

ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Глушко А.А.

Науковий керівник – Кобзан С.М., канд. техн. наук, доцент

Постановка проблеми. Ринок нерухомості як сектор національної економіки, що поєднує в складну соціально-економічну систему елементи ринку і функцію керування ними під час створення, розвитку та обігу нерухомості на користь суспільного споживання, покликаний здійснювати дві базові функції:

1) створення об'єктів нерухомого майна для національної економіки і суспільного споживання (соціальна складова);

2) платний перерозподіл об'єктів нерухомого майна та прав на них (економічна складова).

Держава необгрунтовано мало уваги приділяє регулюванню цього ринку, який за своїм потенціалом у кілька разів перевищує бюджет країни, і тим самим недоотримує до бюджету мільярди гривень. Ринок нерухомості, як і будь-який інший сектор національної економіки, потребує державного регулювання хоча б тому, що його стан є прямим індикатором рівня розвитку усієї економіки країни. Недарма усі світові кризи останніх десятиліть починалися з різкого падіння цін на нерухомість.

Ринок нерухомості, на відміну від фондового або товарного, дуже далекий від досконалого за багатьма показниками, що і визначає особливості його дослідження. Необхідно відзначити, що ринок нерухомості України характеризується безпрецедентною інформаційною закритістю, яка і визначає відсутність серйозної його аналітики.

В сучасних умовах в Україні спостерігаються загрозові для економічної безпеки явища на ринку нерухомості, пов'язані з корупційними схемами, підвищеною спекулятивною активністю та створенням тінювих «пірамід» на ринку житла, а також з фінансовою кризою. Поширюються прояви тінізації операцій на ринку нерухомості, які знаходять вираз у прихованій змові про монополю високих цін між основними суб'єктами ринку нерухомості, зумисне заниженні цін на нерухомість (як правило, державну), що характеризується високою ринковою вартістю для окремих суб'єктів, які мають доступ до тендерів з продажу об'єктів нерухомості.

Сьогодні будівельні фірми, які розраховували перечекасти період падіння попиту тільки за рахунок внутрішніх резервів, відчувають наростаючі проблеми, адже будь-який запас міцності має межу. У цій ситуації частина компаній виявляється змушені робити вибір між консервацією підприємства і його банкрутством. Скорочення персоналу і

офісних витрат, «заморожування» проектів і згорання фінансування вже було. На черзі - позбавлення від активів, які ще рік тому вважалися висококваліфікованим майном, але зараз їх значна частина втратила свою ліквідність.

Об'єкти нерухомості, піддані сьогоднішньої «заморожування», умовно можна розділити на дві групи. До першої належать проекти, які знаходяться на ранній стадії реалізації. Друга група - об'єкти, що будуються різного ступеня готовності, завершення будівництва яких відкладається через проблеми фінансування. Однак така процедура чревата серйозними витратами і непередбачуваними наслідками. Сьогодні тільки половину покупців купують нерухомість в розстрочку, решта виплачують всю суму одноразово. На вторинному ринку очікується падіння цін. Більшість угод останнім часом відбувається з малогабаритними квартирами.

Я вважаю, що підвищення цін буде відновлено тільки після процесу відновлення кредитування, тому що не всі родини здатні здійснювати повний платіж. Якщо подивитися рівень населення перебуває за межею бідності, то це буде близько половини міста. Звичайно, витрати на будівництво скоротилися в цілому, але гроші на будівельному ринку є. Цього року попит на приватні будинки і котеджі більше, ніж у до кризові часи.

Дорогий ринок пайового будівництва втрачає довіру і свого клієнта. Люди стали віддавати перевагу не такий дорогий, але при цьому надійної заміської нерухомості. Попит вишикувався під проекти з розумною економікою. Криза, як критика, певною мірою корисна для ринку. Вона рятує його від застою, змушує привести себе в порядок, позбутися зайвої і почати працювати більш ефективно і якісно.

Таким чином, ринок нерухомості є складовою національної економіки, без якого неможливе функціонування ринку взагалі.

Формування ринку нерухомості в Україні характеризується:

1. Нерівномірним розвитком його сегментів.
2. Недосконалістю законодавчої бази.
3. Низькою платоспроможністю громадян.

Закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин є:

- впровадження стандартів об'єктів нерухомості,
- створення єдиного інформаційного простору,
- забезпечення законодавчого врегулювання діяльності ринку нерухомості.

Таким чином, бачимо необхідність подальшого дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомості.

ФОРМУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЛЯ ОЦІНКИ ПІДЗЕМНОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА

Завада І.Ю.

Науковий керівник – Нестеренко С.Г., канд. техн. наук, ст. викладач

В останні роки у великих містах, враховуючи значне зростання населення, набувають значення питання ефективності використання земельних ресурсів. У багатьох розвинених країнах спостерігається зростаючий інтерес до використання підземного простору. Об'єкти підземної нерухомості умовно можна розділити на три категорії: комерційна підземна нерухомість, інженерні мережі, транспортна інфраструктура.

На сьогоднішній день питання оцінки підземної нерухомості є актуальним, тому що нерухоме майно відіграє особливу роль в економічному і соціально-культурному житті будь-якого суспільства, виступаючи в якості найважливішого ресурсу і граючи роль просторового середовища, в якому здійснюється будь-яка людська діяльність.

Під інформаційним забезпеченням слід розуміти процес збору та надання обробленої відповідним чином інформації про земельні ділянки та пов'язаними з ними об'єктами будівництва, про територіальні зони, з метою фіксації в документах державного кадастру нерухомості, а також обміну інформацією між зацікавленими користувачами відповідно до їх інформаційних потреб.

Проведення оцінки об'єкта нерухомості спирається на численні джерела інформації. Наявність необхідної інформації дозволяє оцінювачу комплексно підійти до процесу оцінки і точно обґрунтувати підсумкову величину вартості.

Інформацію, яка необхідна для оцінки нерухомості, можна розділити на зовнішню і внутрішню. Зовнішня інформація збирається і аналізується в наступній послідовності: загальна, спеціальна.

Загальна інформація необхідна для вивчення стану і загальних тенденцій функціонування економіки і ринку нерухомості. Це інформація описового характеру, яка використовується безпосередньо для визначення величини ринкової вартості. Спеціальна інформація представлена, як правило, у вигляді цифр, яка використовується для розрахунків в тому чи іншому методі.