

УДК 332.834.3

Р.І.ЗАВОРОТНІЙ

Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана

АНАЛІЗ ЦІНОВИХ ТЕНДЕНЦІЙ НА РИНКУ ВІТЧИЗНЯНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Досліджуються основні фактори кон'юнктури вітчизняного ринку нерухомості, доведено невідповідність дійсності багатьох причин, що декларуються девелоперами. Виконано прогноз подальшого розвитку ринку столичної нерухомості як каталізатора загальнонаціональних тенденцій.

Стрімке зростання цін на нерухомість стало каталізатором розвитку будівельного сектора економіки України. Невідповідність поточних цін житлової нерухомості з купівельною спроможністю переважної більшості населення обумовлює додаткові фінансові ризики.

У спеціалізованих економічних виданнях та інших ЗМІ регулярно з'являються статті з суперечливим аналізом поточного стану та прогнозних тенденцій кон'юнктури ринку. Отже, метою наших досліджень виступає упорядкування основних факторів розвитку вітчизняного ринку нерухомості.

Аналіз основних тенденцій розвитку ринку житлової та комерційної нерухомості найбільш повно здійснений в роботах В.І.Павлова [1], О.С.Любуна та О.І.Кіреєва [2]. На думку С.П.Данильченка [3, с.186], підвищення вартості житлового будівництва відбувалося на фоні:

- незадоволеного попиту на житло, що залишився у спадщину від радянського періоду. Наприклад, у м. Києві (що розвивається найбільшими темпами) у 2005 р. було введено в експлуатацію 1,25 млн. м² житла, за 1-е півріччя 2006 р. – 604,8 тис. м²; очікується річний приріст у розмірі 1,3 млн. м², що в 1,5 рази менше за існуючі потреби. Темпи загальноукраїнського щорічного зростання також незначні. У першому півріччі 2006 р. в Україні введено в експлуатацію 3,19 млн. м² житла, що лише на 10,2% більше за аналогічний період минулого року [4, с.101];
- поступового зростання цін на будівельні матеріали;
- підвищення ВВП і купівельної спроможності населення при дефіциті житла штовхає вверх ціни на квартири;
- міграційних процесів, які підвищують і без того значний попит (насамперед, припливу людей у великі міста);
- високої інвестиційної привабливості вкладання коштів у малоризиковий високоліквідний актив – нерухомість. Останнім часом з'явилося явище, яке ріелтери називають «ефектом темних вікон».

За оцінками експертів, на початок 2006 р. частка столичних квартир у новобудовах, куплених з метою спекулятивного перепродажу досягла 30% [4, с.103; 3, с.42];

- громіздкої дозвільної системи на місцях, особливо при землевідводі під реалізацію нових проектів.

Спрощення процедури отримання земельних ділянок під забудову є дуже нагальним та актуальним питанням, оскільки сьогодні з цією метою забудовникам необхідно зібрати у різних інстанціях підчас близько 250 підписів [5, с.174]. Зазначені чисельні перепони для будівельних компаній в отриманні дозволів на відведення землі обумовлюють значне підвищення їх витрат на отримання цільової ділянки, а відповідно – й кінцевого продукту (близька 20-30% від вартості завершеного житла [6]). До того ж, різниця у циклі узгодження дозвільної документації на будівництво у столиці становить 2,5 роки, а в інших регіонах – близько року [7]. Сьогодні Держбудом розробляється й найближчим часом буде подано законопроект, що міститиме пропозиції зі значного спрощення системи дозвільних механізмів на відведення земельних площ під будівництво [8, с.90];

- очікування розвитку іпотечного кредитування, що здатне додатково підвищити попит. Так, АКІБ «УкрСиббанк» у серпні 2006 р. уклав угоду з Державною іпотечною установою (ДІУ) щодо надання іпотечних кредитів фізичним особам під 11% річних у гривні. Рефінансування кредитів буде забезпечено шляхом обігу іпотечних облігацій ДІУ.

Проте, у більшості випадків причини подорожчання нерухомості криються не стільки у зростанні вартості будівельних матеріалів, скільки продиктовані політичними та валютними факторами. На нашу думку та за деякими експертними оцінками [9, с.32; 2, с.102], основними подіями, що спричиняли істотне подорожчання житла в м.Києві протягом 2003 – 1-е півріччя 2006 рр., були наступні:

Фактори, що спричиняли подорожчання житла в м. Києві [9, с.32; 2, с.102]

Рік	Фактори	Зростання цін, %
1	2	3
2003	Очікування запровадження 13%-го податку на операції купівлі-продажу нерухомості	13-15
2003	Посилення позицій долара США	10
2003	Зростання цін на будматеріали, інфляційний фактор	20
2004	Запровадження ПДВ на операції з нерухомістю	20
2004	Подорожчання будматеріалів, інфляційний фактор	15
2004	Очікування запровадження 13%-го податку на операції купівлі-продажу нерухомості	15-20

Продовження таблиці

1	2	3
2004	Численна міграція донецької політичної еліти до м. Києва	10
2005	Подорожчання будматеріалів, інфляційний фактор ¹	20
2005	Зростання попиту на нерухомість внаслідок зниження банківських ставок з іпотечного кредитування ²	10
2005	Ревальвация гривні на 7,5% з 5,35 до 4,95 грн. за 1 дол. в готівковому обігу	10
2005	Запровадження нових механізмів фінансування будівництва, зокрема регулювання процедури розміщення та обігу іпотечних облигацій	25-30
2005	Очікування запровадження 13%-го податку на операції купівлі-продажу нерухомості	20
2005	Очікування подорожчання металоконструкцій внаслідок підвищення вартості продукції ВАТ «Криворіжсталь»	5
2006	Значне ускладнення операцій ліцензування будівельних компаній внаслідок скандалу навколо фінансової афери компанії «Еліта-центр»	5-7
2006	Збільшення обов'язкових соціальних відрахувань забудовників з 5 до 12% від обсягів побудованого житла ³	7
2006	Посилення нормативних вимог до якості житла	15-20
2006	Подорожчання будматеріалів, у першу чергу, – цін на цемент	10-15

Оскільки ринок нерухомості відрізняється від інших сфер економіки значною непрозорістю, вищезазначені експертні оцінки слугують доволі приблизними орієнтирами щодо основних тенденцій цінової динаміки. Проте, як можна побачити далі, оцінки отримали підтвердження у дійсності. Необхідно зазначити, що переважна більшість з наведених причин не має під собою жодного економічного підґрунтя, окрім наявності значного незадоволеного ринкового попиту. Так, численні очікування запровадження 13%-го податку на операції з купівлі-продажу нерухомості не були реалізовані у дійсності.

Ревальвация гривні слугує фактором падіння ціни на вітчизняні металоконструкції, а не навпаки. Це пояснюється падінням мотивації металовиробників щодо експортування власної продукції, яка буде дорожчою за закордонні аналоги.

Зростання вартості цементу також не відповідає 10-відсотковій пропорції подорожчання нерухомості, оскільки за даними асоціації

¹ Тільки за I півріччя 2005 р. темпи приросту вартості будівельних матеріалів становили 28% [14, с. 9].

² Протягом I півріччя 2005 року відсоткова ставка по найдешевших – валютних кредитах знизилася з 14% до 9,5% або на 32,1% [10, с. 40].

³ Збудовники, які освоюють центр столиці, в перспективі будуть зобов'язані відрахувати 20% житла на соціальні потреби міста [4, с. 103]

«Укрцемент» вартість цієї сировини складає лише 2-3% собівартості багатоповерхових об'єктів [9, с.33].

Запровадження іпотечних облігацій і сертифікатів, регламентація діяльності Державної іпотечної установи та розвиток інших механізмів фінансування будівництва⁴ обумовили значне здешевлення вартості залучення позикових активів у незавершене будівництво [10, с.41]. Зокрема, при використанні цільових облігацій забудовниками досягаються витрати не більше 1,5% загальної суми залученого капіталу [11, с.32].

Як бачимо, у більшості випадків темпи зростання цін на нерухоме майно не виправдовувалися реальністю. Крім того, мали місце численні «перекручування» аналітичних прогнозів на користь девелоперів. На нашу думку, найбільш точний ретроспективний аналіз вартості нерухомості на столичному ринку представлений на рис.1.

Згідно з експертними оцінками, наведеними вище в таблиці, подорожчання столичного житла протягом 2003 – I пол. 2006 рр. в середньому становило 242,5%. Виходячи з графіка динаміки на рис.1, можна зробити висновок про зростання цін на нерухомість в адекватному експертним оцінкам розмірі 227,7%.



Рис. 1 – Динаміка зміни індексу вартості вторинного житла в м. Києві (дол./м²) [12]

⁴ Згідно із Законами України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечними сертифікатами» від 19.06.2003 №979-IV, «Про інститути спільного інвестування» та «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Алгоритм моделі, на основі якої побудовано графік індексу вартості житла, з аналітичної точки зору є найбільш коректним. В його основу покладено декілька припущень:

1. Ринок нерухомості є досить інертним, тобто йому не притаманні різкі коливання з щомісячною переминою тенденцій. Характерний термін зміни кон'юнктури становить мінімум два-три місяці. Отже, процедура прямого розрахунку шляхом ділення сумарної вартості угод на загальний метраж проданої нерухомості не є коректною, оскільки призводить до різких, навіть щотижневих, цінових скачків (рис.2).

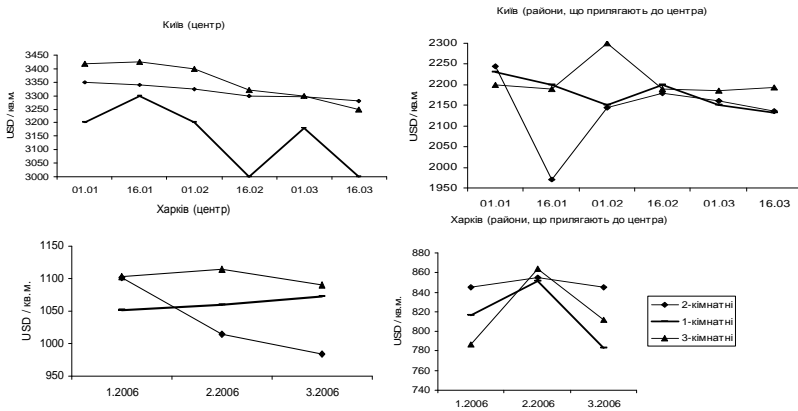


Рис.2 – Динаміка середніх цін пропозиції на вторинну житлову нерухомість у 2006 р. [13, с.102-103]

2. Найбільш адекватним об'єктом аналізу загальноринкових тенденцій виступає вторинний ринок. На цьому ринку знаходиться закінчений товар, який не відрізняється ні ступенем готовності, ані рівнем обробки. Крім того, вторинний ринок є конкурентним, тобто ціноутворення на ньому не залежить від стратегії продажів (або політичної волі) девелоперів.

Гіпотеза щодо врівноважуючого впливу вторинного житла на сукупний ринок нерухомості підтверджується також О.С.Любуном [2, с.21]. На його думку, вторинний іпотечний ринок як найбільш стабільний має велике значення не лише для розвитку іпотечних відносин, а й для розширення можливостей кредитування економіки взагалі. Він забезпечує збільшення ліквідності капіталу банків, відповідно регулює потоки позичкових коштів, згладжує різницю між відсотковими ставками в різних регіонах. На нашу думку, він також має потенціал впли-

ву на кредитування будівельних підприємств. Це пояснюється можливістю розміщення банком активів у менш ліквідному кредитуванні незавершеного будівництва при наявності раніше сформованого високоліквідного портфеля кредитів вторинної нерухомості.

3. Припущення про існування кривої, що відображає зміни загального рівня цін на ринку. В межах одного міста ціни на усі типи житла у довгостроковому періоді або зростають, або знижуються темпами, пропорційно один до одного. Не останній вплив на це справляє рівень життя населення в кожному конкретному місті.

4. Середня ціна одиниці площі характеризується символічною формулою

$$C_k(t, p_i) = G(t) + L_k(p_i),$$

де $C_k(t, p_i)$ – ціна одиниці площі (m^2) окремої k -ї квартири у момент часу t ; p_i – локальні параметри квартири (балкон, тип будинку, близькість метро тощо); $G(t)$ – загальний рівень цін у місті; $L_k(p_i)$ – локальні відмінності кожної квартири, що залежать від набору її характеристик.

Зауважимо, що функції оціночних коректировок $L_k(p_i)$ ⁵ можуть носити різний характер (або мати різні значення). Проте, більшість поправок носять мультиплікативний характер, тобто має місце не додавання фіксованої «надбавки за зручності» до середньої вартості, а множення на коефіцієнт. Тому після розпаду показника $L_k(p_i)$ рівняння має вигляд:

$$C_k(t, p_i) = A_k(p_i) * G(t) + B_k(p_i),$$

де $A_k(p_i)$ та $B_k(p_i)$ описують відповідно мультиплікативні та адитивні локальні характеристики житла.

Вказаний вираз являє собою масштабну систему з k рівнянь, де k – кількість квартир, які залучаються до аналізу.

Враховуючи усе викладене, можна зробити висновок про точність (відповідність наведеним експертним оцінкам) та коректність даної аналітичної моделі. На її основі (рис.1) та приймаючи до уваги кількарічні показники динаміки цін у крупних обласних центрах, можна зробити висновок про взаємозв'язок темпів зміни столичних та регіональних цін. При цьому столична кон'юнктура слугує каталізатором розвитку регіонального ринку нерухомості. Менший зв'язок спостерігається лише в сфері комерційної нерухомості.

Згідно з аналітичними прогнозами столичне житло (а з ним і регіональне) повільно дорожчатиме й надалі [4, с.101; 12] (рис.3):

⁵ «Зручностей» кожної окремої квартири.



Рис. 3 – Динаміка індексу цінових очікувань (приріст, %) [12]

Вірогідність вказаної прогнозної динаміки в цілому не підтверджується емпіричним графіком, наведеним на рис.1. Оскільки за її основу було взято методику побудови трендів поточного розвитку, тоді функціональність динаміки має виправдовуватись лише при невеликих змінах на ринку. Тому в сучасних умовах відносно «кволого» розвитку столичного ринку зазначений прогноз є справедливим і підкріплюється аналогічними передбаченнями багатьох вітчизняних аналітиків.

Таким чином, у роботі виконано аналіз основних факторів кон'юнктури вітчизняного ринку нерухомості та доведено невідповідність дійсності багатьох причин зростання цін, що декларуються крупними девелоперами. На основі емпіричних оцінок динаміки ринку можна зробити прогноз щодо поступового підвищення номінальних цін житла в межах порогу інфляції.

- 1.Ринок нерухомості / В.І. Павлов, А.М. Асаул та ін. – 2-ге вид. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
- 2.Любунь О.С., Кіреєв О.І. Іпотечний ринок. – К.: Університет «КРОК», 2005. – 355 с.
- 3.Данильченко С.П., Островський І.А., Цимбалюк О.А., Шекшусь О.А. Про інфляційні передумови розвитку житлового будівництва в Україні // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.68. – К.: Техніка, 2006. – С.182-186.
- 4.Щотижневик «Бизнес», №35, 28.08.2006 р.
- 5.Щотижневик «Бизнес», №22, 30.05.2005 р.
- 6.Украинский деловой журнал «Эксперт», №26(30), 11.08.2005, www.expert.ua.
- 7.Общенациональный еженедельник «Деловая столица», №37 (227), 13.09.2005, www.dsnews.kiev.ua.
- 8.Формування ринкових відносин в Україні // 36. наук. праць. Вип. 10 (53) / Наук. ред. І.К. Бондар. – К., 2005. – 124 с.
- 9.Загальноукраїнський щотижневик «Власть денег», №15, 14-20 квітня 2006 р. – 71 с.

10. Науковий, виробничо-практичний журнал «Ринок цінних паперів України», №11-12/2005. – 80 с.

11. Діловий щотижневик «Компань&ш», №32, 13-19.08.2004 р.

12. www.domik.net – Інтернет-портал ринку столичної нерухомості, агенція нерухомості «Оболонь».

13. Щотижневик «Бизнес», №13, 27.03.2006 р.

14. Економіка України за I півріччя 2005 року // Урядовий кур'єр. – 26.07.2005 р.

15. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечними сертифікатами» від 19.06.2003 №979-IV.

16. Закон України «Про інститути спільного інвестування».

17. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Отримано 15.03.2007

УДК 330.142.211.4

Ю.О.ТАРАРУСЬ

Харківська національна академія міського господарства

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ АМОРТИЗАЦІЇ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНИХ ТА ІНШИХ НЕОБОРОТНИХ АКТИВІВ

Розглядаються проблеми амортизації інтелектуальних та інших необоротних активів. У результаті аналізу існуючих методів амортизації обґрунтовано необхідність застосування майбутньої первісної вартості як бази амортизації вказаних активів, а також запропоновано метод розрахунку величини цієї вартості.

Нестабільність економічної ситуації, жорсткість конкурентної боротьби, обмеженість матеріальних ресурсів та зростання їх вартості обумовлюють підвищення актуальності проблем, пов'язаних з оцінкою придбанням використанням та оновленням інтелектуальних та інших необоротних активів. Зокрема, важливим для суб'єктів господарювання є проведення зваженої амортизаційної політики, що є особливо необхідним для будівельних підприємств, результативність яких значною мірою залежить від ефективного управління інтелектуальними активами та основними засобами. Важливість впровадження ефективної амортизаційної політики впливає з наступного:

– амортизація інтелектуальних та інших необоротних активів дозволяє підприємствам здійснювати капітальні інвестиції за рахунок власних джерел фінансування;

– застосування методів прискореної амортизації дозволяє підприємствам оптимізувати податкові виплати;

– вибір методів амортизації впливає на розмір грошових потоків, які генеруються підприємством і врешті-решт – на величину його вартості, що особливо важливо у разі оцінки підприємства за допомогою доходного підходу.