

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>

УДК 332.7

КЛАСИФІКАЦІЯ ТА СТРУКТУРА СУЧАСНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЯК СКЛАДОВОЇ ФІНАНСОВОГО РИНКУ

CLASSIFICATION AND STRUCTURE OF THE MODERN REAL ESTATE MARKET AS A COMPONENT OF THE FINANCIAL MARKET

Ключка Ольга Володимирівнакандидат економічних наук, доцент,
Державний податковий університет
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3903-7487>**Лісовська Анна Сергіївна**здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти,
Державний податковий університет
ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-6704-5226>**Kliuchka Olha, Lisovska Anna**
State Tax University

Ринок нерухомості виступає одним із найбільш значущих сегментів фінансового ринку та є важливою частиною системи економічних відносин будь якої країни. Зміни, котрі відбуваються у зв'язку інтеграцію до Європейського Союзу та світового співтовариства України, є каталізаторами організаційно-правових перетворень у країні, зокрема і щодо питань, що стосуються подальшого розвитку ринку нерухомості як складової фінансового ринку. Стаття присвячена дослідженню структури ринку нерухомості як складової фінансового ринку з виділенням класифікаційних ознак, а також узагальненням та доповненням наявних класифікаційних об'єктів нерухомості. Здійснено аналіз існуючих класифікацій об'єктів нерухомості за різними ознаками. У результаті чого, було встановлено, що саме класифікація об'єктів нерухомості сприяє більш ефективно дослідити ринок нерухомості, а також полегшує розробку і використання методів оцінки вартості різних категорій нерухомості. За результатами аналізу вітчизняних та зарубіжних наукових праць у статті запропоновано власну структуру ринку нерухомості, що дозволяє чітко визначати об'єкт дослідження та оцінки, спрощує розробку методології оцінки різних об'єктів нерухомого майна та різних секторів ринку нерухомості. Акцентовано увагу на класифікації ринку нерухомості за способом використання, зокрема детально розглянуто сутність та значення дохідної (прибуткової) нерухомості. Узагальнено фактори, що негативно впливають на ефективний розвиток ринку нерухомості як складової фінансового ринку. Встановлено, що на сьогодні, основним таким фактором є введення та дія воєнного стану в країні.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, структура ринку нерухомості, фінансовий ринок.

The real estate market is one of the most significant segments of the financial market and is an important part of the system of economic relations of any country. The changes taking place in connection with Ukraine's integration into the European Union and the world community are catalysts for organizational and legal transformations in the country, in particular, regarding issues related to the further development of the real estate market as a component of the financial market. The article is devoted to the study of the structure of the real estate market as a component of the financial market with the selection of classification features, as well as the generalization and addition of existing classification objects of real estate. An analysis of the existing classifications of real estate objects on various grounds was carried out. As a result, it was established that the classification of real estate objects contributes to more effective research of the real estate market, as well as facilitates the development and use of methods for estimating the value of various categories of real estate. Based on the results of the analysis of domestic and foreign scientific works, the article proposes its own structure of the real estate market, which allows you to clearly define the object of research and evaluation, simplifies the development of the evaluation methodology of various real estate objects and different sectors of the real estate market. The trends that are characteristic of the development of the modern real estate market have been determined and it has been established that they are closely interconnected

at different levels of their formation. Attention is focused on the classification of the real estate market according to the method of use, in particular, the essence and meaning of income (profitable) real estate is considered in detail. The factors that negatively affect the effective development of the real estate market as a component of the financial market are summarized. It has been established that today the main such factor is the introduction and operation of martial law in the country. It was determined that for the further development of the real estate market, an important factor is the provision of purposeful actions of the state to create a legal field, which would be used to effectively regulate professional participants in the real estate market, who direct their activities to the creation and development of real estate objects.

Keywords: real estate, real estate market, real estate market structure, financial market.

Постановка проблеми. Одним з найважливіших показників розвитку ринкових відносин в країні є стан ринку нерухомості загалом, та окремих його секторів, зокрема. Без ринку нерухомості неможливий ефективний розвиток фінансового ринку, ринку праці, від ринку нерухомості залежать механізми ринкового ціноутворення, інвестування, заощадження в економіці загалом. В процесі становлення ринкових відносин нерухомість стала об'єктом адміністративних, податкових, цивільних та житлових відносин. З метою їх врегулювання виникла потреба в розробці уніфікованої класифікації сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку та дослідженні його структури.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретико-методологічні основи та прикладні проблеми функціонування ринку нерухомості знаходяться в центрі уваги науковців та практиків, зокрема А. Асаула [1], І. Брижана [1], В. Чевганової [1], О. Воронченко [2; 5], В. Григор'єва [3], Н. Давиденко [4; 5], О. Красневича [6], К. Павлова [6], А. Юцака [6], О. Петраковської [7], Ю. Тація [7] та ін.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. В працях вище зазначених дослідників достатньо уваги приділено економічній природі нерухомості й особливостям її ринкового обороту. Проте, наявні праці з цього питання не дозволяють в повній мірі здійснити науково обґрунтоване узагальнення та створити дієвий механізм функціонування ринку нерухомості, який відповідатиме сучасним вимогам.

Формулювання цілей статті. Дослідити структуру ринку нерухомості як складової фінансового ринку з виділенням класифікаційних ознак, а також узагальненням та доповненням наявних класифікаційних об'єктів нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Розвиток будь-якої країни, в першу чергу залежить від стану національної економіки, однією з складових якої є ринок нерухомості. Стан і темпи розвитку ринку нерухомості

є важливим чинником розвитку господарства країни в цілому. Об'єкти нерухомості не лише важливий товар, що задовольняє особисті потреби людей, але й капітал, що приносить прибуток. Нерухомість є основою національного багатства, що має за кількістю власників загальнонародний характер.

Необхідність класифікації на ринку нерухомості зумовлена її якісною різноманітністю, необхідністю уніфікації обслуговуючих процедур щодо груп об'єктів нерухомого майна відповідно до основних операцій, що здійснюються з нерухомістю, та послуг, які надаються на ринку. Наявність широкого спектру послуг, які надаються на ринку нерухомості, а саме: управління, оцінки, страхування, фінансово-кредитного забезпечення тощо, диктує необхідність виділення типів, видів, груп, класів нерухомого майна, що володіють однаковими характеристиками з позицій їх функціонального призначення, можливостей обліку, подібності термінів економічного життя та генерування доходів, змін капітальної вартості тощо.

Наприклад В. Григор'єв у праці «Оцінка об'єктів нерухомості» [3] класифікує нерухоме майно за наступними ознаками:

1. За походженням (природні об'єкти, будівлі).

2. За призначенням (вільні земельні ділянки під будівництво або для сільського господарства, природні комплекси для експлуатації, будівлі для житла, будівлі під офіси та інші будівлі).

3. За масштабом (земельні масиви, окремі земельні ділянки, комплекси будівель та споруд, багатоквартирний житловий будинок, одноквартирний житловий будинок, квартира, кімната).

4. За категоріями:

– категорія А – нерухомість, що використовується власниками, для ведення бізнесу, яка поділяється на наступні класи:

- спеціалізована нерухомість, пристосована для ведення певного бізнесу і зазвичай продається разом з бізнесом. Приклади: нафтоперегінні заводи, хімічні підприємства,

цеги для розміщення машин і обладнання; будівлі, які через своє розміщення, розмір, конструкції ніколи не продаються чи не здаються в оренду третій стороні на ринку.

- неспеціалізована нерухомість – звичайні будівлі – магазини, офіси, фабрики, склади, які зазвичай продаються чи здаються в оренду.

- категорія В – нерухомість для інвестицій. Даними видами нерухомої власності володіють з метою отримання доходу від оренди чи вилучення прибутку на вкладений капітал.

- категорія С – надлишкова нерухомість – земля з будівлями чи вільні ділянки більше не потрібні для ведення бізнесу сьогодні чи в майбутньому і тому оголошуються надлишковою нерухомістю.

5. За готовністю до використання (готові та ті, що потребують реконструкції чи капі-

тального ремонту, незавершене будівництво).

Класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками (критеріями) сприяє більш успішному дослідженню ринку нерухомості, а також полегшує розробку і використання методів оцінки вартості різних категорій нерухомості, що мають подібні характеристики функціонування, що визначає можливість єдино подібних підходів до їх оцінки.

Особливої уваги заслуговує структуризація ринку нерухомості. На теперішній час у вітчизняній економічній літературі не існує єдиного підходу до визначення структури ринку нерухомості. Проаналізувавши зарубіжні та вітчизняні наукові праці наведемо наступну структуру ринку нерухомості на рис. 1.

Тенденції, характерні розвитку сучасного ринку нерухомості, тісно взаємопов'язані між

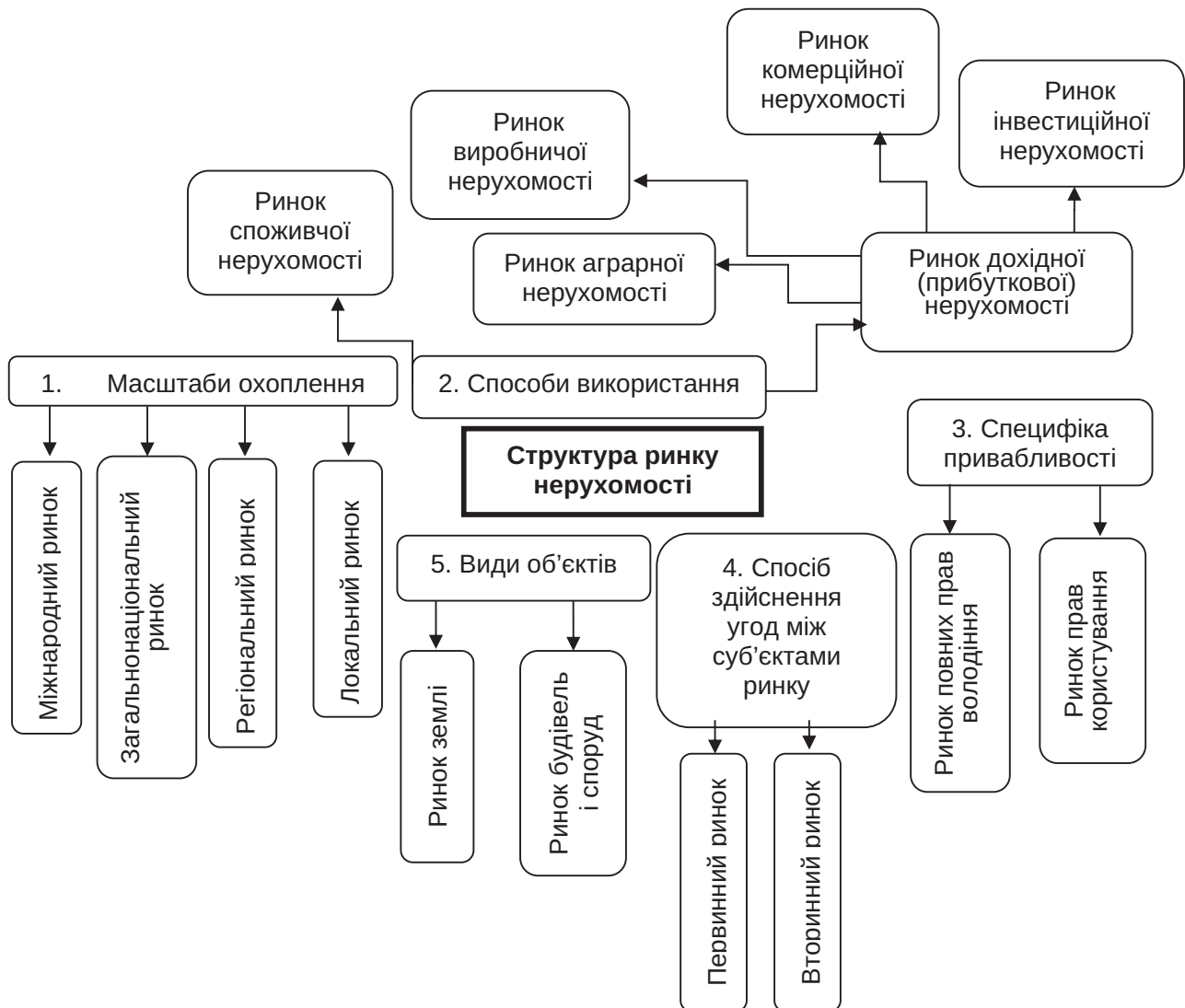


Рис. 1. Структура ринку нерухомості

Джерело: розроблено та побудовано авторами

собою на різних рівнях їхнього формування, тому за масштабами охоплення ринок нерухомості можна поділити на:

– міжнародний (зростання впливу наднаціональних ринків нерухомості на становлення та розвиток загальнонаціональних, регіональних і локальних ринків; посилення тенденції глобалізації та інтеграції в системі загальнонаціональних ринків нерухомості; зростання впливу мережі Internet на можливість придбання нерухомості у будь-якому куточку світу);

– загальнонаціональний (кардинальна зміна умов створення та експлуатації об'єктів нерухомості на ринку; посилення контролю за розвитком ринку нерухомості; зміцнення інституту права власності та розширення сфери застосування норм приватної власності; розвиток системи іпотечного кредитування створення об'єктів нерухомості; посилення розбалансованості між принципами економічної та соціальної ефективності в житловій сфері в умовах зниження рівня життя населення; нарощування обсягів будівництва об'єктів нерухомості);

– регіональний (формування механізму регіонального перерозподілу інвестицій та житлового будівництва; зростання складності функціонального використання територій регіонів; розвиток умов для вибору джерел і форм фінансування створення та розвитку об'єктів нерухомості в регіонах; розвиток регіональної інфраструктури щодо забезпечення обігу об'єктів нерухомості; скорочення кількості об'єктів комунальної власності, що можуть бути приватизовані);

– локальний (зростання надходжень коштів до місцевих бюджетів від продажу об'єктів нерухомості; зростання кількості переходів прав власності на різні типи нерухомості; посилення тенденції перетворення житлової нерухомості у нежитлову (комерційну), тобто зміни функціонального призначення нерухомості; зростання складності процедур погоджень та дозвільної системи; запровадження конкурентних засад в забезпеченні обігу об'єктів нерухомості на локальному рівні).

Ринок нерухомості за способом використання поділяється на ринок споживчої та дохідної (прибуткової) нерухомості [8]. В зв'язку з тим, що нерухомість має споживчу вартість, яка задовольняє особисті потреби людини виділяємо споживчу нерухомість до якої відносять будинки, дачі, квартири, гаражі та інше. До дохідної нерухомості запропоно-

вано відносити всю нерухомість, яка залучається власником в процесі обігу капіталу та безпосередньо приносить дохід.

В свою чергу дохідну нерухомість можна поділити на: інвестиційну нерухомість, яка об'єднує промислові, адміністративні, торговельні й складські будівлі та споруди, що приносять дохід; комерційну нерухомість, що включає об'єкти для використання в комерційній діяльності з метою одержання прибутку (офіси, бізнес-центри, адміністративні будинки, приміщення нежитлового фонду на перших поверхах житлових будинків, торговельні приміщення (торгово-розважальні центри, супермаркети, магазини, павільйони); виробничу (склади й виробничі приміщення (складські й майнові комплекси, фабрики, заводи, ангари) та аграрну нерухомість (ферми, сади) [4].

Залежно від специфікацій прав власності ринок нерухомості поділяється на два основні сегменти – ринок повних прав володіння (прав власності) і ринок прав користування [7].

Правом володіння визнається юридично забезпечена можливість фактичного панування особи над об'єктами нерухомості (числити на своєму балансі тощо).

Правом користування визнається юридично забезпечена можливість особи здобувати з об'єктів нерухомості їх корисні властивості для задоволення своїх особистих та майнових потреб.

За способом здійснення угод між суб'єктами ринку, ринок нерухомості поділяється на первинний та вторинний. Розподіл між ними, за твердженням А. Асаула, І. Брижаня та В. Чевганової, визначається способами здійснення угод між суб'єктами ринку [1].

Під первинним ринком нерухомості прийнято розуміти сукупність договорів, укладених зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний оборот.

Під вторинним ринком нерухомості розуміють договори, укладені з уже створеними об'єктами, що перебувають в експлуатації і пов'язані перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого [1].

Наведене визначення фіксує важливу частину діяльності ринку – правові індикатори діяльності двох частин ринку нерухомості. Однак при такому визначенні з діяльності ринку нерухомості випадає найбільш важливий суттєвий компонент – предмет та характер договорних відносин суб'єктів цього ринку.

Крім цього, було б нелогічно виключати з діяльності вторинного ринку сферу утримання та експлуатації існуючих об'єктів нерухомості, а також оренду помешкань.

Необхідною умовою використання нерухомості у якості інвестиційного товару є функціонування спеціалізованого ринку такого виду активів. Правовою основою функціонування ринку постає можливість передачі прав власності чи інших майнових прав.

За видами об'єктів ринок нерухомості поділяють на ринок землі і ринок будівель і споруд (фізичних об'єктів) [2].

Крім наведених структурних елементів ринку нерухомості в економічній літературі можна зустріти й інші типологічні характеристики нерухомості та класифікацію ринку за іншими ознаками.

На сьогоднішній день, в Україні не існує уніфікованої класифікації ринку нерухомості, котра б могла враховувала всі існуючі особливості цього ринку та спонукала його розвиток. Соціально-економічна природа ринку нерухомості досить складна і дозволяє розглядати його у взаємозв'язку ринку товарів, послуг і фінансового капіталу. У даний час відсутні вагомі теоретичні основи для його однозначної ідентифікації. Ринок нерухомості є інтегрована категорія, що припускає наявність характерних ознак, притаманних фінансовому ринку, а також ринку товарів і послуг.

Основними передумовами для створення ефективної системи функціонування ринку нерухомості, для чіткої взаємодії його структурних елементів, їх розвитку та вдосконалення необхідним є врахування дії специфічних для цього ринку факторів, як на національному так і на локальному рівнях, як у просторі так і у часі. Для цього необхідно враховувати ступінь їх впливу на розвиток ринку при створенні економічних прогнозів. Такі заходи нададуть можливість враховувати характер зміни факторів впливу, вчасно приймати раціональні управлінські рішення.

Запропонована класифікація ринку нерухомості, на нашу думку, у достатній мірі систематизує основні види нерухомості й може бути методичною основою при проведенні відповідних аналітичних досліджень, складанні бізнес-планів інвестиційних проектів, розробці інвестиційних стратегій та в інших процесах.

Незважаючи на значні темпи формування і розвитку ринку нерухомості в Україні, цей процес ускладнюється відсутністю вільної купівлі-продажу земель сільськогосподарського при-

значення, єдиними стандартами на послуги в сфері управління нерухомістю, комплексною системою підготовки фахівців для роботи на ринку нерухомості, слабким державним регулюванням відносин на ринку нерухомості, недосконалістю правової бази, що регламентує відносини в даній сфері, невизначеністю механізмів оподаткування нерухомості [5].

Загалом ринок нерухомості характеризується як великий та недостатньо врегульований елемент економічної системи, що, як доводять світові економічні кризи, провокує соціальну та економічну нестабільність. Особливу роль у цьому зв'язку, для розвитку ринку нерухомості, відіграє недосконалий механізм фінансових операцій на ринку нерухомості, у першу чергу іпотечного кредитування та інвестиційних проектів у сфері будівництва.

Варто зауважити, що ринок нерухомості, на сьогодні, показує досить низьку ефективність, що в першу чергу спричинено введенням та дією воєнного стану в країні. Як наслідок, через неподільність нерухомості виникла низька операційна ефективність, фіксується непрозорість ринку, а також низький показник ліквідності нерухомості [6].

Висновок з даного дослідження. Отже, для більш ефективного функціонування ринку нерухомості важливу роль відіграє теоретико-прикладне обґрунтування ефективної системи управління нерухомістю, яка б дозволила задіяти ряд механізмів, спрямованих на створення ключових елементів інфраструктури регіональних ринків нерухомості, збільшення надходжень до місцевих бюджетів, проведення єдиної довгострокової політики в сфері ефективного управління земельною власністю країни.

На нашу думку, для успішного здійснення класифікаційного поділу об'єктів нерухомості, слід застосовувати різні принципи її здійснення – залежно від походження або призначення, ознак та об'єктів. З метою уніфікації класифікаційної системи об'єктів нерухомого майна пропонуємо дотримуватися певних критеріїв для її здійснення, а саме: об'єкти (члени) класифікації повинні взаємовиключати один одного та не перетинатися за своїм змістом; кількість об'єктів їх різновидів та видів в процесі класифікації повинна відповідати та дорівнювати обсягу досліджуваного класу; класифікаційна послідовність підрозділів класифікації на види і підвиди тощо; необхідність застосування єдиної «основи» для здійснення класифікації об'єктів нерухомого майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Асаул А. М., Брижань І. А., Чевганова В. Я. Економіка нерухомості. Київ : Лібра, 2004. 304 с.
2. Воронченко О. В. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 2. С. 33–36.
3. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості : підручник. Київ : Вища школа, 2008. 105 с.
4. Давиденко Н. М. Оцінка інвестиційної привабливості регіону в умовах сучасних викликів. *Економічний форум*. 2017. № 2. С. 86–93. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
5. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7.
6. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А. В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
7. Петраковська О. С., Тацій Ю. О. Світовий досвід застосування різних прав власності на нерухомість. *Наукові праці Донецького національного технічного університету. Серія гірничо-геологічна*. 2010. Вип. 12. С. 164–169.
8. Фінансовий ринок: підруч.: у 2-х т. / кер. авт. кол. і наук. ред. Ю. М. Коваленко. Ірпінь: УДФСУ, 2018. Т. 1. 442 с.

REFERENCES:

1. Asaul, A. M., Bryzhan, I. A., Chevhanova, V. Ia. (2004). *Ekonomika nerukhomosti* [Real estate economics]. Kyiv: Libra.
2. Voronchenko, O. V. (2010). Teoretychni aspekty funktsionuvannia ta rozvytku rynku nerukhomosti [Theoretical aspects of functioning and development of the real estate market]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, 2, 33–36.
3. Hryhoriev, V. V. (2008). Otsinka obiektiv nerukhomosti [Valuation of real estate objects]. Kyiv: Vyshcha shkola.
4. Davydenko, N. M. (2017). Otsinka investytsiinoi pryvablyvosti rehionu v umovakh suchasnykh vyklykiv [Evaluation of the investment attractiveness of the region in the conditions of modern challenges]. *Ekonomichni forum*, 2, 86–93. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
5. Davydenko, N. M., Voronchenko, O.V. (2017). Sutnist ta zakonornosti rozvytku rynku nerukhomosti v Ukraini [The essence and regularities of the development of the real estate market in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, 21, 5–7.
6. Krasnevych, O. A., Pavlov, K. V., Yushchak, A. V. (2023). Teoretychni aspekty doslidzhennia rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy pid chas voiennoi ekonomiky [Theoretical aspects of the study of the residential real estate market of Ukraine during the war economy]. *Ekonomika ta suspilstvo*, 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
7. Petrakovska, O. S., Tatsii, Yu. O. (2010). Svitovyi dosvid zastosuvannia riznykh prav vlasnosti na nerukhomist [World experience of applying different ownership rights to real estate]. *Naukovi pratsi Donets'koho natsionalnoho tekhnichnoho universytetu. Seriya hirnycho-geolohichna*, 12, 164–169.
8. Kovalenko, Yu. M (Eds.). (2018). *Finansovyi rynek* [The financial market]. Irpin: UDFSU.