УДК 330.322 (075.8)

Іванченко А.М., к.е.н., доцент (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ КЛАСИФІКАЦІЇ І ТИПОЛОГІЇ СУЧАСНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Розкривається актуальність та соціально-економічне значення використання класифікації і типології сучасного ринку нерухомості, охарактеризовані основні сфери впровадження.

Reveals the relevance and socio-economic importance of classification and typology of modern real estate market, its basic areas of application.

Невід'ємною частиною наукового дослідження є логічно вірна структуризація об'єкта вивчення. Притаманно до соціально-економічних об'єктів використовують два види структуризації – класифікація і типологія. Незважаючи на очевидну близькість цих понять (кожне з них передбачає групування об'єкта у відповідності з вибраним критерієм), необхідно підкреслити їх суттєві якісні відмінності.

Класифікація представляє собою досить формальне групування, що має, в принципі, різну критеріальну основу. Типологія є більш досконалим видом класифікації. Типологія використовує лише ті критерії, які дозволяють виділити групи, відмінні послідовним набуттям нових якісних характеристик. Якщо класифікація базується переважно на кількісних ознаках, то типологія спостерігає якісну відмінність між сусідніми групами і відображає, як правило, динаміку об'єкта.

Питанням ринку нерухомості присвячено достатньо наукових праць, зокрема: Р.Б. Пейзера, А.І. Урбаха, Н. Беддінгтона, А.М. Асаула, І.І. Мазура, В.Д. Шапіро, В.І. Павлова, Е. Дудіна, О. Щукіна, Н.Г. Ольдерогге та інших науковців. Питання економіки нерухомості широко представлені у працях А.М. Асаула, А.Ф. Гойко, С.В. Грибовського, П.Г. Грабового, С.А. Єршової, Дж. Фрідмана, Н. Ордуэйна, Г. Харрісона, Г.М. Стерника, В.І. Павлова, А.В. Черняка та багатьох інших. Циклічність ринку нерухомості детально розглядається такими вченими, як А.М. Асаул, Є.І. Тарасевич, Дж. Еккерт, Л. Еллвуда, А.Г. Грязнова, Е.Б. Смірнов, Н.А. Щербакова, Е.І. Ушакова та ін. [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7].

Логіка наукового пізнання вимагає використання типологічних групувань, більш повно відображаючи змістовні основи досліджуваного об'єкту. Організаційно-економічні задачі можуть вирішуватись за допомогою кількісних класифікацій об'єктів.

На сучасному українському ринку нерухомості представлені практично

усі види об'єктів житлового, комерційного і промислового призначення. Покладені в основу укрупненої типології даного ринку, вони утворюють чотири його типи:

- ринок житла;
- ринок комерційних будівель;
- ринок промислових будівель;
- ринок земельних ділянок.

Однак на ринку нерухомості представлені не лише об'єкти будівництва. Значну його частину складає ринок земельних ділянок. Укрупнена типологія ринку нерухомості представлена на рис. 1.

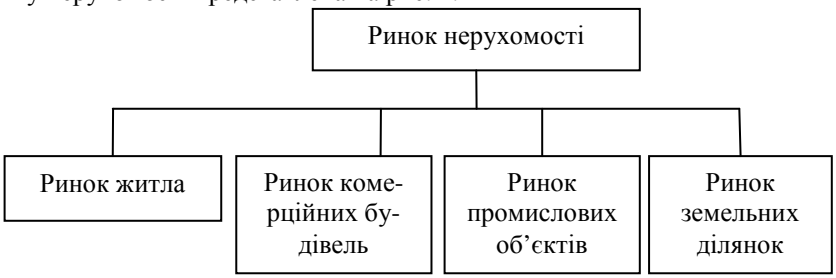

Рис. 1. Укрупнена типологія ринку нерухомості

Розглядаючи структуризацію ринку нерухомості, можна сформувати об'єктну типологію. Об'єктна типологія розглядає не лише крупні групи, відмінні функціональною направленістю, але і більш конкретні утворення, охоплюють різні об'єкти того чи іншого призначення. Можна запропонувати, зокрема типологію об'єктів міської нерухомості, що розглядає ряд типових будівель і споруд (рис. 2).

На практиці соціально-економічних обґрунтувань використовуються й інші типологічні побудови.

Зокрема отримала поширення типологія об'єктів житлового призначення, що включає:

- первинне житло – місце постійного проживання людини;
- вторинне житло, тобто заміське житло, що використовується впродовж обмеженого періоду часу для рекреаційних потреб;
- третинне житло, що об'єднує готельний фонд, призначений для короткострокового проживання.

Повертаючись до початкової укрупненої типології ринку нерухомості, необхідно підкреслити, що кожний з них розвивається самостійно, спирається на власну законодавчу і нормативну базу і має суттєві відмінності у соціально-економічних характеристиках.

Рис. 2. Типологія об'єктів міської нерухомості

Розвиток ринку земельних ділянок, досить нове явище для вітчизняної практики, пов'язане зі зміною містобудівної політики, що з'явилось на рубежі 90-х років. Початок його формування пов'язано зі зняттям обмежень на індивідуальне заміське будівництво й появою будівельних, виробничих і посередницьких кооперативів. Правовою основою для створення земельного

ринку послугували Закон України про власність, Земельний кодекс, інші Закони та нормативно-правові акти, регламентуючі розвиток організаційно-економічних основ управління земельним фондом.

Ринок земельних ділянок має циклічний характер. Це проявляється за двома напрямками. З однієї сторони, спостерігається сезонна циклічність попиту, а з іншої – циклічні зміни цін на земельні ділянки. Ціни і попит починають зростати з другої половини лютого і досягають пікових значень у травні-червні. Далі наступає період відносної рівноваги, а вересень-жовтень – період зниження ринкових цін і споживчого попиту. У період до початку наступного циклу і активізації сезонних факторів найбільш зручно спостерігати й об'єктивно оцінювати переваги та недоліки окремих земельних ділянок.

Коливання попиту на ділянки землі детерміновані багатьма факторами:

- місце розташуванням ділянки;
- степенем її облаштування;
- забезпеченість інженерними комунікаціями та ін.

Такі фактори мають об'єктивний характер і можуть стати предметом досить точного і коректного аналізу. Однак існують фактори, які не піддаються точним оцінкам у силу їх складності чи випадкового характеру. До таких факторів, зокрема, можна віднести фактори зовнішнього оточення. Ринок земельних ділянок, як і будь-який ринок, функціонує у певному маркетинговому середовищі. В його структурі, як відомо, присутні елементи макро оточуючого середовища, об'єднуючи політичні, економічні, демографічні, соціальні, культурні, природні та інші складові, що здійснюють вплив на конкретні ринкові процеси і діяльність учасників ринку і практично не зазнає зворотного впливу. Врахування цих факторів пов'язано з широкими прогнозними дослідженнями, що використовують різноманітний методичний інструментарій. Методи, придатні для оцінки і прогнозування макроекономічних процесів, як правило, не відмічаються великою точністю. Частіше за все використовується експертний метод, який, незважаючи на свій універсальний характер, дає лише приблизні результати. У цих умовах макроекономічний прогноз є не гарантованою формою наукового передбачення майбутнього, а аналіз факторів зовнішнього маркетингового середовища не завжди дає досить надійні результати.

До числа випадкових факторів відносяться погодні умови у період очікуваного збільшення цін і попиту на земельні ділянки. Якщо загальні природно-кліматичні умови окремої території можуть бути піддані аналізу й обліку, то погода, що встановилась у короткому часовому періоді, практично не схильна до такого обліку. Ця обставина обумовлює підвищений ризик при здійсненні операцій із земельними ділянками.

Аналіз цін на земельні ділянки свідчить про їх зростаючу динаміку. Починаючи з 2002 р., існувала стійка тенденція до росту цін. На кінець 2008 р.

вони виросли в цілому по країні приблизно у 10 разів. На сьогодні ціни пропозиції перевищують ціну попиту на 20-40%, однак ріелтери констатують тенденцію до вирівнювання цих показників.

Найбільш значимим фактором, що обумовлює ринкову ціну земельних ділянок, є фактор розміщення і віддаленості від міських агломерацій, районних центрів, великих селищ. Зокрема ціна земельних ділянок, розміщених далі 50 км від Києва у 2-3 рази нижче, чим у межах 20 км, а на відстані у 70 км знижується у 2-3 рази (у порівнянні з п'ятидесятикілометровою віддаленістю).

Ціна ділянки змінюється під впливом фактору престижності. На Київщині діє певна градація напрямків за ступенем їх привабливості для покупців. Ціна 1 сотки землі у найбільш і найменш престижному напрямку змінюється у 3,8 рази.

Крім заміських ділянок, земельний ринок охоплює міські території. Однак у цьому аспекті він не отримав достатнього розвитку, внаслідок недостатньої повноти і відпрацьованості нормативно-правової й організаційно-економічної бази, необхідної для стимулювання ринкових процесів і ефективного використання механізму земельних відносин.

Ринок земельних ділянок виконує специфічну соціальну функцію. Він є привабливим і достатнім для так званого середнього класу, оскільки дозволяє робити відносно невеликі вкладення коштів. По суті, це єдиний спосіб інвестування, доступний людям із середнім рівнем доходу. Ця властивість ринку земельних ділянок характеризується як один з найбільш соціально-значимих ринків, що потребує цілеспрямованого державного регулювання.

Перспективи розвитку житлового ринку визначають наявність об'єктивної потреби населення у покращенні житлових умов. Вже не одне десятиліття в Україні спостерігається гострий дефіцит житла. За даними Державного комітету України зі статистики:

- приблизно 2,3 млн. сімей проживає у комунальних квартирах;
- більше 1 млн. чол. живе у старих будівлях і будинках, що знаходяться в аварійному стані;
- 12 млн. чол. має житлову площу розміром менше 5 м^2 на чоловіка.

Загострення кризових явищ у всіх сферах української економіки призвело до різкого скорочення житлового будівництва за рахунок коштів державного бюджету і притоку інвестицій у житлову сферу. Однак незважаючи на складність загальноекономічних умов ринок житла розвивається швидкими темпами. Основна причина цього явища криється у невирішеності житлової проблеми, спонукаючи споживачів шукати будь-які способи для покращення умов проживання. Найбільш різноманітний ринок міського житла. В його рамках можна провести цілий ряд самостійних типологічних побудов.

На основі періодів зведення житлових будівель і характерних для них містобудівних орієнтирів у великих містах України, як відмічалось раніше, виді-

ляються шість типів об'єктів житлової нерухомості:

- будинки старого фонду, побудовані у дореволюційний період, які частково (приблизно на рівні 20%) пройшли комплексний капітальний ремонт, модернізацію і реконструкцію;
- будинки, побудовані за період з 1917 р. до кінця 30-х років, вирізняються лаконізмом архітектурно-планувальних рішень, розміщені у безпосередній близькості до місць прикладання праці (того періоду), мало престижними у даний час, але з високими конструктивно-технологічними характеристиками;
- "сталінки"– будинки, термін зведення яких прийшовся на період з кінця 30-х до кінця 50-х років, знаменуючи собою відродження класичних архітектурно-містобудівних позицій і розміщені переважно у престижних, віддалених від промислових зон районів;
- "хрущовки"– будинки першого покоління індустріального домобудування (60-і роки), яким характерні занижені архітектурно-планувальні та конструктивно-технологічні параметри;
- будинки другого покоління індустріального домобудування, побудовані у 70-80-х роках, коли у містобудівному проектуванні використовувались більш високі норми і стандарти;
- сучасні житлові будинки, відрізняються великим різноманіттям характеристик.

Цілком очевидно, що представлені типи будинків відображають містобудівний аспект проблеми. Він не віддільний від маркетингового аспекту, у рамках якого враховуються ключові характеристики різних споживчих сегментів. Маркетинговий підхід передбачає виділення наступних типів міського житла:

- елітне;
- підвищеної комфортності;
- масове;
- низьких споживчих якостей.

Характеристики кожного з представлених типів враховують переваги цільових груп споживачів, а також рівень їх платоспроможності.

Відповідно до умов великих міст (зокрема Києва, Харкова, Дніпропетровська та ін.) можна виділити наступні типологічні характеристики.

1. Елітне житло.

До нього висуваються наступні основні вимоги:

- розміщення у найбільш престижних районах міста;
- приналежність до старого фонду (при наявності проведеного капітального ремонту і реконструкції) чи до сталінського фонду;
- наявність цегляних зовнішніх стін;
- загальна площа квартир не менше 70 м^2;
- наявність ізольованих кімнат по конфігурації, наближених до квадрату, і

великої кухні (площею не менше 15 $м^2$);

- наявність під'їзду, що охороняється, підземного чи близько розміщеного гаража та інші.

Для малоповерхових будинків котеджів, що входять до складу елітних, характерні такі споживчі вимоги, як:

- розміщення на такій відстані до міста, коли поїздка займає не більше 1 години;
- цегляні стіни;
- забудова у двох і більше рівнях;
- наявність об'єктів побутового та інженерного обслуговування.

2. Житло підвищеної комфортності.

Споживчий попит на житло цього типу передбачає наявність наступних основних характеристик:

- можливість розміщення у різних (не лише найбільш престижних районах міста);
- деяке зниження вимог до площі кімнат і кухонь до 12 і 8 $м^2$ (відповідно);
- наявність вітальні, площею не менше 17 $м^2$;
- велика різноманітність конструктивно-технологічних параметрів.

Притаманним для малоповерхових будинків, розміщених у приміській зоні, є висока міцність, довговічність і низька теплопровідність стін, а також забезпеченість інженерними мережами.

3. Типове житло.

Для нього характерно:

- розміщення у будь-якому районі міста;
- за конструктивно-технологічними параметрами приналежність до будинків другого покоління індустріального домобудування і сучасного;
- відповідність архітектурно-планувальних параметрів сучасним будівельним нормам і правилам.

Для малоповерхової приміської забудови найбільш суттєві не лише технічні характеристики, але і забезпеченість основними об'єктами соціально-побутового призначення.

4. Житло низьких споживчих якостей.

Виходячи з умов споживчого попиту, сформованого під впливом фактору платоспроможності, вимоги, висунуті до цього типу житла, досить невеликі:

- розміщення у непрестижних районах;
- віддаленість від основних транспортних комунікацій;
- приналежність до таких конструктивно-технологічних типів, як будівлі старого фонду, що не піддавався капітальним ремонтно-реконструктивним роботам, і будинки першого покоління індустріального домобудування;
- розміщення на перших поверхах будинків інших типів;
- занижені архітектурно-планувальні характеристики та ін.

У приміській зоні (що входить до складу агломерації) провідною ознакою

стає двохгодинна доступність основної міської зони.

Характеристики попиту споживачів житла кожного типу різні, як різні їх мотивації, переваги і умови платоспроможності. Використовувати єдиний типологічний критерій, ігноруючи вплив усіх факторів, не представляється можливим. Необхідно використати декілька критеріїв, прагнучи обмежити їх число до доцільного та обґрунтованого рівня. Можуть бути запропоновані інші типології об'єктів житлової нерухомості. В якості критерію можна використати, наприклад, показник поверховості житлових будівель. За цим критерієм можна виділити:

- малоповерхові будинки – 1-3 поверхи;
- будинки середньої поверховості – 3-5 поверхів;
- будинки підвищеної поверховості – 5-9 поверхів;
- висотні дома – 9-16 поверхів;
- надвисотні дома – більше 16 поверхів.

На практиці економіко-містобудівельних обґрунтувань отримала розвиток типологія, яка базується на конструктивно-технологічних критеріях, основу для вибору критерію складають, як правило, конструкції і матеріал зовнішніх стін будівлі, в яких відображаються одні з найбільш суттєвих параметрів житлової забезпеченості. Можна використовувати типологію, що включає:

- будинки з цегляними зовнішніми стінами;
- монолітні будинки;
- повнозбірні будинки;
- дерев'яні будинки;
- будинки змішаного типу.

Окрему сферу житлового ринку складає ринок заміського житла. На цьому ринку частіше за все представлене вторинне житло, але зустрічаються об'єкти, призначені для постійного проживання. На ринку заміського житла присутні три основних учасника, які формують ціну пропозиції:

- продавці приватних заміських будинків;
- будівельні організації-підрядники, які будують під замовлення;
- забудовники, які виконуюють будівництво будинків, житлових комплексів, селищ для їх подальшої реалізації.

Ринок комерційних будівель знаходиться у стадії становлення. Інтереси спеціалістів ринку нерухомості поступово переходять у сферу цивільного будівництва, особливо у відношенні інвестування будівництва окремо стоячих і розміщених у складі містобудівних комплексів будівель і споруд.

Об'єкти, що обертаються на даному ринку, мають ряд відмінних особливостей. По-перше, вони відрізняються за своїм видом, типам і проектним рішенням; організаційно-правовим формам установ, розміщених у цих будівлях; видам експлуатаційної діяльності. Особливе місце займають багатофункціональні будівлі і комплекси.

По-друге, комерційні будівлі, навіть побудовані за типовими проектами, завжди унікальні. Це накладає відбиток на можливості справедливої ринкової оцінки будівель, цінові рішення, співвідношення попиту і пропозиції. Об'єкти житлового ринку, у своїй більшості, ґрунтується на типових і, в загальному, нескладних архітектурно-будівельних та інженерно-економічних рішеннях. Їх оцінка базується в основному на порівнянні багатьох досить достовірних даних. Комерційні будівлі повинні оцінюватись на основі детального маркетингового дослідження та аналізу, починаючи з вивчення зовнішніх факторів і завершуючи внутрішніми факторами, впливаючи на об'ємно-планувальні показники, вартісні характеристики, умови експлуатації, доходи.

По-третє, ринкова оцінка комерційних будівель і приміщень нерозривно пов'язана з результатами діяльності підприємств і організацій, до яких вони відносяться. При такому підході неминучі методичні труднощі, викликані неможливістю розриву цінових рішень самої будівлі і результатів, що виникли у процесі її використання.

Ринок комерційних будівель можна поділити на декілька типологічних груп. В основі такого групування лежать, як правило, функціональні ознаки об'єктів. Прийнято розрізняти, наприклад, офісні, складські, торгові і виробничі об'єкти. Їх сукупності утворюють відповідні сфери ринку, на яких представлені об'єкти різного функціонального призначення.

Ринок промислової нерухомості України знаходиться у початковій стадії розвитку. Навіть найбільш загальні аналітичні дослідження у цьому секторі ускладнені у силу фрагментарності і безсистемності інформаційного матеріалу. Його стан можна охарактеризувати як період визначення власника за основною масою об'єктів приватизації.

На українському ринку нерухомості сформувався ще один, унікальний по суті, ринковий сектор. На ньому представлені об'єкти незавершеного будівництва, якими рясніють не лише великі міста, але і малі і середні міста, селища міського типу, сільські поселення.

Пошук способів типізації ринку нерухомості повинен мати у своїй основі не лише об'єктні характеристики, але і сугубо ринкові категорії, зокрема категорію споживчого попиту. Сучасна економічна наука (як вітчизняна, так і зарубіжна) використовує цей критерій при аналізі житлового ринку.

Відмінності між цими двома поняттями – не просто семантичні чи довільно вибрані. Вивчаючи попит на житловий фонд, дослідник вивчає сам об'єкт, що створює відповідні послуги. Однак, спостерігаючи динаміку цін, можна зустріти ситуацію, коли ціни на житлові об'єкти рухаються в одному напрямку, а на створювані ними послуги – у протилежному. У цьому явищі відображені відмінності двох типологічних груп житлового ринку – ринку житлового фонду і ринку житлових послуг.

Важливо відмітити, що у західній економічній школі сформувався єдиний науковий напрямок – житлова економіка, що вивчає закономірності і взає-

мозв'язок у розвитку цих ринків. В якості одного з доказів поширення даного підходу можна звернутись до міжнародної статистики, яка впродовж багатьох років використовує показник долі витрат сімейного бюджету на єдині житлові потреби. Впровадження концепції інтегрованої житлової економіки у вітчизняну управлінську практику забезпечить можливість наближення прийнятих управлінських рішень у житловій сфері.

При вивченні ринку нерухомості можуть використовуватись не лише типології, але й різні класифікації. Зокрема може бути вибудувана класифікація об'єктів житлового призначення за поверховістю, розміром житлової і загальної площі чи іншим кількісним критеріям. Відповідно до промислових об'єктів в якості класифікаційного критерію можна використовувати показник об'єму виробничих площ чи очікуваного прибутку, об'єму випуску продукції, економічної ефективності та інші.

Класифікація ринку комерційних будівель може базуватись на об'єктно-планувальних показниках, а у випадку їх прибуткового характеру – показник очікуваного доходу та ін. Можливість використання класифікацій ринку нерухомості, заснованих на кількісних показниках, далеко не завжди відображають якісні параметри, аж ніяк не виключає необхідності у детальних типологічних розробках.

Менш інформаційні, по суті, класифікації повинні використовуватись лише як додатковий аналітичний матеріал, придатний для найбільш загального вивчення проблеми чи прийняття лише формальних рішень. Побудова ефективних підприємницьких систем, формування адекватних управлінських процедур, а також встановлення оптимальних ринкових пропорцій не можливо без обґрунтованих деталізованих типологій.

1. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Рыбнов Е.И., Клюев А.Ф. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2004. **2.** Урбах А.И. Торговые здания и комплексы. – М., Стройиздат, 1974. – 176 с. **3**. Рогожин П.С., Гойко А.Ф. Економіка будівельних організацій. – К.: Видавничий дім "Скарби", 2001. – 448 с. **4.** Тугай А.М., Шилов Е.Й., Гойко А.Ф. Економіка будівельної організації: курс лекцій. – К.: Міленіум, 2002. – 224 с. **5.** Беддингтон Н. Строительство торговых центров /пер. с англ. С.А. Хомутова; под ред. И.Р. Федосеевой. – М.: Стройиздат, 1986. – 172 с. **6.** Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб., "Технобалт", 1995. – 248 с. **7.** Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / А.В. Марченко. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007. – 448 с.

Рецензент: к.е.н., професор Кушнір Н.Б. (НУВГП)