге, нерухомість у будь-якому вигляді пов'язана з землею, щодо якої як природної монополії завжди є багато бажаючих привласнити її унікальний дохід у формі ренти. По-третє, нерухомість прямо або опосередковано пов'язана з багатьма іншими природними і суспільними явищами. По-четверте, в нерухомості сконцентрована велика частка суспільного й індивідуального багатства, що суттєво впливає на відтворювальні процеси в економіці [13, с. 160].

ВИСНОВКИ

Для подальшого розвитку та розбудови вітчизняного ринку нерухомості, на нашу думку, слід вжити наступних заходів:

— узгодити діючі та прийняти необхідні нормативно-правові акти, що регламентують функціонування ринку нерухомості, діяльність його суб'єктів (усунути розбіжності та

дублювання);

- створити просту та дієву схему щодо операцій з нерухомим майном;
- сприяти розвитку інфраструктури ринку, особливо його інформаційної складової (вищий рівень поінформованості як продавців, так і покупців сприятиме розгляді більшій кількості пропозицій, що призведе до зростання кількості укладених договорів);
- здійснювати державну підготовку спеціалістів, котрі працюють на ринку нерухомості;
- стабілізувати економічну ситуацію в країні, що сприятиме залученню додаткових інвестицій у ринок нерухомості.

Література:

1. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости / Л.П. Белых. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 246 с.
2. Большой экономический словарь / Под ред. А. Н. Азриляна. — 4-е изд. доп. и перераб. — М.: Институт новой экономики, 1999. — 514 с.
3. Довдиенко И. В. Ипотека: учебно-практическое пособие / Под ред. В. З. Черняка. — М.: Издательство РДЛ, 2002. — 272 с.
4. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т. 2 / Редкол.: С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. — К.: Видавничий центр "Академія", 2001. — 848 с.
5. Загородній А.Г., Вознюк Г. Л. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк. — Львів: Видавництво Національного університету "Львівська політехніка", 2005. — 714 с.
6. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навчальний посібник / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська. — Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. — 160 с.
7. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Гренбургов Ю.М. Економіка нерухомості / А. Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Гренбургов. — СПб.: Издательство "Лань", 2000. — 480 с.
8. Мягков В., Платонова Е. Економіка нерухомості: Толковый словарь / В. Мягков, Е. Платонова. — СПб., 1993. — 790 с.
9. Олійник Н. Фінансові механізми будівництва (продання) житла в Україні / Н. Олійник // Вісник Національної академії державного управління при Президенті України. — 2009. — № 1. — С. 76—83.
10. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704 с.
11. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2002. — 496 с.
12. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2002. — 496 с.
13. Перехідна економіка: підручник / В.М. Геєць, Є.Г. Панченко, Е.М. Лібанова та ін.; за ред. В.М.Гейця. — К.: Вища школа, 2003. — 591 с.
14. Посібник з оцінки бізнесу в Україні / За ред. Я.І. Маркуса. — К.: Міленіум, 2002. — 320 с.
15. Ринок нерухомості: Навч. посібник / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. — видання друге. — К.: Кондор, 2006. — 336 с.
16. Теория и методы оценки недвижимости / Под ред. В.Е. Есипова. — СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. — 159 с.
17. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. — М.: Дело, 1997. — 480 с.
18. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: пер.с англ. / Г.С. Харрисон. — М.: РИО Мособлупрополиграфиздат, 1994. — 231 с.
19. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости / Н. А. Щербакова. — Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. — 320 с.
20. Юнацкевич П.И. Маркетинг недвижимости / Под ред. А.Н. Мошкова. — СПб.: Изд. дом "Сентябрь", 2002. — 264 с.

Стаття надійшла до редакції 29.01.2010 р.