

**Ринок нерухомості.
(предмет за вибором студентів)
(матеріали до лекції)**

Поняття нерухомості

- нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (Цивільний Кодекс (2004 р.) ст.181).
- Нерухомість - це земля і все що з нею міцно пов'язано природним чином (ліси, водойми, надра) або діями людей (будівлі, споруди).
- Нерухомість може розглядатися як *будівельний* (техніко-будівельні характеристики будинків і споруд), *економічний* (цінність, корисність) і *правовий* (повноваження, що виникають у зв'язку з присвоєнням нерухомості) об'єкт.

Економічна природа нерухомості

- Нерухомість – це капітал, зрощений із землею. Класифікаційними ознаками нерухомості є: фізична (міцна прикріпленість до землі), економічна (цінність і вартість обумовлена зв'язком з землею) і правова (реєстрація за місцезнаходженням ділянки) залежність нерухомості від землі.
- Нерухомість в широкому сенсі - єдність землі і всіх об'єктів розміщених на ній.
- Нерухомість в узькому сенсі – створені людьми об'єкти, що розташовані на землі;
- Нерухомі речі - предмети, що є приналежністю нерухомості (вбудоване обладнання, меблі, інженерні комунікації і т.п.)
- Нерухоме майно (нерухомі активи) - сукупність відокремлених нерухомих речей, що належать окремим суб'єктом і приносять їм вигоду і користь.
- Нерухома власність - сукупність повноважень, пов'язаних із привласненням, користуванням, розпорядженням нерухомістю. Нерухома власність буває необмеженою (абсолютне право власності), і обмеженою - спільно-часткова (наприклад, власність подружжя) і спільно-розділена (як в кондомініуми). До нерухомої власності відносяться такі обтяження, як сервітути (речові і особисті). Нерухома власність допускає розділення окремих повноважень (наприклад, користування, емфітевзис, суперфіцій, управління).

Основні риси нерухомості

- непереміщуванність (іmobільність), тобто неможливість переміщення без землі;
- непряма мобільність (здатність розміщувати в себе різні види діяльності);
- низька ліквідність, обумовлена тривалістю створення, довго тривалістю маркетингового періоду реалізації;
- неоднорідність - диференціація якості нерухомості (об'єктивна та суб'єктивна);
- неаддитивність - неможливість рівноцінно розділити нерухомість за кількісними параметрами;
- нееластичність пропозиції (у зв'язку з обмеженістю землі та капіталоємністю створення самої нерухомості);
- тривалість функціонування, що призводить до економічного (зовнішньому) і функціональному знецінення;
- здатність до рентоутворення: абсолютна, диференціальна, монопольна ренти;

Види нерухомості

- **споживча**, що призначена для постійного проживання людей, розміщення і зберігання особистих речей (квартири, житлові будинки, котеджі, дачі, господарські споруди, особисті гаражі).
- **виробнича** - будівлі і споруди, призначені для виробництва (промислові, сільськогосподарські об'єкти нерухомості тощо).
- **комерційна** - об'єкти, в яких розміщуються види діяльності, що надають послуги споживачам (торгові приміщення, ресторани, кафе, офіси, готелі і т.п.).
- **інвестиційна** - всі види нерухомості, що розглядаються як об'єкти вкладення грошей і отримання різних видів доходів.
- **дохідна нерухомість** - ті види нерухомості, які призначені для отримання ренти.
- **Суспільні будинки** та споруди.

Взаємозв'язки ринку нерухомості

- Грошовий ринок;
- Ринок фінансових активів;
- Ринок товарів тривалого користування;
- Ринок праці;
- Ринок інвестиційних товарів;
- Ринок цінних паперів, як альтернатива отримання доходу та умови випуску заставних, житлових сертифікатів, іпотечні облігації, деривативів;
- Ринок землі;
- Ринок комунальних послуг, які по відношенню до нерухомості виступають товарами комплементами.
- Фінансові потоки держави, оскільки нерухомість виступає об'єктом оподаткування;
- Демографічна ситуація, стереотипи і традиції родинного проживання.

Структура ринку нерухомості

Ринок нерухомості класифікується за такими критеріями:

- спосіб використання нерухомості: ринки житла, виробничої, комерційної, інвестиційної,
- види об'єктів: ринок землі і ринок будівельних об'єктів - готових і незавершених,
- характер функціонування: первинний і вторинний. На первинному ринку продаються новостворені об'єкти нерухомості, а на вторинному відбувається перепродаж раніше куплених об'єктів. Окремо виділяється первинний (приватизаційний) ринок, який виникає у зв'язку з продажем нерухомості державою різними приватизаційними механізмами (викуп, продаж на аукціоні, за конкурсом, шляхом акціонування та ін)
- масштаби охоплення: загальнонаціональний (залежить від макроекономічної ситуації), регіональний (регулюється інвестиційними процесами в окремо взятому регіоні), локальний (утворюється в окремо взятому місті, районі, селищі і т.п.), міжнародний ринок.
- специфікація прав володіння: ринок повних прав володіння (продається пучок повних прав власності) і ринок обмежених прав володіння (купуються окремі повноваження - користування, управління, розпорядження),
- послуги, пов'язані з нерухомістю: ринок ріелтерських, оціночних, девелоперських, реєстраційних, іпотечних послуг.

Особливості становлення ринку нерухомості

Виникнення ринку нерухомості відбувається в перехідний період і пов'язане з приватизацією державної нерухомої власності.

Формування ринку нерухомості носить інверсійний (некласичний) характер, що знаходить своє вираження в зміні загальних закономірностей розвитку.

Інверсійний характер проявляється в наступному:

- Вихідним пунктом формування ринку стали політико-нормативні документи, що відображали політичні орієнтири і цілі, а не власне-економічні закономірності.

- Непослідовність і нерівномірність розвитку окремих секторів ринку нерухомості (ринок землі став останньою ланкою формування).

- Первинний ринок носив приватизаційний характер, тобто держава здійснювала емісію нерухомості на ринок.

- Ринкові ціни на нерухомість склалися з державних нормативів, а не ринковими умовами.

- Тінізація ринку нерухомості (він формується за рахунок тіньових капіталів).

Етапи становлення ринку нерухомості

- 1 стадія - 1991-1993 роки - почалася приватизація державного житла, нежитлова нерухомість привласнювалася шляхом комерціалізації видів діяльності та створення кооперативів (нерухомість залишається державною, а доходи від неї присвоюються приватними особами). У приватизації використані переважно неконкурентні способи присвоєння нерухомості (викуп з використанням безготівкових приватизаційних сертифікатів).
- 2 стадія - 1994-1995 роки - приватизацію невеликих об'єктів, введення в готівковий оборот приватизаційних майнових сертифікатів, нерухомість стає особливим об'єктом приватизації, оскільки її стали виділяти зі складу основних фондів підприємств. Вперше з'являються нормативно-правові документи, що регулюють трансакції з нерухомістю, визначений порядок приватизації нерухомості невеликих державних підприємств. Переважають масові грошово-Сертифікатні способи приватизації.
- 3 стадія - 1996-1999 роки - приватизація носить масовий і інтенсивний характер, починається конкурентна приватизація за грошові кошти. Відбувається створення умов для реального формування всіх частин і сегментів ринку нерухомості (житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі комерційної, сегмент трансакційних послуг з нерухомістю). З 1998 року в нормативних документах Фонду державного майна України використовується поняття «нерухомість». Починається приватизації незавершеного будівництва та об'єктів соціальної сфери (охорони здоров'я, культури, мистецтва, фізичної культури і спорту, санаторно-курортного призначення, будинків і таборів відпочинку)
- 4 стадія - початок 2000 року - приватизація починає набувати ринковий характер, з'являється нова методика оцінки (жовтень 2000 року), що визначає індивідуалізований підхід до об'єктів нерухомості, які приватизуються тільки за гроші. Активно розвивається вторинний ринок нерухомості. Починається приватизаційне перерозподіл державного майна, за допомогою продажу державної нерухомості, що перебуває під податковою заставою або в процесі банкрутства.
- 5 стадія - 2003 рік - приватизація перестала бути основним умовам розвитку ринку нерухомості.

Іпотечна криза в Україні

1. Нерухомість відноситься до благ, що задовольняє одну з найбільш насущних потреб людей;
2. Банківські установи зацікавлені в наданні іпотечних кредитів, оскільки мають мотиви: по-перше, чим більш диверсифікована структура банківських активів, тим менше можливих ризиків для банківського кредитування, по-друге, іпотечні кредити прикриті матеріально-речовою формою нерухомості, а значить менш ризиковані, по-третє, іпотечні кредити найбільш поширені за масштабом вид банківських активів в силу їх високої і постійної затребуваності в силу безперервно зростаючої потреби в житлі, по-четверте, іпотечні кредити є менш ризиковими грошовими фондами (а тому і більш дешевими), ніж вкладення в підприємницьку діяльність і що важливо іпотечні зобов'язання можна продавати.
3. Іпотечні кредити, з одного боку розширюють інвестиційні можливості населення, а з іншого, починають стимулювати інвесторів до розширення пропозиції. При нееластичності пропозиції нерухомості, зростання іпотечних кредитів стимулює ажіотажний попит, який знаходить свій вияв у необґрунтованому високому і швидкому зростанні цін.

4. Ринок нерухомості відноситься до типу недосконалого ринку, а це означає, що дії його суб'єктів не здатні передбачити всі можливі зміни, ступінь їх ймовірності і розрахувати оптимальну лінію поведінки. Це пов'язано з отриманням інформації, яка 1) відстає від процесів інвестування, 2) є достовірною в середньому по закінченню року, в той час як для цінних паперів - протягом кварталу, а поточна інформація про ціну більшості інших видів активів є повсякденно; В цьому випадку інвестори нарощують обсяги пропозиції нерухомості, не маючи можливості передбачати і передбачити майбутні зміни ціни і попиту на неї.

5. Розширення будівництва стимулює розвиток усіх тих галузей економіки, які безпосередньо або опосередковано пов'язані з нею. У структурі темпів росту ВВП будівництво займає від 20 до 60%. Ринок нерухомості є терміналом для багатьох сфер національного господарства, починаючи з електроенергії і будівельних матеріалів, і закінчуючи виробництвом товарів тривалого користування. Збільшення чисельності зайнятих у сфері будівництва на одну людину забезпечує роботою ще 8 осіб.

6. Інвестори нарощують свої вкладення у створення нерухомості, починають стимулювати попит на будівельні матеріали та технології, що призводить до зростання цін на них, а як наслідок, починає збільшуватися вартість нерухомості на первинному ринку.
7. На певному етапі пропозиція нерухомості стикається з обмеженням попиту на неї: темпи зростання цін на нерухомість випереджають темпи зростання доходів населення, банки проводять агресивну політику на ринку іпотечного кредитування, зростає частка грошових доходів, що йдуть на покриття кредитних зобов'язань. Це призвело до формування мильного міхура.
8. Найсильніший економічний стимул, породжуваний зростанням цін на нерухомість, продовжував штовхати інвесторів до нарощування обсягів будівництва, створюючи тим самим орієнтири для розширення супутніх галузей економіки;
9. Суперечність між попитом на нерухомість та її пропозицією почало проявлятися тоді, коли став помітним зростання неповернень іпотечних кредитів;
10. Не повернуті іпотечні кредити стали умовою відчуження нерухомості у позичальників. Чим більше банки вилучали нерухомість у неплатників, тим складніше її було продати на ринку за вартістю, що покриває розмір взятого кредиту. Іпотечна криза став переростати в кризу ринку нерухомості (скорочення попиту і зниження цін на неї) і криза банківської ліквідності (відсутність поточних активів для кредитування інших видів діяльності).

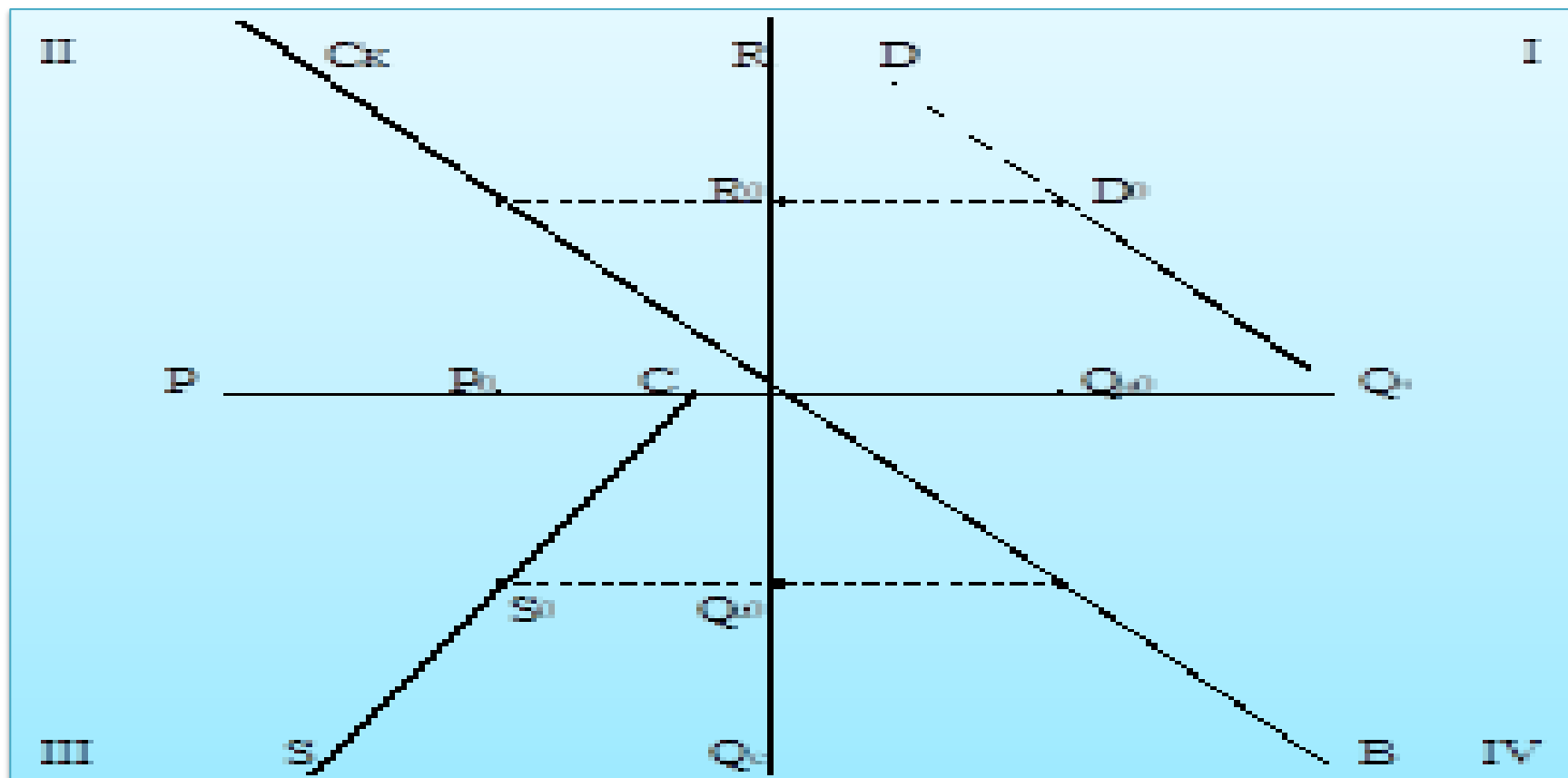
11. Іпотечна криза в США перекинувся на фінансову сферу у другій половині 2008 року, спровокувавши різке падіння курсу практично всіх цінних паперів. Передавальним пристроєм, що переводять іпотечна криза в фінансовий, є випуск банками похідних цінних паперів (дериватів) під іпотечні зобов'язання.

12. Фінансова криза в США разом з кризою на ринку нерухомості почали розкручувати кризові процеси в реальній економіці в багатьох країнах, насамперед, у тих, які були найбільше інтегровані з фінансовим сектором США (Великобританія, Німеччина).

13. Політична нестабільність в Україні, відсутність стабілізаційних фондів привела до того, що в Україні наслідки глобального фінансового цунамі відчувалися сильніше, ніж в інших країнах трансформаційного типу. Україна посіла перше місце в світі по падінню фінансового ринку - практично на 60%. Якщо в 2006 році наш фондовий ринок був другим у світі за прибутковістю, цього року він став одним з найбільш "анти доходним".

13. Кризові явища в Україні, за прогнозами деяких експертів, повинні були тривати в середньому один два роки, якщо не буде прийнята відповідна державна антикризова програма. У листопаді 2008 року МВФ виділив Україні стабілізаційний кредит (очікування) в розмірі 16,5 млрд. дол для стабілізації валютних відносин, хоча реальна потреба у фінансових вливаннях в економіку оцінюється в 55 млрд. дол.

Механизм функционирования рынка жилой недвижимости



Інститути і трансакції на ринку нерухомості

Інститути – усвідомлені способи координації та упорядкування поведінки людей.

Інститути – спеціалізовані види діяльності;

Інститути - норми та правила поведінки;

Інститути - установи та організації, які регулюють, захищають та контролюють поведінку суб'єктів .

Трансакції – перехід, формування, набуття, розподіл прав та різних правомочностей.

Трансакційні витрати – витрати часу, грошей на отримання прав.

Трасакційні угоди можуть носити як **легальний і нелегальний** характер (укладення договору оренди без правового оформлення), **законний і незаконний характер**. 1% угод відносяться до незаконних.

Незаконний характер:

- Без наміру створити відповідні правові наслідки;
- Угоди з недієздатними громадянами.

Основні операції на ринку нерухомості.

- *приватизація* (перетворення державної власності в недержавні форми),
- *оренда (найм)* - тимчасове платне користування нерухомістю за певних умов,
- *суперфіцій та емфітевзис* - довгострокове, успадковане, відчужуване користування нерухомим майном,
- *лізинг* - користування нерухомістю, придбаної на замовлення користувача з правом її подальшого викупу,
- *концесія* - користування земельною ділянкою з метою її облаштування і отримання довгострокового доходу,
- *купівля-продаж* - передача повного пучка повноважень власності від одного суб'єкта до іншого,
- *дарування* - добровільна і безоплатна передача нерухомості іншій особі.
- *спадкування* - перехід нерухомості після смерті спадкодавця до його спадкоємців,

- *обмін* - взаємна передача нерухомості від однієї особи до іншої з передачею відповідних прав і обов'язків по рішенню власників нерухомості;
- *застава та іпотека* - спосіб забезпечення виконання кредитних зобов'язань за допомогою нерухомості. При іпотеці предметом застави стає нерухомість, яку купують;
- *оподаткування* - безоплатний спосіб вилучення частини вартості нерухомості на користь держави або місцевих органів влади;
- *управління нерухомістю* - передача права цілеспрямованого впливу на нерухомість третім особам (управлінській організації, банку, інвестиційного фонду, девелоперу і т.п.) з метою отримання доходу від її функціонування.

кредитування, фінансування, інвестування - способи вкладення коштів в нерухомість

рейдерські операції - придбання нерухомості без згоди її власника (завдяки певним процедурам, покупки на відкритих торгах, агресивної скупки контрольний пакет акцій, введення до складу керівників свою особу з подальшим захопленням установчих документів.

Основні спеціалізовані види діяльності на ринку нерухомості :

Ріелтерська діяльність:

- *чисто посередницька* - при виконанні операцій ріелтер не виступає стороною угоди. В цьому випадку маклер-ріелтер виступає посередником між двома незалежними від нього третіми особами і не отримує винагороди від них.
- *торгового маклера*, при якому ріелтер виступає в якості агента, що покладає на себе зобов'язання від імені та за рахунок однієї зі сторін здійснити щодо нерухомого майна певні операційні дії, пов'язані з придбанням, відчуженням або страхуванням нерухомості, отриманням кредиту, прийняттям та передачею у тимчасове або постійне користування певних повноважень.-
- *брокерська діяльність* - при якій ріелтер здійснює свою посередницьку діяльність на ринку нерухомості від свого імені, але за рахунок комітента, отримуючи дохід у формі комісійної винагороди в залежності від вартості угоди (наприклад, брокер на товарній біржі).
- *дилерської послуги*, при якій ріелтер проводить посередницькі дії як власник нерухомості, отримуючи дохід у формі різниці між ціною придбання і продажу нерухомості.

Девелоперська діяльність - спрямована на управління інвестиційним процесом (розвитку) у сфері нерухомості. Основними функціями девелоперської діяльності:

- забезпечення реалізації інвестиційного проекту,
- прийняття на себе ризиків, пов'язаних з його здійсненням,
- організація фінансування і гарантія економічної ефективності.
- вибір і оцінку інвестиційного проекту,
- забезпечення правових умов для його реалізації (одержання дозволів і погоджень),
- визначення кошторису витрат і вибір джерел, форм і способів фінансування,
- формування складу учасників реалізації проекту, контроль за їх роботою, розпорядження (в тому числі і продаж) впровадженого проекту.

Девелопер - не той, хто будує, а той, хто організовує створення затребуваного ринком об'єкта нерухомості в найкращому місці таким чином, що дозволяє повернути інвестовані в об'єкт ресурси і отримати прибуток від реалізації проекту. Ця діяльність по розвитку нерухомості.

Сервеінгова діяльність - управління всім комплексом послуг з обслуговування нерухомості.

Оціночна діяльність – визначення вартості прав і правочностей відносно нерухомості.

Страхування - форм охорони майнових й особистих інтересів застрахованих, які сплачують внески (премії) до страхових організацій і дістають відшкодування втрат, що виникають у наслідок стихійного лиха.

Фінансування – визначення фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла і операцій з нерухомістю.