

УДК 332.72

БЕЛІНСЬКА С.М., Миколаївський державний гуманітарний університет ім. Петра Могили,
м. Миколаїв, Україна

Белінська Світлана Михайлівна – здобувач кафедри економіки підприємництва Миколаївського державного гуманітарного університету імені Петра Могили.

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

У статті розглядаються проблеми ринку нерухомості в Україні. Обґрунтовується доцільність еволюційного процесу його розвитку та вказується на обов'язкові вимоги щодо розвитку національного ринку.

In article are considered problems market to premises in Ukraine. It Is Motivated practicability еволюційного процесу його розвитку, addresses attention on obligatory requirements for developments national market.

У всі часи розвиток суспільства був пов'язаний із землею, яка є основним способом існування людства та джерелом суспільного багатства. Економічні перетворення в Україні багато в чому визначили роль і значення управління земельними ресурсами. Це пов'язано з тим, що земля, крім її традиційних властивостей (засіб виробництва, територіальний базис, природне тіло й ін.), стала об'єктом правовідносин і об'єктом нерухомості.

У ринковій економіці земля є товаром. Саме поняття землі як товару в незалежній Україні законодавчо введено в активний практичний обіг з прийняттям другої і третьої редакції Земельного кодексу України. Воно пов'язане з ринком нерухомості, яка формує центральну ланку у всій системі ринкових відносин. Земельні ділянки як об'єкт нерухомості є не тільки важливим товаром, який задовольняє різні особисті інтереси людей, але одночасно і капіталом у речовій формі, який приносить доход.

Таким чином, ринок нерухомості – це один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки. У країнах із розвинутою ринковою структурою ринок нерухомості, обслуговуючи купівлю-продаж об'єктів нерухомості, утворює простір, у якому

розвивається решта видів економічної діяльності.

Ринок нерухомості України поділяють на:

- ринок землі та інші природні ресурси;
- ринок комерційної нерухомості (будівель і споруд невикористаного призначення);
- ринок промислової нерухомості (виробничих будівель і споруд);
- ринок житла.

Власне, у цьому контексті розглянемо окремі сегменти ринку нерухомості.

В Україні в 90-х ХХ — на початку ХХІ ст. відбувається формування ринку землі, в процесі якого доводиться долати певні труднощі: економічні (вкрай низька платоспроможність переважної більшості населення, відсутність у минулому практичного функціонування ринку землі, обліку витрат на землю і природні багатства, механізму ціноутворення тощо); правові (необхідність розробки і прийняття законодавчих основ про ринок землі та його регулювання); ідеологічні (опір частини членів суспільства радикальній економічній реформі, побоювання, що іноземний капітал скупить землі та інші природні ресурси; політичні (заперечення окремими партіями необхідності приватної власності на землю і ринку землі); наукові (недостатньо глибоке дослідження проблем ринку землі); соціальні (зіткнення інтересів різних прошарків суспільства).

Масштаби і темпи формування ринку земельних ділянок в Україні великою мірою були

зумовлені державною політикою з приватизації землі. Її основою став Закон України "Про форми власності на землю" від 30 січня 1992 року [5], що ліквідував монополію державної власності на землю й започаткував формування приватного та колективного власника, яким безплатно передавалися земельні ділянки для особистих потреб і сільськогосподарського виробництва. Значний вплив на розвиток ринку землі справили Укази Президента України "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" [3], "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" [4] в результаті чого з'явилась можливість передати у приватну власність від 40 до 80% загальної площі населених пунктів [1], що створює реальні умови для формування повноцінного ринку землі. У контексті розвитку ринку земель особливу роль відіграв Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" [2], який зніщив створення агроформувань ринкового типу і багато інших нормативно-правових документів, які вплинули на активне формування ринку землі. Прийняття цілої низки законодавчих актів і нормативних документів стало підставою того, що земельний ринок в Україні почав розвиватися за двома основними напрямками: ринок сільсько-господарських земель і ринок земель несільськогосподарського призначення. Щодо легалізації та лібералізації цього ринку ведуться дискусії. Серед можливих небезпек вказують на: зміну цільового призначення сільськогосподарських угідь; неконтрольоване зростання ціни землі, або навпаки — штучне її заниження; відчуження земельних ділянок селянами через земельний ринок за низькими цінами; купівля землі олігархами й спекуляція нею; перетворення банків великих власників при переході закладеної землі у власність заставоутримувача.

Щоб визначитися у виборі найбільш оптимальної стратегії економічної поведінки, потрібно правильно діагностувати сегмент дії об'єктів та суб'єктів ринку. Сегментація земельного ринку має множинний характер.

Залежно від попередньої участі в земельному обігу, як уже було сказано, ринок земельних ділянок поділяється на первинний та вторинний.

За метою використання землі формуються ринки земельних ділянок для особистих потреб, для підприємництва, для державних та громадських потреб.

Стосовно до цільового призначення земель ринок може поділятися на ринок

сільськогосподарських, забудованих (до яких, зокрема, відносяться землі міських поселень), лісових та інших категорій земель, кожний з яких також може бути структурований залежно від функціонального використання земельних ділянок. Здебільшого ці сегменти ринку працюють автономно, що пов'язано з існуючою системою регламентації функціонального призначення земель. Тому кожний з них майже завжди аналізується окремо.

Цілком коректним буде сегментація земельного ринку за рівнем облаштування земельних ділянок (неосвоєні; освоєні, але не забудовані; забудовані) чи за обсягом прав, що відчужуються (повного або часткового, як то права оренди, забудови, застави).

Зважаючи, що земельний ринок за своїм характером є локальним, можна говорити про ринок землі не тільки в певній адміністративно-територіальній одиниці, а й в межах її конкретної частини.

Внаслідок політичної та економічної ситуації, яка склалась у нашій державі, з юридичного погляду можуть існувати два ринки землі: легальний і нелегальний. Щоб можна було уявити й проаналізувати можливі варіанти розвитку подій у зв'язку зі становленням ринку землі, необхідно вивчити його елементи та фактори, що зумовлюють розвиток цього ринку.

Основними елементами повноцінного функціонування земельного ринку є:

- наявність землі як об'єкта купівлі-продажу;
- соціально-економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок;
- наявність платоспроможних покупців земельних ділянок;
- створення необхідної інфраструктури земельного ринку;
- встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація;
- організаційно-правовий механізм оформлення угод і цивільного функціонування земельного ринку;
- державне регулювання земельного ринку на національному, регіональному та місцевому рівнях.

Загалом розвиток земельного ринку України залежить від розвитку сукупності регіональних ринків, між якими повинні існувати тісні інтеграційні зв'язки, та від динамічності сфери обігу землі.

Згідно з розрахунками професора Є.І. Ходаківського залучення навіть 20% землі в товарообіг збільшиться на 20 млрд. грн., або майже у два рази. А це відповідно пришвидшить

Стратегія формування ринку землі

Рівень ринку	Форма товарообігу землі	Організаційні форми господарювання	Ситуація на макрорівні	Ситуація на мікрорівні
Місцевий	Пайово-сертифікатна	Приватно-орендна	Наповнення макросегментів товарного ринку, еквівалентне збільшення фінансових засобів	Активізація на основі здешевлення кредитів і надання їх під заставу землі
		Приватно-кооперативна		
Пайово-акціонерна	Акціонерна			
Локальний	Банківсько-іпотечна	Земельні іпотечні банки		
Регіональний				

Як показує досвід країн з розвинутою ринковою економікою, раціональним варіантом комплексного вирішення завдання розширення земельного ринку буде створення регіональних бірж нерухомості.

Проведення операцій з нерухомістю через спеціалізовані біржі, крім покращення інформаційного обслуговування споживачів, забезпечить більш безпечні умови для грошових розрахунків покупців з продавцями, спростить процедуру оформлення угод, дозволить сформулювати реальні бази даних про стан і тенденції розвитку регіонального земельного ринку.

Земельний кодекс створив правове поле для функціонування біржового ринку земельних ресурсів. Зокрема, статтею 135 Кодексу передбачено створення земельних аукціонів, завданням яких є посередництво у торгівлі земельними ділянками державної та комунальної власності між державою та суб'єктами підприємницької діяльності. Водночас, операції, пов'язані з купівлею – продажем земель, які перебувають у приватній власності, фактично, опинилися поза межами організованого земельного ринку, а отже – і державного регулювання. Це, звичайно, мало сприяє захисту прав селян-продавців землі та збільшенню обсягів операцій із земельними ресурсами сільськогосподарського призначення. З огляду на це, виникає необхідність у законодавчому розширенні переліку об'єктів, що можуть бути предметом торгів на земельних аукціонах.

Побоювання щодо можливого масового скуповування земельних ділянок із метою дальшого спекулятивного перепродажу не мають достатніх підстав, оскільки земля – не ліквідний товар. Встановлення в Україні режиму купівлі-продажу земельних ділянок і земельних паїв на відкритих аукціонах сприятиме формуванню прозорого ринку землі.

Концентрація орендованих земель у економічно активної частини населення з подальшим переходом їх у приватну власність вітчизняного бізнесу – неминучий процес. Держава має створити правові норми та

економічні умови для спрямування цього процесу в цивілізоване русло. Прийняття нового Земельного кодексу та запровадження Законів “Про іпотеку”, “Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно”, “Про іпотечні (земельні) банки”, “Про особисте селянське господарство” тощо сприятимуть прискоренню ринкових реформ в аграрному секторі. Перехід до економічних механізмів регулювання земельних відносин і запровадження ефективних законодавчих гарантій прав приватних власників на землю забезпечать необхідні умови для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва із зростання добробуту населення.

Щодо іншого аспекту ринку нерухомості, то відзначимо, що ринок нежитлової нерухомості, на відміну від житлової, набагато менший і знаходиться на стадії активного становлення та почав формуватися у зв'язку з приватизацією підприємств державної власності.

Критеріями виділення етапів формування цього ринку виступають міра розвитку умов для його функціонування і реальність ринкових процесів в цілому. Перший етап формування ринку комерційної нерухомості в Україні (1992-1995 рр.) характеризується створенням реальних умов для становлення первинного ринку нежитлової нерухомості. Головними шляхами появи комерційної нерухомості на ринку стають неконкурентні способи приватизації державного майна за допомогою викупу трудовими колективами і організаціями орендарів. Найбільш активно проходив викуп орендованого майна за договорами оренди. При цьому нерухомість викупувалася у складі іншого майна.

На становлення ринку комерційної нерухомості глибоко вплинуло те, що він почав формуватися на основі ринку житла, ціни якого стали визначати ціни всіх інших видів нерухомості. Тут зовсім не враховувався той факт, що механізми ціноутворення на різних сегментах ринку нерухомості зовсім різні. Це примушувало органи приватизації постійно змінювати механізм визначення вартості майна, що підлягало приватизації (методика оцінки

змінювалася 5 разів). На цьому етапі формування ринку нерухомості створено нормативно-законодавчі умови для його функціонування, з'являються перші ознаки ринкового ціноутворення.

Другий етап формування ринку комерційної нерухомості України розпочався з 1995 р. і характеризується активним функціонуванням первинного ринку та початок становлення вторинного ринку нерухомості, тобто ринку з своїми власними законами функціонування. На первинному ринку у визначенні вартості переважають державно-нормативні розцінки – залишкова вартість за даними бухгалтерського обліку. З введенням практики експертної оцінки комерційної нерухомості стали використовуватися ринкові підходи, але відсутність основних ринкових операцій не дозволяло робити це в повному обсязі. Початкову вартість об'єктів комерційної нерухомості почала виражати так звана “приватизаційна ціна”, що склалася на первинному ринку в процесі неконкурентного викупу – масового способу приватизації, а на аукціонах були присутні такі чинники, що заважали появі ринкової ціни, як нечисленність продажів, змова тощо. У свою чергу це починає впливати на вартість майна на вторинному ринку. Тому в основі механізму ціноутворення на вторинному ринку ще довго утримувалася “приватизаційна ціна”.

Третій етап розвитку українського ринку комерційної нерухомості, триває і нині, починаючи із 1996 року, характеризується роздержавленням власності у формі безплатної передачі майна у комунальну власність, що спричинює розвиток міського ринку і поповнення муніципального бюджету. У цей же період відбувається завершення безкоштовної

приватизації нежитлового державного фонду, перевага грошових форм привласнення майна на первинному ринку, активний процес становлення вторинного ринку, формування власної інфраструктури, поява нових суб'єктів ринку комерційної нерухомості.

При цьому становлення та розвиток повноцінних ринкових відносин з комерційними і виробничими об'єктами нерухомості повністю залежать від якості, активності здійснення приватизаційних процесів.

Ринок об'єктів комерційної та виробничої нерухомості є індикатором стану економіки. Ступінь його розвитку віддзеркалює рівень розвитку держави. Це зумовлено тим, що нежитлові приміщення служать матеріальною основою, на якій розбудовується економіка будь-якої держави.

Для розуміння сутності ринку потрібно відзначити, що нині створюються всі передумови послідовного введення всіх земель у ринковий обіг, хоча при цьому потрібно виконати ще немало процедурних вимог, щоб відвернути загострення політичної ситуації і інших негативних результатів в економіці.

Головним при цьому повинно бути: не як швидко все включається в ринок нерухомості, а як будуть збережені принципи переходу до нього. До речі, запровадження ринку нерухомості потрібно починати не “згори”, а, по мірі підготовки і створення можливості задоволення попиту і пропозиції на нерухомість – “знизу”.

Серед обов'язкових умов розвитку національного ринку нерухомості повинні бути виконанні такі вимоги:

- вдосконалення грошової оцінки земель;
- потрібно створити нормативно-правову базу, яка б відповідала вимогам розвитку ефективного ринку землі і нерухомості;

ЛІТЕРАТУРА

1. Пастушенко П.П. Теоретико-методологічні основи економіко-екологічної та нормативно-правової оцінки природокористування в межах міських агломерацій. Одеса: Резон, 2000. – 2002. – С. 7.
2. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки. Указ Президента України від 3 грудня 1999 року // Сільські вісті. – 1999. – 10 грудня.
3. Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності: Указ Президента України від 12.07.95 р. №608 // Урядовий кур'єр. – 1995. – №106.
4. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 19.01.99 №32/99 // Урядовий кур'єр. – 1999. – №13.
5. Про форми власності на землю. Закон України від 30 січня 1992 року // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи. Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. – 813 с.