

В.О. Воронін, М.М. Мамчин, Г.О. Шемелюк
Національний університет "Львівська політехніка"

ДОСЛІДЖЕННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ І ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

© Воронін В.О., Мамчин М.М., Шемелюк Г.О., 2011

За системним підходом описано основні положення ринку нерухомості як складної соціально-економічної системи. Висвітлено особливості і відмінності ринку нерухомості від інших ринків. Проаналізовано загальні тенденції зміни вартості нерухомості і досліджено специфіку ринків країн центральної і східної Європи, в тому числі і України.

Ключові слова: ринок нерухомості, види ринків, аналіз ринку, тенденції зміни вартості нерухомості.

This paper describes a systematic approach based on the basic provisions of the real estate market as a complex socio-economic system. The peculiarities and differences from other real estate markets. The common trends in property values is investigated and markets of Central and Eastern Europe, including Ukraine.

Key words: immobility market, market types, analysis of market, immobility value changes tendencies.

Постановка проблеми. Вивчаючи майже вікову історію функціонування ринків нерухомості в розвинених країнах світу, можна дійти висновку про те, що недостатня увага, що приділялася до якості аналітичної роботи, – одна з головних причин більшості великих криз на ринках нерухомості. Характерним прикладом є криза на ринку нерухомості США наприкінці 80-х – початку 90-х років і криза 2007 р., що триває сьогодні. Як зазначають фахівці, ще у 80-ті роки в США надмірне і безладне інвестування в нове будівництво призвело до перенасиченню ринку і відповідно до незатребуваності їм великої кількості проектів, під які були видані кредити. В основі ситуації, що склалася, були нереальні ринкові очікування, які впливали з неправильної структури стимулів під час аналізу, слабкої методології аналізу та неповного обсягу даних, що характеризували поточні умови.

Щось подібне відбувається в США, Великобританії та інших країнах і сьогодні. Структура стимулів, якими керувалися девелопери, оцінювачі і кредитні організації, була деформована в силу зацікавленості одних отримати кредити, інших – обґрунтувати отримання кредиту, а третіх – розмістити свої кошти. При цьому всі сторони вирішували свої завдання за рахунок невинувато оптимістичних очікувань. Подібна ситуація спостерігалася і в Україні.

У результаті кризи у кредитних організацій сформувалося стійке несприйняття будь-яких проектів девелопменту та, зокрема, ринкових досліджень. Це, своєю чергою, призвело до розуміння того, що аналітики ринку нерухомості в своїй роботі повинні керуватися деякими загальними принципами, необхідними для отримання точних висновків і результатів. Водночас виникла нагальна потреба в зрозумілих і легко ідентифікованих критеріях, що визначають відповідність ринкових досліджень категорії обґрунтованості.

У пострадянських країнах, зокрема і в Україні, на початковій стадії розвитку ринку нерухомості результати моніторингу ринку та його аналізу не задовольняли фахівців і споживачів також з інших причин. Виявилося, що використання напрацьованих як за кордоном, так і у вітчизняній науці та практиці методів економічного аналізу мало ймовірно в умовах перехідної економіки. З одного боку, зарубіжні методи орієнтовані на сформований інформаційно-відкритий ринок, який функціонує в умовах стабільної політичної та макроекономічної ситуації, стабільного і розвинутого законодавства. Збирання інформації про ринок, її обробка, аналіз і прогнозування не вимагають специфічних методів та надзвичайних зусиль. З іншого боку, залишилися у спадок

вітчизняні методи економічного та статистичного аналізу галузей планової, централізованої економіки, які погано адаптуються до понять і закономірностей ринкової економіки.

У зв'язку з цим виникла потреба у створенні методології аналізу ринку нерухомості, що спирається на досвід країн із багаторічними ринковими традиціями та пристосованої до специфіки сучасного стану вітчизняної економіки та вітчизняного ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. До сьогодні поняття "ринок нерухомості" юридично не закріплене. Пропонуємо на розгляд українського читача основні положення аналізу ринку нерухомості і понятійні терміни, запропоновані у фундаментальній монографії проф. Г.М. Стерника "Аналіз ринку нерухомості для професіоналів", опубліковані у 2010 році [1].

Підійдемо до визначення поняття "ринок нерухомості" з погляду системного аналізу. Невід'ємними складовими частинами ринку нерухомості є:

- 1) нерухоме майно;
- 2) право власності, а також інші майнові і немайнові (наприклад, зобов'язальні) права відносно нерухомого майна;
- 3) підприємницька діяльність, яка регулюється ГК і ЦК України, а також відповідними законами і нормативними актами.
- 4) рівність учасників цивільних відносин та їх інтереси, що охороняються законом, зокрема: недоторканність приватної власності, судовий захист цивільних прав, неприпустимість довільного втручання будь-кого в приватні справи.

За ключовими складовими можна сформулювати таке визначення ринку нерухомості:

Ринок нерухомості (Realty Market) – сектор національної економіки, що об'єднує такі елементи, як "суб'єкти", "об'єкти", "процеси" і "функції управління ними" в складну соціально-економічну систему при створенні, розвитку і обороті нерухомості на користь суспільного споживання.

Для функціонування ринку повинна дотримуватися умова, коли хоча б один із суб'єктів має на меті накопичення благ шляхом підприємницької діяльності, а держава володіє правом і обов'язком регулювання ринку і часткового перерозподілу благ від суб'єктів підприємницької діяльності, що не є такими.

Отже, ринок нерухомості – це керована, кібернетична, саморегульована складна соціально-економічна система із зворотними зв'язками. Особливість розвитку такої системи – коливальний характер процесів, що проходять у них, тобто обов'язкове чергування підйомів і спадів з більш-менш короткочасними періодами стабільності. Отже, динаміка розвитку ринку нерухомості, як і процеси в економіці країни, характеризується циклами: спад (рецесія) – відновлення – підйом (зростання) – перевиробництво.

Аналізом ринку нерухомості є самостійний вид діяльності, що має на меті забезпечення об'єктивною інформацією осіб, що приймають рішення про проведення тих або інших операцій на ринку.

Об'єктом аналізу є ринок нерухомості як складна саморегульована і керована соціально-економічна система. Зазначимо, що основні положення теорії управління кібернетичними системами ґрунтуються на твердженні, що в складних соціально-економічних системах роль особи, що приймає рішення (ОПР), досягає 70 % і більше. Проте, при цьому інтелектуальний рівень ОПР повинен перевищувати складність завдання, що вирішується. Тобто, особі, яка працює на ринку нерухомості і приймає рішення, необхідно володіти всім арсеналом знань і методичних підходів до аналізу ринку та умінням застосовувати їх в практичній діяльності.

Предмет аналізу – процеси, властивості і закономірності функціонування ринку. Основний принцип методології аналізу ринку нерухомості – системний підхід до дослідження складних соціально-економічних систем.

Цикли розвитку ринку нерухомості прийнято ділити на флуктуації і тенденції.

Флуктуації ринку нерухомості (real estate fluctuations) – це випадкові короткострокові зміни цін і орендних ставок, що зазвичай тривають від одного-двох днів до декількох місяців. Коливання ринку зазвичай не є наслідком взаємодії попиту і пропозиції. Їх причина – сили, що діють на ринок ззовні.

Це, перш за все, природні катаклізми і форс-мажорні обставини. Проте, понад усе флуктуації на ринку нерухомості формуються очікуваннями цінової зміни під впливом крупних гравців ринку, що цілеспрямовано формують ці очікування, необережними заявами політиків, прогнозами курсів валют, інфляційних очікувань, прогнозами про можливі банкрутства банківської системи тощо.

Серйозна аналітика ринку, як правило, не має справи із флуктуаціями, оскільки їх неможливо передбачити і не можна чекати, що вони будуть тривалими. Проте, знаючи про них, учасники ринку нерухомості можуть скористатися перевагами важливих альтернатив і можливостей вибору часу.

Українська аналітика ринку нерухомості представлена в основному відомими ріелторськими компаніями і відображає, як правило, флуктуації ринку. Використання подібних аналітичних оглядів для аналізу тенденцій ринку вельми проблематично.

Тенденції ринку нерухомості (real estate trends) – це середньострокові і довгострокові зміни ринку під впливом зміни насамперед попиту (тобто, "ринку продажів").

Ці зміни відбуваються поволі з часом. З погляду короткострокового періоду їх вплив на ринок нерухомості не істотний, але в середньостроковій і довгостроковій перспективі тенденції можуть привести до значних змін стану ринку. Вивчення тенденцій – основне завдання аналізу ринку нерухомості.

Формулювання цілей статті. Метою статті є моніторинг ринку нерухомості як в розвинених країнах, так і в Україні, а також визначення основних тенденцій, які в найближчі роки домінуватимуть на ньому.

Виклад основного матеріалу. Ринки нерухомості вже за своєю природою відрізняються від ринків цінних паперів і інших високоорганізованих товарних ринків. Перш за все, відмінності ринку нерухомості від інших розвинених ринків виникають внаслідок особливостей товару – об'єктів нерухомості.

Враховуючи відмінності ринку нерухомості, які виникають з особливостей товару (нерухомість), від інших високоорганізованих ринків, ринок нерухомості можна охарактеризувати як вузький, локалізований, диференційований, сегментований і персоніфікований.

Вузький ринок. На відміну від інших ринків, де ціни визначаються співвідношенням попиту і пропозиції з боку великого числа учасників, на деяких сегментах ринку нерухомості часто налічують всього декілька покупців або продавців. Це особливо характерно для спеціалізованих об'єктів або об'єктів спеціального призначення.

Локалізований ринок. На відміну від інших ринків, що мають конкретне місце укладення обладнання (біржа), ринок нерухомості має безліч можливих місць операції, в основному, за місцерозташуванням об'єкта нерухомості. Оскільки об'єкти нерухомості нерухомі, то в результаті ринок розділяється на безліч локальних ринків. Істотну роль в локальних ринках грає місцерозташування об'єкта. На відміну від високоорганізованих ринків, на яких переважають публічні (переважно біржові) операції, на ринках нерухомості операції мають приватний характер і зазвичай здійснюються в результаті відносно тривалих переговорів і "торгу" сторін. Якщо високоорганізовані ринки знаходяться під пильним спостереженням безлічі учасників, аналітиків і дослідників, що володіють розвиненими системами збирання, обробки і розповсюдження інформації, то ринкам нерухомості з огляду на приватний характер операцій, властиві труднодоступність, неповнота і нерідко невірогідність отримуваної інформації. Звідси випливає і ряд особливостей інформаційного характеру, властивих тільки ринку нерухомості (сповільнений обмін інформацією, певний ступінь закритості інше).

Диференційований ринок. Ринки нерухомості різних регіонів можуть істотно відрізнятися один від одного. Відмінності обумовлені як природними і економічними умовами, так і особливостями регіональної правової бази.

Сегментований ринок. За використанням – для соціальних потреб, комерційного призначення, інвестиційного. За географічним чинником – кожен район міста може бути окремим ринком, оскільки в одній частині міста одні умови, а в іншій – відмінні від перших. За ціновим рівнем – покупці будинків вартістю 15–20 тис. дол. будуть іншими, ніж покупці будинків за 70–90 тис. дол. За якістю об'єктів — офісні приміщення класу А можуть належати до зовсім іншого сегменту ринку, ніж офісні приміщення класу Д, хоча обидва знаходяться в одному районі міста. За інвестиційною мотивацією – інвестори можуть бути зацікавлені у власності, що вимагає мінімум менеджменту, або такої, що не приносить вигоди, або з великим потенціалом приросту вартості тощо. За типом прав власника – для різних видів прав на нерухомість існують різні ринки. Ці права можуть містити необмежені права власності, сервітути, права на надра, оренду тощо.

Ринок, що персоналізується. Операції з нерухомістю за своєю природою мають приватний характер. Деякі події відбуваються внаслідок емоцій або ж недостатньої інформованості окремих учасників. Покупець або продавець може виносити свої думки на основі чутків або невизначених психологічних потреб. У операціях з таким товаром, як нерухомість, поведінка людей в значно більшому ступені схильна до комплексу рефлексивних дій, імпульсів, інстинктів, звичок, настроїв. Часто людина готова заплатити високу ціну за будинок в основному тому, що він просто сподобався йому, і відмовитися від покупки іншого, можливо, кращого будинку за вельми скромною ціною тільки через те, що йому щось дуже не подобається, причому навіть він сам далеко не завжди може це пояснити.

Крім того, покупці залежно від рівня доходів неоднорідні за своїми потребами. Одні купують, щоб "жити не гірше за інших", інші, володіючи "ефектом сноба", не купують того, що купують всі. Треті досягли такого рівня життя, коли товари або послуги використовуються, аби справити незабутнє враження на тих, що їх оточують. І тоді головну роль грає не якість товару, а ціна, сплачена за нього.

У результаті утворюється широкий діапазон цін продажу, запропонованих умов та інших аспектів угод. Внаслідок цих причин, це більш закритий ринок, ніж ринок рухомих товарів (послуг). Угоди персоніфіковані, мають приватний характер, і часто інформація не відповідає реальним умовам здійснення угод.

Операції з нерухомістю часто вимагають не тільки фізичного контакту покупця із об'єктом, але й особистих зустрічей з продавцем. Навіть у тих випадках, коли угода здійснюється за посередництвом спеціалізованих ріелторських фірм, відповіді на багато питань, що є для покупця важливими, можуть бути отримані тільки в особистій бесіді з продавцем.

Враховуючи вищеперелічені особливості, можна стверджувати, що в короткостроковій перспективі пропозиції на ринку нерухомості нееластичні, тобто ринок нерухомості – обмежений.

Незважаючи на значний вплив подібних нерациональних чинників, ціноутворення на ринках нерухомості все ж таки підпорядковується достатньо стійким закономірностям, які виявляються при добре організованій аналітиці ринку.

Американці перенесли на ринок нерухомості неокласичну теорію з її уявленнями про "досконалий (ефективний) ринок" і "раціональну поведінку гравців ринку". Вершиною цього перенесення вважається і "портфельна теорія модерну", розроблена Г. Марковіцем і У. Шарпом в 60-ті роки минулого століття. "Портфельна теорія модерну" зіграла суттєву роль в аналізі ефективного ринку високоліквідних цінних паперів і не виправдала себе при її перенесенні на ринок нерухомості.

Українська оцінка формувалася під впливом американської, яка ґрунтувалася на неокласичній економічній теорії з її уявленнями про "ефективний ринок" і "раціональну поведінку гравців ринку", а також моделі саморегулювання ринку під впливом "попиту" і "пропозиції". При цьому методика фінансової оцінки, що ґрунтується на ринках акцій, переносилася на аналіз інвестицій в майно.

Відомо, що основою ціноутворення на ефективному ринку є рівновага "попиту" і "пропозиції" (Закон Е. Енгеля). Ціноутворення на ефективних товарних і фондових ринках, де операції здійснюються на одному майданчику і практично миттєво, значно відрізняється від ринків нерухомості.

На ефективному ринку із зростанням цін зростає число продавців, оскільки з'являється все більше охочих продати товар за вищою ціною. При цьому кількість покупців зменшується, оскільки охочих купувати за вищими цінами стає менше. Точка перетину ліній пропозицій і попиту показує, яка ціна складеться за рівноваги попиту і пропозиції. На вільному конкурентному ринку ці лінії постійно зміщуються. Змінюються очікування інвесторів – змінюються і ціни, що влаштовують покупців і продавців.

На ринку нерухомості стану рівноваги "попиту" і "пропозиції" досягають у довгостроковому періоді і на дуже короткий період часу. Ринок нерухомості через специфічність свого розвитку може з певною натяжкою відповідати поняттю "слабоефективний". Крім того, на відміну від фондових ринків, ринки нерухомості навіть розвинених країн, не кажучи вже про країни з перехідною економікою, мають певний ступінь інформаційної закритості.

Ринки нерухомості є складними інерційними системами, де ціноутворення значною мірою схильне до впливу зовнішніх чинників. Якщо вони і досягають рівноважного стану, то на дуже короткий період часу. Рівноважний стан ринку нерухомості навряд чи може бути чітко визначений при аналізі довгострокових тенденцій його розвитку. Тобто, ситуація, коли на ринку "попит" дорівнює "пропозиції", може скоріше розглядатися як теоретична передумова існування цього стану. Вітчизняний ринок нерухомості навіть з великою натяжкою важко віднести до збалансованого, а тим більше до рівноважного, коли подібна ситуація зберігається на ринку доволі довго [2, 3].

Розглянемо внутрішні чинники, що впливають на коливання цін на ринку нерухомості, тобто те, як впливають чинники "попиту" і "пропозиції" на ціноутворення (таблиця) [1].

Причини і напрямок зміщення кривих попиту і пропозиції

Причина зміщення	Напрямок зміщення	
	лівий	правий
<i>Чинники попиту</i>		
Зростання ціни кращих за якістю об'єктів (заміщаючого товару)		+
Пониження ціни кращих за якістю об'єктів (заміщаючого товару)	+	
Зростання ціни експлуатації об'єктів (доповнюючого товару)	+	
Пониження ціни експлуатації об'єктів (доповнюючого товару)		+
Зростання доходу споживача (об'єкти низької якості)	+	
Зниження доходу споживача (об'єкти низької якості)		+
Зростання доходу споживача (об'єкти середньої і високої якості)		+
Зниження доходу споживача (об'єкти середньої і високої якості)	+	
Перевага товару покупцями росте		+
Перевага товару покупцями падає	+	
Зміна споживчих очікувань з приводу майбутнього стану ринку, посилення інфляційних процесів		+
Поява якіснішого продукту	+	
<i>Чинники пропозиції</i>		
Зростання вартості будівництва	+	
Пониження вартості будівництва		+
Поява нових технологій будівництва		+
Зростання ціни аналогічних об'єктів (вторинний ринок)		+
Зниження ціни аналогічних об'єктів (вторинний ринок)	+	
Зміна очікувань виробника з приводу майбутнього стану ринку, посилення інфляційних процесів	+	
Підвищення ділової активності		+

Окрім внутрішніх чинників, значно впливають на ціноутворення на ринку нерухомості зовнішні чинники, такі як, наприклад, фінансові ринки.

Приплив на ринок нерухомості додаткового капіталу з інших, менш інвестиційно привабливих сегментів економіки призводить до зростання числа покупців нерухомості за вищими цінами.

Із збільшенням попиту зміщується точка рівноваги між попитом і пропозицією. Збільшуються ціни і обсяги товару, що поставляється на ринок. Це призводить до саморегулювання ринку під впливом зміни попиту і пропозиції. Така ситуація є характерною для високоорганізованих ринків з еластичною пропозицією.

Ринок нерухомості характеризується ціною нееластичністю пропозиції, оскільки для створення нових об'єктів нерухомості зазвичай потрібен досить тривалий час, що обчислюється місяцями або роками. У цьому ж напрямі діє і така характеристика ринку нерухомості, як його інерційність. При цьому часовий лаг між зміною цін і зміною обсягів пропозиції може досягати 3~6 місяців.

При нееластичній пропозиції у разі збільшення попиту відбувається зміщення точки рівноваги за рахунок зміни ціни товару. При цьому обсяги товару, що поставляється на ринок, можуть не змінюватися. Вплив капіталу і, як наслідок, зниження платоспроможного попиту на ринку нерухомості призводять до зменшення попиту і цін.

Якщо в якийсь порівняно стислий період на ринку нерухомості почалося зростання цін, то його інвестиційна привабливість підвищується, і навпаки. Інвестори вкладатимуть капітал в придбання (з метою перепродажу) або будівництво нових об'єктів доти, поки зростають ціни.

Крім того, на ринок капіталу з ринку нерухомості надходить зазвичай неякісна інформація (неповна і з великим запізненням), тому інвестори в довгостроковому періоді продовжують вкладати капітал і після того, як включається механізм прямування ринку нерухомості до стану рівноваги на новому рівні:

- зростання пропозицій призводить до зміни співвідношення попит/пропозиція, зростання цін і орендних ставок сповільнюється;
- прибутковість інвестицій знижується;
- зростання вартості будівництва випереджає зростання цін реалізації нерухомості;
- інвестори починають йти з ринку, ціни на нерухомість падають;
- зменшуються обсяги будівництва і пропозиції об'єктів на ринку.

Низькі ціни на нерухомість дають змогу новій хвилі інвесторів розпочати придбання об'єктів для власних потреб або для здавання в оренду. Попит відновлюється із зниженням кількості пропозицій, і ціни знову зростають.

Отже, характерне для ефективних ринків цінове саморегулювання під впливом попиту і пропозиції не може бути застосоване до ринків нерухомості в короткотерміновому періоді. Тобто, як вже вказувалося, ринкова ефективність для ринку нерухомості менш досяжна, ніж для ринку акцій і облігацій.

Тобто, ринок нерухомості через свою специфічність не може бути віднесений до ефективних високоорганізованих ринків. Перенесення основних положень функціонування цих ринків на ринок нерухомості, а отже, і на оцінну діяльність, може привести до результатів оцінювання з високим ступенем невизначеності і неадекватності ситуації, яка складається на реальному ринку нерухомого майна.

У реальній економіці останніми роками успішно розвивається методологія обмеженої раціональності майнових операцій і обмеженої ліквідності всіх видів майна. За останні роки аналітична практика все більшою мірою ґрунтується на цій філософсько-економічній парадигмі, яка достовірніше відображає реалії ринку нерухомості [4].

Проаналізуємо загальні тенденції зміни вартості нерухомості. Відомо, що вартість на ринку нерухомості має цикли, які проходять ряд фаз: підйом, або зростання (Expansion); перевиробництво (Overs supply); спад, або рецесія (Recession); відновлення, або поживавлення. Циклами ринку нерухомості є певні рухи (підйоми і спади) обсягу ринку і цін в часі. Цикли від початку підйому і

до початку наступного підйому є доволі тривалими: у країнах із розвинутою ринковою економікою – від 2 або 3 років до 20–30 років.

Підйом (зростання). Під час фази підйому приміщення стає важко знайти, швидко росте орендна плата услід за новим будівництвом, а ціни продовжують підвищуватися. Будівельна діяльність бурхливо зростає, але відсоток незайнятих площ залишається на нормальному або нижчому рівні. Ця фаза може тривати протягом декількох місяців або років, залежно від активності складових системи, тенденцій у державній економіці і фінансах, зрушень основної зайнятості населення, змін у соціальних взаєминах (таких, як розмір сім'ї, необхідна площа з розрахунку на одного працівника і тому подібне) тощо.

Перевиробництво. У якийсь момент фази підйому ринок починає переповнюватися. Будівельники і кредитори можуть не відчувати, що ринок насичений. Вони продовжують “закачувати” в нього гроші і нове будівництво. Під час цієї фази темп зростання цін, а потім і самі ціни починають помірно знижуватися, активність продажів сповільнюється, а відсоток незайнятих площ починає рости. Оскільки ці зміни відбуваються протягом декількох місяців або років, вони мають тенденцію до нарощування темпу. При цьому ціни падають, а активність продажів сповільнюється. Нове будівництво під час цієї фази може продовжуватися або тому, що будівельники, забудовники або кредитори не виявляють змін, що відбуваються на ринку, або тому, що у них вже є на підході проекти, будівництво і розвиток яких не можна зупинити. Коли ці проекти будуть завершені, нове будівництво і розвиток швидко припиняться.

Спад (рецесія). Під час цієї фази активність продажів дуже низка, тоді як ціни і орендна плата продовжують знижуватися. Зниження вартості власності варіюється залежно від типу власності і її місцезнаходження. Одні райони можуть сильно постраждати під час економічного спаду, тоді як на інших районах спад позначиться незначно. Але якою би не була ця дія, темпи падіння починають знижуватися, і, нарешті, досягається нижня межа, так зване “цінове дно”. Нове будівництво майже не ведеться.

Відновлення (пожвавлення). Після періоду спаду або кризи ринок завжди стабілізується, ціни починають відновлюватися, а надмірні площі починають поглинатися. Цей процес продовжується, і відсоток незайнятих площ починає наближатися до рівноважного рівня, коли попит дорівнює пропозиції. Відновлення зазвичай відбувається або під впливом зовнішніх чинників (макроекономічні показники, стан фінансово-економічної системи), або з часом. Цикл ринку нерухомості входить у свою нормальну стадію. Після періоду спаду або кризи протягом декількох місяців або років нове будівництво може вестися дуже низькими темпами або не вестися взагалі. Активність економіки в цілому починає підвищувати попит на площі, надмірні площі поглинаються, і фінансування стає доступним на сприятливих умовах.

У практиці іноді зручно об'єднувати декілька фаз в напівцикли, або періоди (наприклад, фази рецесії і спаду – в період спаду; фази відновлення і підйому – в період підйому). І навпаки, виділяти усередині фаз окремі стадії (наприклад, стадію депресивної стабілізації після спаду, стадію стабілізації після буму), які можуть бути як короткочасними, так і більш-менш тривалими. Так, наприклад, стадія стабілізації після цінового буму була короткочасною, і її тривалість для різних регіонів коливалася від трьох до чотирьох місяців (червень – серпень 2008 р.) [5].

Сьогодні ринок нерухомості України знаходиться у фазі спаду, яка характеризується стадією рецесії. Початок фази спаду можна віднести до вересня–жовтня 2008 р. Фаза спаду характеризується двома стадіями: стадією різкого (обвального) падіння цін з вересня 2008 р. по квітень–травень 2009 р. і стадією рецесії (тенденція подальшого падіння цін, що характеризується окремими флуктуаційними змінами) – з травня 2009 р. і до сьогодні. **Передбачити завершення цієї стадії і перехід до фази відновлення доволі складно, оскільки стан ринку нерухомості насамперед характеризується станом економіки країни.**

Необхідно зазначити специфіку ринків нерухомості країн Центральної і Східної Європи, що розвиваються, зокрема і України, що відрізняє їх від ринків країн із багаторічними ринковими традиціями: інформаційна закритість; обмежений обіг, особливо окремих сегментів ринку;

нерівномірність розвитку за сегментами і за регіонами; нестійке, швидкозмінне законодавство; надмірне втручання в бізнес держави, яка довільно змінює “правила гри”.

В Україні органи реєстрації прав на нерухомість не зобов'язані відкрито надавати статистику щодо угод на ринку, і, як наслідок, пошук інформації про обсяги і кількість угод надзвичайно ускладнений. Окрім цього, через надзвичайно широке поширення усіляких способів мінімізації податків, що стягуються при купівлі-продажі нерухомості, навіть та інформація, яку вдається отримати (особливо про ціни угод), рідко виявляється повною і достовірною.

Іншими наслідками відсутності загальнодоступної системи збирання, отримання і надання інформації про ринки нерухомості є, по-перше, низька швидкість обміну інформацією між учасниками ринку, а по-друге, надзвичайно широкий діапазон, в якому може змінюватися міра обізнаності конкретних учасників ринку про товар і ціни. Ці особливості впливають на реалізацію макроекономічних законів на ринках нерухомості, що розвиваються, і які відрізняються не тільки певними відмінностями від високоорганізованих ринків, але і специфікою становлення і розвитку в конкретних умовах країни.

Всі чинники, що визначають розвиток того або іншого сегмента ринку нерухомості, зміну його цін і орендних ставок, поділяються на внутрішні і зовнішні відносно ринку.

Внутрішні чинники – це чинники взаємодії досліджуваного сегмента ринку з іншими сегментами (наприклад, первинного і вторинного ринків житла, або комерційної нерухомості), чинники взаємного впливу різних процесів в одному і тому самому сегменті (наприклад, об'єму пропозиції на рівень цін). Тому **отримані при моніторингу динамічні ряди окремих показників необхідно зіставляти і вивчати комплексно, виявляючи ступінь їх взаємозалежності і взаємовпливу.**

Зовнішні чинники, що формують тенденції розвитку ринку нерухомості в конкретному місті, регіоні, можна розбити на чотири групи, що відрізняються за своєю суттю, характером і ступенем впливу. Перша група пов'язана із специфічними (географічними, демографічними, екологічними, політичними) особливостями регіону, міста. Друга – з економічними умовами функціонування ринку нерухомості в регіоні, місті. Третя – з макроекономічними і політичними умовами в країні. І, нарешті, четверта, яка пов'язана із зовнішньоекономічними умовами розвитку економіки країни.

Зрештою, поєднання, взаємний вплив цих чинників встановлює закономірності функціонування і розвитку цього сегмента, а їх вивчення дозволяє виявити тенденції ринку і прогнозувати його майбутнє. Закономірності функціонування і розвитку цього сегмента, його взаємодії із суміжними сегментами ринку нерухомості, з зовнішнім середовищем визначають характер зміни цін та інших показників ринку нерухомості. Але міра впливу кожного з чинників і прояв кожної з закономірностей можуть суттєво змінюватися із часом.

Отже, **динаміка розвитку, циклів, періодів і фаз складатиметься під впливом багатьох внутрішніх і зовнішніх чинників, які сприяють зростанню цін або перешкоджають йому.** Так, наприклад, рівень і поведінка цін і орендних ставок значною мірою визначається такими макрофінансовими параметрами, як темпи інфляції гривни та її девальвації щодо долара. Характер впливу кожного з цих чинників істотно залежить від існуючих на ринку нерухомості даного міста цін: доларові, в гривнях або змішані.

Ціни на ринку нерухомості, темпи зростання/падіння цін, номіновані у валюті (“доларові”), мало реагують на інфляцію споживчих цін. При цьому вони малочутливі і до змін валютного курсу (девальвації гривни щодо долара).

Ціни, номіновані в гривнях, темпи їх зростання/падіння орієнтуються на темпи інфляції і, як правило, дещо відстають від останніх, а зміна цих цін в доларовому еквіваленті залежить від співвідношення темпів інфляції і темпів девальвації гривни.

У містах із змішаними цінами вплив девальвації і інфляції має найскладніший характер. Залежно від співвідношення між цінами це призводить або до більшої прив'язки цін на нерухомість до долара (якщо темпи інфляції гривни перевищують темпи зростання курсу долара), або при підвищенні курсу гривни (при існуючій інфляції) до того, що відбувається уповільнення зростання цін в гривнях і часткова дедоларизація ринку.

З серпня 2008 р. в Україні почала виявлятися нова стадія розвитку – криза і пов'язане з нею падіння цін і орендних ставок. Під час кризи на перше місце виходить специфічна для ринку нерухомості України закономірність, що впливає з двовалютності нашої економіки, її високого ступеня доларизації і яка полягає в тому, що поведінка ринку в умовах кризи і характер зміни цін істотно відрізняються залежно від того, в гривнях або в доларах виставляються на продаж об'єкти нерухомості.

Можна зазначити, що інвестування в нерухомість в умовах кризи не забезпечує достатнього поточного доходу і, як наслідок, вкладення грошових коштів у придбання нерухомості з метою отримання доходу за цих умов стає невигідним. А головне, що **фінансово-економічна ситуація – сьогоднішня і прогнозна – не додає оптимізму учасникам ринку, і ринок в найближчій короткостроковій перспективі не чекає зростання цін. Все це знаходить своє віддзеркалення у тому, що активність продажів залишається все ще на дуже низькому рівні на ринку як житлової, так і комерційної нерухомості.**

Використовуючи основні положення і понятійні терміни, притаманні ринку нерухомості, сформулюємо цілі і підходи до його аналітичних досліджень.

Саме об'єкт нерухомості зумовлює напрямок аналізу ринку або на користь корпоративних інтересів (девелопери), або оцінкової діяльності, або маркетингових досліджень. В оцінкових процедурах опис об'єкта – це аналіз цінотвірних факторів об'єкта як ізольованого елемента, а аналіз ринку – це дослідження цінотвірних факторів у зовнішніх відносно об'єкта системах, в яких об'єкт оцінювання розглядається як елемент цієї системи. За цим положенням, результатом аналізу ринку повинно бути виявлення цінотвірних факторів кластеру подібних об'єктів, а також встановлення впливу на них макро – і мікроекономічних показників країни, регіону, міста.

Відповідно до вищенаведеного, загальний (універсальний) аналіз ринку нерухомості містить чотири етапи, які виконуються послідовно, згори донизу, і відображають різні рівні діяльності аналітика [1]:

- етап 1 – *створення і наповнення аналітичних баз даних*: збирання інформації; попередня її обробка;
- етап 2 – *моніторинг* ринку: статистична обробка даних; аналіз і оцінювання поточного стану показників; аналіз і оцінювання динаміки показників;
- етап 3 – *дослідження* ринку: дослідження просторово-параметричних закономірностей зміни показників; дослідження динамічних закономірностей зміни показників; сумісне дослідження динаміки різних показників, зокрема показників зовнішнього середовища (макроекономічних, суміжних ринків тощо); дослідження показників, які не піддаються статистичному моніторингу;
- етап 4 – *прогнозування* розвитку ринку: дослідження зовнішніх і внутрішніх чинників, що впливають на зміну показників; прогнозування тенденцій зміни показників.

Найбільш трудомісткими етапами є первинне створення інформаційних баз даних із подальшим регулярним моніторингом ринку, тобто збирання і статистична обробка інформації про ринок. Ці етапи повинні здійснюватися на основі стандартизованих форматів за стандартизованими методиками, закріпленими відповідними державними нормативними документами.

Етапи дослідження закономірностей і прогнозування тенденцій розвитку ринку відрізняються різноманітністю деталізації і ступенем узагальнення матеріалу. Тут використовуються всі доступні аналітикові методи дослідження, методики й інструменти, і міра творчого розвитку цих методів (креативність) залежить від знань та здібностей аналітика.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Практично переважній більшості комерційних фірм не під силу створювати свої автоматизовані, логічно структуровані системи (AIC) реляційних (розподілених) баз даних на основі серверних систем управління цими даними (СУБД). Вартість найбільш поширених в світовій практиці сервісних СУБД на основі систем Oracle, Informix або Postgre SQL досягає порядку декількох десятків тисяч дол. США і більше.

Крім того, обчислювальні системи, використовувані для проведення багаторівневого аналізу баз даних, базуються не тільки на традиційних статистичних методах (робастна статистика, квантильна регресія, дисперсійний аналіз, описова статистика, точкові і інтервальні оцінки і так далі), але і на статистиці даних нечислової природи (теорія нечітких множин), на теорії розпізнавання образів (кластерний аналіз), нелінійної динаміки часових числових рядів, нейромережових технологіях (для прогнозування ринку).

Завдання створення інформаційної системи ринку нерухомості – це завдання державного значення, оскільки індикатори ринку, як і інші індикатори фондового ринку, відображають стан економіки країни. Недарма глобальні світові кризи починалися з падіння цін на нерухомість практично у всіх країнах світу.

Робота ця архіскладна і не на один рік. Проте, якщо не розпочати її сьогодні, то ми приречені на постійне відставання не тільки від розвинених країн в проблемах управління і регулювання в такій галузі народного господарства як ринок нерухомості, але і від країн із економікою, що розвивається, яка накладає свої специфічні умови, відмінні від економік розвинених країн.

1. Стерник Г.М., Стерник С.Г. “Анализ рынка недвижимости для профессионалов”. – М.: Экономика, 2010. – 601 с. 2. В журнале “Практика оценки имущества. Доходная и коммерческая недвижимость” (под общей ред. Я.И. Маркуса). В.А. Воронин “Особенности оценки при изменении экономических условий”. – К.: Издательство “ООО “Украинская инвестиционная газета””, 2010. – С. 138–179. 3. В журнале “Практика оценки имущества. От ценности к стоимости” (под общей ред. Я.И. Маркуса). – № 2. – 2010, В.А. Воронин: гл. 3.1 “Рынок недвижимости в своем многообразии”; гл. 3.2 “Специфика рынка недвижимости”; гл. 3.3 “Принципы развития национальных рынков недвижимости”; гл. 9.2 “Дисконтирование денежных потоков”. – К.: Издательство “ООО “Украинская инвестиционная газета””, 2010. 4. Сейс С., Смит Дж. и др. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности (Real Estate Appraisal: From Value to Worth); Пер. с англ. / Под ред. Г.И. Микеринна, И.Л. Артеменкова. – М.: Общероссийская общественная организация “Российское общество оценщиков”, 2009. – 504 с. 5. Воронин В.А. Моделирование рынка недвижимости в условиях финансово-экономического кризиса”; под ред. Я.И. Маркуса) / Ежемесячный журнал “Практика оценки”. – октябрь 2009 г. – № 10 (37). – М.: Экономика, 2009. – 66 с. 6. Воронін В.О. Ринок нерухомості в умовах фінансово-економічної кризи // “Янус-Нерухомість”. – 2009. – № 11, 12. – С. 9–12; С. 14–17. 7. Лейфер Л.А. Определение валового рентного мультипликатора на основе “исторических” данных. – Интернет-ресурс. <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. 2009.