



УДК 332.85

РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: ЙОГО СУТНІСТЬ І РОЛЬ У ФІНАНСОВО-ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЦЕСАХ

Кузнєцова Анжела Ярославівна,
доктор економічних наук, професор,
ректор ДВНЗ «Університет банківської справи»
ORCID ID: 0000-0003-3590-7625

Штейнгауз Дмитро Олександрович,
аспірант ДВНЗ «Університет банківської справи»
e-mail: Dshteingaus@gmail.com

Анотація. Процеси трансформації, що відбуваються у фінансовому секторі та зокрема в економіці, потребують змін у фінансово-кредитних інструментах для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості. Розглянуто нерухомість у п'ятьох площинах суспільного виміру: соціальної, економічній, правовій, фізичній, фінансово-інвестиційній. Для кращого розуміння унікальності нерухомості запропоновано враховувати її сутнісні характеристики з позиції їхнього розподілу на родові (притаманні нерухомості загалом) й особливі (пов'язані із специфікою житлової нерухомості). Представлено класифікацію видів житла за ознакою соціально-майнової стратифікації населення. Для ринку житлової нерухомості визначено три типи характерних ознак (атрибутів): родових атрибутів, спеціальних і специфічних ознак. В узагальненому варіанті наведено підходи, які вчені здебільшого застосовують для визначення поняття «ринок житлової нерухомості», та сформульовано власне бачення щодо трактування цього поняття.

Ключові слова: нерухомість, сутнісні (родові) ознаки нерухомості, специфічні особливості нерухомості, ринок житла, ринок житлової нерухомості, види житла.

Формул: 0; рис.: 4, табл.: 2, бібл.: 14.

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET: ITS ESSENCE AND ROLE IN FINANCIAL-INVESTMENT PROCESSES

Kuznyetsova A.,
Doctor of Economics, Professor,
Rector of SHEI «Banking University»
ORCID ID: 0000-0003-3590-7625

Shteingauz D.,
Ph. D. student of SHEI «Banking University»
e-mail: Dshteingaus@gmail.com

Abstract. Transformation processes taking place in the financial sector and in the economy in particular, require changes in financial-credit instruments to ensure the effective functioning of the residential real estate market. In the article real estate is considered in five areas of social dimension: social, economic, legal, physical, financial-investment. To better understand the uniqueness of real estate, it is proposed to take into account its essential characteristics from the standpoint of their division into generic (inherent real estate in general) and special (related to the specifics of residential real estate). The classification of housing types on the basis of social and property stratification of the population is presented in the paper. For the residential real estate market, three types of characteristic features (attributes) are defined: generic attributes (related to the affiliation of the residential real estate market to the markets in general), special features (determine its belonging to the real estate market as a separate type of market) and specific features (are individual unique characteristics of the residential real estate market as a special type of real estate market). In a generalized form, the approaches that scientists mostly use to define the concept of «residential real estate market», namely: spatially-determined, mechanistic, neo-institutional, historical-anthropological, structural-systemic, activity, functional, complex. Based on the study of these approaches, in the article own approach to identifying the content of the concept of «residential real estate market» is proposed, based on a logical and structural analysis of concepts, approaches, interpretations and demonstrates the relationship between historical-anthropological, political-economic, neo-institutional, structural (network), sociocultural concepts with concrete economic and political ideological



scientific approaches and the essential elements of identifying the content of the concept of «residential real estate market», which determine its generic differences associated with the essential meaning of the category «market» in general.

Keywords: real estate, essential (generic) features of real estate, specific features of real estate, housing market, residential real estate market, types of housing.

Formulas: 0; fig.: 4; tabl.: 2; bibl.: 14.

JEL Classification G19

РИНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ЕГО СУЩНОСТЬ И РОЛЬ В ФИНАНСОВО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЦЕССАХ

Кузнецова Анжела Ярославовна,
доктор экономических наук, профессор,
ректор ГБУЗ «Университет банковского дела»
ORCID ID: 0000-0003-3590-7625

Штейнгауз Дмитрий Александрович,
аспирант ГБУЗ «Университет банковского дела»
e-mail: Dshteingaus@gmail.com

Аннотация. Процессы трансформации, происходящие в финансовом секторе и, в частности, в экономике, требуют изменений в финансово-кредитных инструментах для обеспечения эффективного функционирования рынка жилой недвижимости. Рассмотрена недвижимость в пяти плоскостях общественного измерения: социальной, экономической, правовой, физической, финансово-инвестиционной. Для лучшего понимания уникальности недвижимости предложено учитывать ее существенные характеристики с позиции их распределения на родовые (присущие недвижимости в целом) и особые (связанные со спецификой жилой недвижимости). Представлена классификация видов жилья по признаку социально-имущественной стратификации населения. Для рынка жилой недвижимости определены три типа характерных признаков (атрибутов): родовых атрибутов, специальных и специфических признаков. В обобщенном виде приведены подходы, которые ученые в основном применяют для определения понятия «рынок жилой недвижимости», и сформулировано собственное видение трактовки этого понятия. **Ключевые слова:** недвижимость, существенные (родовые) признаки недвижимости, специфические особенности недвижимости, рынок жилья, рынок жилой недвижимости, виды жилья.

Формул: 0; рис.: 4; табл.: 2; библи.: 14.

Вступ. Трансформаційні процеси, які відбуваються у фінансовому секторі та в економіці зокрема, вимагають зміни фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості. Дійсно, це є важливим у реалізації соціально важливих функцій із задоволення первинних потреб населення в житлі, а також розподілу і перерозподілу національного багатства, перетворення заощаджень в інвестиції, що в кінцевому підсумку позитивно вплине на розвиток економіки країни.

Для того, щоб зрозуміти основні аспекти розвитку фінансово-кредитного інструментарію забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості, перш за все, потрібно вивчити особливості житлової нерухомості як об'єкта реалізації відповідних фінансово-кредитних відносин, а також особливості ринку житлової нерухомості в контексті визначення його місця і ролі у фінансовій системі національної економіки.

Аналіз досліджень і постановка завдання. Останнім часом зростає інтерес серед широкого кола науковців до вивчення ринку нерухомості. Значний внесок у його розвиток зробили такі вчені, як: О. В. Во-

ронченко [2], Д. В. Галаган [3], П. В. Гудзь, С. В. Шарова [4], В. Ковтун [7], О. О. Мухін [8], К. В. Павлов [10], В. Ю. Прокопенко, М. А. Столбова [12]. Віддаючи належне напрацюванням учених, варто зазначити, що немає чіткого розуміння сутності й особливостей ринку житлової нерухомості щодо його інтегрованості у фінансову систему й напрямів розвитку фінансово-кредитного інструментарію з реалізації фінансово-економічних відносин, які супроводжують процеси реалізації й обміну прав власності на житло. У зв'язку з цим вивчення цього питання набуває актуальності.

Метою статті є теоретичне обґрунтування особливостей нерухомості, сутності поняття «ринок житлової нерухомості» з акцентуванням уваги на тих його атрибутах, які дозволяють виокремлювати його від інших ринків, і визначення ролі ринку житлової нерухомості у фінансово-інвестиційних процесах.

Результати дослідження. Вивчення різних наукових джерел дало підставу стверджувати, що нерухомість за своєю природою є економічним благом тривалого споживання. У ході споживання цього блага споживача вартість нерухомості задовольняє потреби споживача за допомогою послуги і переходить



у форму матеріалізованої або нематеріалізованої корисності — результату. При цьому споживання послуги щодо використання нерухомості може відокремлюватися в самостійний процес, навколо якого складаються особливі відносини [2].

На нашу думку, найбільш повне розуміння унікальності нерухомості як об'єкта відповідного ринку описує підхід, запропонований В. Прокопенко і М. Столбовою [12]. Відповідно до цього підходу нерухомість розглядають як складне індивідуально-суспільне благо в чотирьох площинах суспільного виміру:

1) соціальної, яка розглядає нерухомість через забезпечення людини безпечним мешканням і підтримання належного рівня якості життя, тобто забезпечення фізіологічних, психологічних, інтелектуальних потреб людини, що знаходить втілення в таких гранях

нерухомості, як демографічна, культурна (вितвори архітектурного мистецтва), психоемоційна (самоідентифікація престижності в суспільній свідомості);

2) економічній (як першоджерело матеріальних благ);

3) правовій (офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухомість шляхом державної реєстрації);

4) фізичній (як місце проживання, існування людини з певними фізичними характеристиками і параметрами).

Підтримуючи позицію вищезазначених науковців, зазначимо, що нерухомість, на нашу думку, може розглядатися ще в одній площині — фінансово-інвестиційній (рис. 1).

| НЕРУХОМІСТЬ | | | |
|---|---|---|--|
| Фізична площина | Правова площина | Економічна площина | Соціальна площина |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Просторова база розміщення інших об'єктів ▪ Площа і межі ▪ Просторові параметри виміру ▪ Зовнішнє середовище (ландшафт, тип ґрунту, місце розташування, клімат та ін.) ▪ Фізичні (технічні) характеристики (конструкція, матеріал та ін.) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Речові права ▪ Майнові права ▪ Зобов'язання ▪ Майнові інтереси | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Товар ▪ Капітал у нерухомій формі, матеріально речовій формі ▪ Економічне благо ▪ Реальний актив | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Місце існування людей ▪ Основа свободи і незалежності ▪ Престижність володіння |
| | | Фінансово-інвестиційна площина | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Дохід ▪ Інструмент заощадження ▪ Інструмент накопичення ▪ Фінансовий актив | |

Рис. 1. Нерухомість у п'яти площинах суспільного виміру

Примітка. Авторська розробка.

Така позиція обґрунтовується тим, що відбувається ринковий обіг нерухомості як специфічного фінансового активу, виконання нею функцій заощаджень та накопичення, формування ефективних механізмів використання нерухомості як засобу генерування інвестиційного доходу, що й зумовлює необхідність виокремлення ще однієї площини, яка також має свою специфіку.

На нашу думку, ця специфіка пов'язана з тим, що нерухомість має подвійну природу. Так, зокрема, А. Азарян [1]: зазначає, що, з одного боку, це — реальний (операційний) капітал, з другого боку — капітал фінансовий. У свою чергу, О. Воронченко говорить про те, що «якщо нерухомість купується для отримання прибутку через здачу в оренду, то вона розглядається як інвестиційний актив, якщо з метою придбання нерухомості в особисту власність без намагань отримати дохід від неї (наприклад, власний будинок для житла) — як товар» [2].

Таким чином, із фінансово-економічного погляду, нерухомість можна розглядати як у вузькому (як мате-

ріальні об'єкти, що мають непорушний економічний зв'язок із землею і переміщення яких неможливе без заповідання шкоди), так і в широкому розумінні (як капітал, зрощений із землею, який має реальну і фінансову форми).

Для дослідження унікальності нерухомості як об'єкта ринку, на нашу думку, слід урахувувати, що її сутнісні характеристики слід розглядати з позиції їхнього розподілу на родові (притаманні нерухомості загалом) й особливі (пов'язані зі специфікою житлової нерухомості). Подібна класифікація запропонована в роботах П. Гудзя і С. Шарової [4], проте в ній автори за класифікаційну ознаку прийняли зв'язок ознак із становленням ринку в умовах перехідної економіки.

Попри відмінності між застосовуваними класифікаційними підходами, на нашу думку, склад і зміст родових ознак нерухомості в них має бути однако-вим, а видові ознаки, у свою чергу, розрізняються за конкретним наповненням їхнього змісту. Крім того, ураховуючи вищеозначену дуальну природу, на нашу



думку, сутнісні (родові) ознаки доцільно розглядати — як реального (операційного) і фінансового активів в розрізі двох напрямів характеристики нерухомості (табл. 1).

Таблиця 1

Сутнісні (родові) ознаки нерухомості

| Ознака | Зміст (стан) | Ознака | Зміст (стан) |
|---|--|--|---|
| Як реального (операційного) активу | | Як фінансового активу | |
| Ступінь рухливості | Абсолютна нерухомість, неможливість пересування у просторі без збитку функціональному призначенню | Неоднорідність | Диференційований і неоднорідний склад портфеля нерухомості, що ускладнює управління ним |
| Зв'язок із землею | Міцний фізичний і юридичний | Низька залежність від доходності інших активів | Відсутність або низька кореляція з доходністю інших активів, що дозволяє розглядати нерухомість як альтернативу портфельним фінансовим інвестиціям |
| Форма функціонування | Натурально-речовинна і вартісна | Відносна стабільність надходжень | Доходи від експлуатації об'єкта визначені договорами щодо продажу або передавання їх у тимчасове користування, що спрощує економічні прогнози та управління економічними ризиками |
| Стан споживчої форми у процесі використання | Не споживається, зберігається натуральна форма протягом усього терміну експлуатації | Високий рівень гарантій збереження коштів | Довговічність активу забезпечує високий рівень гарантій збереження коштів, що інвестуються, у порівнянні з іншими фінансовими активами |
| Тривалість кругообігу (довговічність) | Багаторазове використання, а землі — нескінченно за правильного використання | Висока капіталоємність | Потреба високого рівня стартових інвестицій, що звужує коло потенціальних користувачів активу |
| Спосіб перенесення вартості і втрати споживчих властивостей | Поступово в міру зносу і накопичення амортизаційних відрахувань | Необхідність професійного управління | Високий ступінь складності структури призводить до необхідності залучення керуючих компаній |
| Суспільне значення | Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищає держава | Низька ліквідність і високі трансакційні витрати | Низька ліквідність і високі трансакційні витрати, що знижує їхню привабливість для проведення спекулятивних операцій |

Примітка. Складено за [1; 4; 11].

Слід зазначити, що у фінансово-економічній літературі трапляються й інші підходи до дослідження сутнісних особливостей нерухомості. Наприклад, корисною для розуміння специфіки нерухомості як об'єкта фінансово-кредитних відносин на ринку житлової нерухомості є їхній поділ:

1) на фізичні властивості: стаціонарність або нерухомість; унікальність і неповторність; обмеженість земельних ресурсів; тривалість створення і довговічність використання;

2) економічні властивості:

– як економічного блага (предмет споживання; фактор виробництва; інвестиційний актив);

– товару (складність структури об'єктів у поєднанні їхніх фізичних та юридичних властивостей; складність ринкових процесів; низька ліквідність);

– фінансового активу (складність управління портфелем нерухомості, що пов'язано з неоднорідністю об'єктів; альтернативний вибір при вкладенні портфельних інвестицій, у результаті слабкої залежності доходності об'єкта нерухомості від доходності інших активів; високий рівень гарантій щодо збереження інвестицій порівняно з іншими видами фінансових активів; наявність управлінських компаній при отриманні прибутку; низька ліквідність і як наслідок менша схильність до інфляційного знецінення; високі трансакційні витрати);

3) юридична сутність об'єктів нерухомості: право власності, користування, володіння і розпорядження нерухомістю [13].

Що стосується видових ознак житлової нерухомості, які поєднують технічні та технологічні характеристики, то визначаються конкретними показниками залежно від виду такої нерухомості і доцільністю поширення особливого режиму його використання.

На нашу думку, основу для визначення таких ознак становить класифікація видів житла за ознакою соціальної-майнової стратифікації населення, запропонованою К. Павловим (табл. 2). Крім того, характерною особливістю житлової нерухомості є те, що її обіг супроводжується формуванням і функціонуванням специфічного виду суспільних відносин — житлово-інвестиційних. Під такими відносинами в економічній літературі розуміємо складну сукупність взаємозв'язку підсистем, що передбачає фінансово-кредитне забезпечення як сфери виробництва, так і сфери послуг, які пов'язані з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду, його технічним обслуговуванням, а також іншими послугами, що надаються населенню в цілях забезпечення умов придбання житлової нерухомості або проживання в житловому фонді будь-яких форм власності [10]. При цьому рушієм виник-



нення інвестиційно-житлових відносин є закон попиту і пропозиції, що забезпечує взаємодію всіх основних об'єктів таких відносин, до яких слід відносити

житлові потреби населення, житловий фонд, ринок житлової нерухомості, у т. ч. ринок житлових інвестицій як його складова.

Таблиця 2

Класифікація видів житла за ознакою соціально-майнової стратифікації населення

| Характеристики | Вид житла | | | |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------|
| | суперелітне (приватне) | елітне (приватне) | доступне (приватне) | соціальне |
| Власники житла | Дуже заможні | Заможні Високозабезпечені | Високозабезпечені Середньозабезпечені | Малозабезпечені Малодостатні |
| Джерело інвестування | Власник | Власник | Власник | Держава |
| Мотив придбання | Престиж Вкладення капіталу | Престиж Вкладення капіталу | Комфорт | «Дах над головою» |
| Критерії оцінки житла | Якість | Якість | Якість Ціна | Соціальні норми житла |
| Рівень якості | Замовляє власник | Замовляє власник | Замовляє власник | Нормативний рівень якості |

Джерело: [10].

Таким чином, для житлової нерухомості притаманні специфічні особливості, що відрізняють її від інших активів. На нашу думку, такими особливостями є:

1) наявність житлово-інвестиційних відносин, які інституалізуються в ринку житлових інвестицій як невід'ємної складової ринку житлової нерухомості;

2) збалансування попиту і пропозиції на основі спеціальних механізмів узгодження інтересів двох груп інвесторів (інвесторів-продавців та інвесторів — покупців житла), які намагаються отримати дохід від об'єкта інвестування [3];

3) вища порівняно з іншими активами спроможність захистити вкладені кошти від інфляції та зберегти капітал;

4) існування двох видів попиту на житло — споживчого (для власного користування) та інвестиційного (для перепродажу і надання в оренду з метою отримання інвестиційного доходу);

5) виникнення надлишкового попиту через надмірну еластичність спекулятивного інвестиційного попиту в умовах валютної та політичної нестабільності, відсутності альтернативних варіантів вкладення вільних коштів;

6) посилена доцільність державного регулювання обігу житла через його важливу соціальну роль й економічну значущість;

7) потреба формування і врахування житлових стандартів для різних верств населення, виділення об'єктів суспільного житлового фонду і встановлення особливого режиму державного регулювання для них.

Зважаючи на те, що етимологічні зв'язки поняття «ринок житлової нерухомості» є не лише з економічною категорією «ринок», а й із поняттям «ринок нерухомості», то при визначенні його змісту варто проводити дослідження щодо визначення не двох, а трьох типів характерних ознак (атрибутів):

– родових атрибутів, які пов'язані з належністю ринку житлової нерухомості до ринків загалом;

– спеціальних ознак, які визначають його належність до ринку нерухомості як окремого виду ринків;

– специфічних ознак, які є індивідуальними унікальними характеристиками ринку житлової нерухомості як особливого різновиду ринку нерухомості.

Для визначення родових атрибутів корисним є дослідження наукових підходів до трактування економічної категорії «ринок», оскільки наукові підходи, які застосовуються для ідентифікації дефініції «ринок нерухомості і, як наслідок, визначень поняття «ринок житлової нерухомості», є логічним наслідком підходів, які традиційно виділяються в економічній теорії при вивченні їхньої спільної родової категорії — «ринок». Ми зараз не будемо спинятися на підходах науковців до визначення сутності поняття «ринок», проте зазначимо, що, на нашу думку, додатковим аспектом, який відображає соціокультурний зміст категорії «ринок», має бути спосіб поведінки продавців і покупців житлової нерухомості та пов'язаних із нею послуг, який визначає критерії ефективності здійснення відповідних обмінних операцій.

До цього часу в сучасній економічній теорії не сформувалось єдине універсальне бачення визначення поняття «ринок нерухомості», що, на нашу думку, пов'язано, насамперед, з неоднозначністю трактування й самої базової категорії «ринок» загалом. В економічній теорії, залежно від теоретичної концепції, що застосовується, специфіки дослідницької проблеми, щодо якої вивчають сутність і зміст ринку, відповідних дослідницьких цілей і завдань, категорію ринку можна розглядати і як певне абстрактне явище (наприклад, як механізм або як система економічних відносин), і як предмет із конкретно-прикладним значенням і наповненням [наприклад, як економічний простір із торгівлі певним товаром, як сукупність різних інститутів або взаємодія (транзакції) між суб'єктами ринку]. Також слід погодитися з думкою, що різноманіття визначень, які дають як «ринкові» загалом, так і «ринкові нерухомості» зокрема, має й суто суб'єктивне

походження, оскільки «різні автори трактують його по-своєму, акцентуючи увагу на тому аспекті, який вони вважають найважливішим, що у більшості випадків зумовлено метою дослідження» [6].

Аналіз матеріалів наукових досліджень закордонних і вітчизняних учених вказує на те, що в сучасній науковій літературі майже немає досліджень, які надають трактування безпосередньо поняттю «ринок житлової нерухомості» («ринок житла»). Здебільшого, дослідники використовують для інтерпретації його змісту споріднене поняття «ринок нерухомості», акцентуючи увагу на тому, що ринок житлової нерухомості є сегментом останнього, виділеним за ознакою специфіки об'єкта — житлової нерухомості.

Якщо звернутися до трактувань понять «ринок нерухомості» і «ринок житлової нерухомості», то можемо зробити висновок, що вчені здебільшого застосовують такі підходи:

1) просторово-детермінований, у межах якого вони вивчаються як місце або територія, частина ринку або сукупність регіональних і локальних ринків;

2) механістичний, для якого характерним є розгляд зазначених понять як комплексу механізмів, що забезпечують супроводження проходження певних процесів з об'єктами нерухомості — створення, передавання, експлуатацію і фінансування;

3) неінституційний, що поєднує кілька варіантів інтерпретації змісту досліджуваних понять — інституційний простір для торгівлі, сумарний платоспроможний попит у формі здійснюваних трансакцій із нерухомістю, ринок обмежених ресурсів та асиметричної інформації;

4) історико-антропологічний, за якого квінтесенцією досліджуваних понять є система відносин;

5) структурно-системний, у якому автори намагаються у визначенні відобразити складну структуру ринку нерухомості як соціально-економічної системи, між елементами якої сформовані складні взаємозв'язки і взаємозалежності;

6) діяльнісний, у якому ринок нерухомості подано як певний вид діяльності;

7) функціональний, у межах якого досліджувані поняття ідентифікуються як інструмент забезпечення виконання певних функцій, пов'язаних із реалізацією всього циклу обігу нерухомості — від інвестування до здійснення різного роду операцій з обміну й перерозподілу вже функціонуючої нерухомості;

8) комплексний підхід, за якого автори намагаються поєднати в наданих ними визначеннях два і більше з виділених підходів.

Кожен із вищенаведених підходів має свої переваги і недоліки, вивчення яких дало нам змогу зробити висновок про потребу доповнення тими якостями, які інтегровано формують складну соціально-економічну систему ринку нерухомості системою фінансово-кредитних механізмів, що є основою формування господарських взаємодій, які забезпечують як можливість функціонування всіх раніше означених якостей, так і їхнє системне інтегрування. При цьому, на нашу думку, ринок нерухомості доцільно розглядати не як об'єкт управління соціально-економічним розвитком, а як систему такого управління (рис. 2).

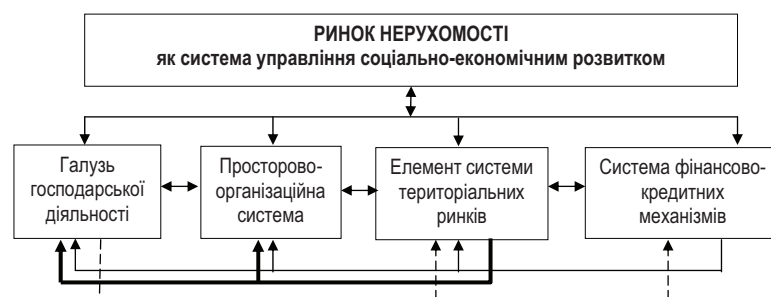


Рис. 2. Ринок нерухомості як вертикально і горизонтально інтегрована система управління соціально-економічним розвитком

Примітка. Авторська розробка.

Узагальнюючи вищевикладене, ми запропонували підхід до ідентифікації змісту поняття «ринок житлової нерухомості» (рис. 3), який базується на логіко-структурному аналізі концепцій, підходів і трактувань означеного поняття, який, на відміну від наявних, демонструє взаємозв'язки між історико-антропологічною, політико-економічною, неінституційною, структурною (мережевою), соціокультурною концепціями конкретно-економічними і політико-ідеологічним науковими підходами та сутнісними елементами

ідентифікації змісту поняття «ринок житлової нерухомості», які визначають його родові відмінності, пов'язані із сутнісним значенням категорії «ринок» загалом. Ці логіко-структурні зв'язки є основою для визначення положень, законів і закономірностей, напрямів й аспектів, які слід урахувувати при розробленні і формуванні механізмів застосування комплексу фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості.



Рис. 3. Ідентифікація змісту поняття «ринок житлової нерухомості» залежно від ухвалених концепцій і підходів до розуміння ринку

Примітка. Авторська розробка.

Для ідентифікації відмінних рис ринку нерухомості порівняно з іншими видами ринків варто врахувати як видові ознаки, притаманні ринковій нерухомості загалом, так і специфічні ознаки, які виникають у цього ринку, коли він має справу із таким специфічним товаром, яким є житлова нерухомість.

Родові особливості ринку житлової нерухомості ми пропонуємо розподіляти на особливості, пов'язані з внутрішніми якостями нерухомості як унікального товару, організаційно-правові та фінансово-економічні (рис. 4).

У дослідженнях В. І. Павлова, І. В. Кривов'язюка [9], О. О. Мухіна [8], і Н. А. Щербакової [14] наведено перелік особливостей сучасного ринку житла, який вони інтерпретують як спеціальні (видові) характеристики такого ринку. Серед них: слабкий рівень досліджень ринку; незбалансованість попиту і пропозиції; високий ступінь державного регулювання; циклічний характер розвитку; зростання вартості нерухомості в часі; низька ліквідність; високий рівень інертності; фактичний перерозподіл житла на користь заможних громадян; розвиток у довгостроковій перспективі;

низька ефективність державного контролю; високий рівень трансакційних витрат; обмежена кількість продавців і покупців.

Погоджуючись із наведеними підходами щодо виділення спеціальних (видових) характеристик ринку житлової нерухомості, на нашу думку, їх варто доповнити тим, що ефективне функціонування ринку житлової нерухомості як частини системи фінансово-економічних відносин забезпечує злагоджену роботу механізмів інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподаткування, формуючи відповідні фінансові та грошові потоки в економіці.

Роль ринку нерухомості в забезпеченні соціально-економічного розвитку розкривається в його функціях, які певним чином пов'язані із задоволенням різноманітних економічних і соціальних потреб. Традиційно функції будь-якого ринку поділяють на загальні (притаманні будь-якому ринку загалом) і специфічні (характерні для певного виду або сегмента ринку) [7]. У класичних підручниках із політекономії за редакцією В. Базилевича [5] виділено такі загальні функції сучасних ринків: регулювання економічних процесів;



стимулювання підвищення ефективності економіки, якості та споживчих властивостей товарів; розподілу; санації проявом, якої є очищення неконкурентоспроможних господарств; алокації шляхом виробництва

оптимальної комбінації товарів і послуг за допомогою найефективнішої комбінації ресурсів; інформування та інтеграції — об'єднання суб'єктів економічної системи в одне ціле.

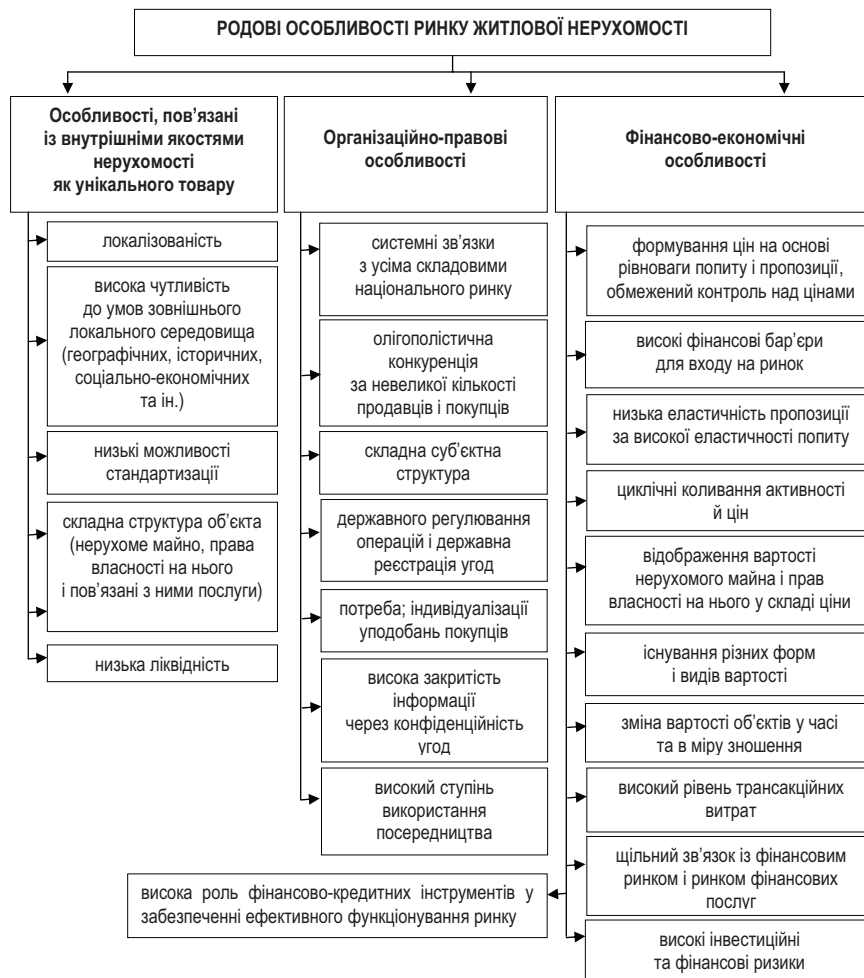


Рис. 4. Родові особливості поняття «ринок житлової нерухомості»

Примітка. Авторська розробка.

Серед специфічних функцій ринку житлової нерухомості, на нашу думку, основними є інвестиційна і соціальна. Для ринку житлової нерухомості притаманною є інвестиційна функція, оскільки його функціонування має значний мультиплікативний ефект і сприяє інвестиційній активності в суміжних галузях, залученню та інвестуванню вільних заощаджень населення. Крім того, ефективне функціонування ринку житлової нерухомості сприяє розв'язанню низки важливих соціальних проблем, наприклад, щодо підвищення забезпеченості житлом молодого населення країни; досягнення соціальної стабільності в суспільстві [7].

Таким чином, ринок житлової нерухомості може бути визначений як складне суспільне явище, яке являє собою систему соціально-економічних, фінансово-кредитних та організаційно-правових відносин, прямих і опосередкованих, між економічними суб'єктами — учасниками цього ринку, чия взаємодія

має на меті задоволення їхніх індивідуальних і колективних потреб у житлі як об'єкта споживання і/або інвестування, шляхом узгодження різних інтересів, що призводить до встановлення ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості і прав власності на неї на основі врівноваження ринкової кон'юнктури, поєднання закономірностей функціонування товарного, фінансового і ринку послуг як базису для ефективної реалізації господарських процесів [фінансово-інвестиційних, із виробництва (створення), споживання (використання), обміну нерухомістю та управління нею], і релевантних таким відносинам інфраструктурних механізмів, що забезпечують функціонування такого ринку.

Висновки. Отже, нерухомість варто розглядати у п'ятьох площинах суспільного виміру: фізичній, правовій, соціальній, економічній, фінансово-інвестиційній. При цьому для житлової нерухомості притаман-



ні як загальні (родові), так і специфічні особливості, урахування яких є основою для формування механізму ефективного функціонування цього ринку.

Ринок житлової нерухомості в економіці виконує низку важливих функцій і задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби. Ідентифікуючи зміст поняття «ринок житлової нерухомості», варто враховувати три типи характерних ознак (атрибутивів), а саме: родових атрибутів, які пов'язані з належністю ринку житлової нерухомості до ринків загалом; спеціальних ознак, які визначають його належність до ринку нерухомості як окремого виду ринків; специфічних ознак, які є індивідуальними унікальними характеристиками ринку житлової нерухомості як особливого різновиду ринку нерухомості.

Запропоноване в роботі визначення поняття «ринок житлової нерухомості» акцентує увагу на органічному поєднанні й системному зв'язку соціально-економічних, фінансово-кредитних та організаційно-правових відносин з інфраструктурними механізмами забезпечення ефективного функціонування такої взаємодії. При цьому враховується те, що фінансово-кредитні інструменти і механізми є невід'ємною складовою ринку житлової нерухомості, його забезпечувальною, інфраструктурною підсистемою, що дозволяє здійснювати пошук шляхів підвищення ефективності функціонування відповідного ринку в площині як внутрішньоринкових, так і зовнішніх можливостей удосконалення фінансово-кредитних інструментів.

Список використаних джерел

1. Азарян А. А. Моніторинг ринку офісної нерухомості / А. А. Азарян. — Донецьк, 2008. — 101 с.
2. Воронченко О. В. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості / О. В. Воронченко // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 2. — С. 33—36.
3. Галаган Д. В. Ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку / Д. В. Галаган // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 9. — С. 19—21.
4. Гудзь П. В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону / П. В. Гудзь, С. В. Шарова. — Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. — 246 с.
5. Економічна теорія. Політекономія : підручник / за ред. В. Д. Базилевича. — 7-ме вид., стер. — Київ : Знання-Прес, 2008. — 619 с.
6. Журавлев Н. В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике / Н. В. Журавлев // Социально-экономические явления и процессы. — 2012. — № 1 (35). — С. 68—71.
7. Ковтун В. Суть та значення ринку житла в сучасних економічних умовах [Електронний ресурс] / В. Ковтун. — Режим доступу : <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/92828/09-Kovtun.pdf?sequence=1>.
8. Мухін О. О. Особливості функціонування ринку нерухомості в трансформаційний період / О. О. Мухін // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 2003. — № 7. — С. 18—21.
9. Павлов В. І. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. І. Павлов, І. В. Кривов'язюк // Регіональна економіка. — 2005. — № 2. — С. 67—75.
10. Павлов К. В. Теоретико-методологічні положення розвитку інвестиційно-житлових відносин в Україні [Електронний ресурс] / К. В. Павлов. — Режим доступу : <http://esnuir.eenu.edu.ua/bitstream/123456789/12708/3/%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B2%20%D0%A.pdf>.
11. Прокопенко В. Ю. Інститут нерухомості (економічний зміст та структура) / В. Ю. Прокопенко // Науковий вісник ЧДІЕУ. — 2010. — № 4 (8). — С. 90—96.
12. Прокопенко В. Ю. Нерухомість: дефініція та площини виміру / В. Ю. Прокопенко, М. А. Столбова // Інвестиції: практика та досвід. — 2015. — № 9. — С. 39—42.
13. Шибіріна С. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного дослідження / С. Шибіріна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка. — 2011. — Вип. 123. — С. 58—62.
14. Щербакова Н. А. Экономика недвижимости / Н. А. Щербакова. — Ростов-на-Дону : Феникс, 2002. — 320 с.

References

1. Azarian, A. A. (2008). *Monitoryng rynku ofisnoi nerukhomosti [Monitoring of the office real estate market]*. Donetsk [in Ukrainian].
2. Voronchenko, O. V. (2010). Teoretychni aspekty funktsionuvannia ta rozvytku rynku nerukhomosti [Theoretical aspects of the functioning and development of the real estate market]. *Investytsii: praktyka ta dosvid — Investments: practice and experience*, 2, 33—36 [in Ukrainian].
3. Halahan, D. V. (2010). Rynok nerukhomosti yak riznovyd investytsiinoho rynku [Real estate market as a kind of investment market]. *Investytsii: praktyka ta dosvid — Investments: practice and experience*, 9, 19—21 [in Ukrainian].
4. Hudz, P. V., & Sharova, S. V. (2014). *Teoriia i praktyka rozvytku rynku nerukhomosti rehionu [Theory and practice of real estate market development in the region]*. Zaporizhzhia: Aktsent Invest-treid [in Ukrainian].



5. Bazylevykh V. D. (Ed.). (2008). *Ekonomichna teoriia. Politekonomiia [Economic theory. Political economy]*. Kyiv: Znannia-Pres [in Ukrainian].
6. Zhuravlev, N. V. (2012). Ekonomicheskaya sushchnost' nedvizhimosti v rynochnoj ekonomikee [The economic essence of real estate in a market economy]. *Social'no-ekonomicheskie yavleniya i processy — Socio-economic phenomena and processes*, 1 (35), 68—71 [in Russian].
7. Kovtun, V. (n. d.). *Sut ta znachennia rynku zhytla v suchasnykh ekonomichnykh umovakh [The essence and significance of the housing market in modern economic conditions]*. Retrieved from <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/92828/09-Kovtun.pdf?sequence=1> [in Ukrainian].
8. Mukhin, O. O. (2003). Osoblyvosti funktsionuvannia rynku nerukhomosti v transformatsiyni period [Features of the real estate market in the transformation period]. *Derzhavnyi informatsiyni biuleten pro pryvatyzatsiiu — State Information Bulletin on privatization*, 7, 18—21 [in Ukrainian].
9. Pavlov, V. I., & Kryvoviazuk, I. V. (2005). Mekhanizmy stymuliuivannia rozvytku suchasnoho rynku nerukhomosti [Mechanisms to stimulate the development of the modern real estate market]. *Rehionalna ekonomika — Regional economy*, 2, 67—75 [in Ukrainian].
10. Pavlov, K. V. (n. d.). *Teoretyko-metodolohichni polozhennia rozvytku investytsiino-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini [Theoretical and methodological provisions for the development of investment and housing relations in Ukraine]*. Retrieved from <http://esnuir.eenu.edu.ua/bitstream/123456789/12708/3/%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B2%20%D0%9A.pdf> [in Ukrainian].
11. Prokopenko, V. Yu. (2010). Instytut nerukhomosti (ekonomichniy zmist ta struktura) [Institute of Real Estate (economic content and structure)]. *Naukovyi visnyk ChDIEU — Scientific Bulletin of ChDIEU*, 4 (8), 90—96 [in Ukrainian].
12. Prokopenko, V. Yu., & Stolbova, M. A. (2015). Nerukhomist: definitsiia ta ploshchyny vymiru [Real estate: definition and measurement planes]. *Investytsii: praktyka ta dosvid — Investments: practice and experience*, 9, 39—42 [in Ukrainian].
13. Shybirina, S. (2011). Rynok nerukhomoho maina yak ekonomichna katehoriia ta ob'iekt statystychnoho doslidzhennia [Real estate market as an economic category and object of statistical research]. *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Ekonomika — Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. Economy*, 123, 58—62 [in Ukrainian].
14. Shcherbakova, N. A. (2002). *Ekonomika nedvizhymosti [Real Estate Economics]*. Rostov-on-Don: Feniks [in Russian].