

## **ЕФЕКТИВНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: СУТНІСТЬ ТА ОСНОВНІ КРИТЕРІЇ АНАЛІЗУ**

У ринковій економіці ринок житлової нерухомості виконує ряд важливих функцій та задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби, що зумовлює важливість дослідження ефективності його функціонування та визначення критеріїв аналізу цього ринку. Безумовно, неефективність ринку житлової нерухомості може призвести як до виникнення певних соціально-економічних проблем, зокрема, забезпечення житлом, так і до більш масштабніших – гальмування процесу зростання економіки країни. Таким чином, питання ефективності функціонування ринку житлової нерухомості є досить актуальним та потребує більш детального вивчення.

Ефективне функціонування ринку житлової нерухомості забезпечує злагоджену роботу механізмів інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподатковування, формуючи відповідні фінансові та грошові потоки в економіці. Ефективність функціонування ринку нерухомості виявляється у складі критеріїв її аналізу, серед яких можна виокремити: економічну, соціальну, ресурсну, технічну, екологічну, інформаційну і податкову (табл. 1).

На думку Степаняна Н.В., ефективність ринку нерухомості, у т.ч. й житлової, є своєрідною інтегральною характеристикою ефективності взаємодії всіх суб'єктів цього ринку, з чим ми повністю погоджуємося [3]. При цьому функціональна дієвість і економічна раціональність такої взаємодії може бути визначена як сукупний рівень досягнення кількох цільових завдань [3]:

- обсяги та якість об'єктів нерухомості повинні відповідати вимогам споживачів;
- діяльність підприємств, які створюють об'єкти нерухомості, має спиратися на досягнення науково-технічного прогресу, з метою збільшення випуску об'єктів нерухомості у розрахунку на одиницю витрат, а також забезпечувати споживачів її найкращими, новими видами;
- діяльність суб'єктів ринку нерухомості має сприяти повному та ефективному використанню інвестиційних ресурсів у нерухомості.

Таблиця 1

**Критерії аналізу ефективності функціонування ринку  
житлової нерухомості**

<b>Критерій</b>	<b>Зміст</b>
1	2
Економічна ефективність	– характеристика рентабельності, ринкової вартості, і конкурентоспроможності об'єктів нерухомості; вимірюється як співвідношення отриманих доходів і витрат
Соціальна ефективність	– рівень забезпеченості населення житлом; – кількість квадратних метрів, що припадають на одну людину; – врахування екологічного чинника при будівництві житлових будинків; – рівень забезпеченості житлової нерухомості об'єктами соціальної інфраструктури; – рівень фінансової доступності житла (відношення середньої заробітної плати до вартості одного квадратного метра (або квартири в цілому) тощо;
Ресурсна ефективність	виявляється в ефективному розподілі ресурсів за рахунок відповідності цін на продукцію або послуги граничними цінами
Технічна ефективність	досягається здатністю і можливістю будувати чи виробляти максимальний обсяг об'єктів нерухомості нормальної якості з найменшими витратами факторів виробництва

Продовження Таблиці 1

1	2
Екологічна ефективність	характеризує рівень відповідності об'єктів житлової нерухомості на ринку встановленим стандартам екологічної безпеки, санітарним нормам, нормам озеленення, енергоефективності тощо
Інформаційна ефективність	виявляється в мінімізації негативних ефектів розподілу, що виникають в результаті встановлення ринком нерухомості надприбутків внаслідок інформаційної асиметрії
Податкова ефективність	виявляється через вплив на соціально-економічну ефективність операцій з нерухомістю внаслідок оптимізації системи оподаткування і застосування податкових пільг

*Джерело: складено на основі опрацювання [1]*

Враховуючи вищезазначене, ми пропонуємо розглядати ефективність функціонування ринку житлової нерухомості як паретто-оптимальне співвідношення ефекту від використання фінансово-кредитних інструментів учасниками ринку до витрат на здійснення заходів із створення та застосування фінансових схем і моделей організації обігу житлової нерухомості на відповідному ринку, що викликали цей ефект. Така ефективність залежить від як від складу, структури і можливості схем і моделей фінансування на даному ринку, так й від поведінки суб'єктів ринку нерухомості.

Оцінювання ефективності функціонування ринку житлової нерухомості має задовольняти й поєднувати два визначальні критерії такої оцінки. По-перше, це врахування стану задоволення економічних інтересів всіх учасників ринку, тобто орієнтованість на досягнення парето-оптимального стану, при якому значення кожного окремого критерію, що описує ефективність функціонування ринку житлової нерухомості для певної групи учасників такого ринку, не може бути покращено без погіршення оцінок ефективності для інших груп

учасників. По-друге, це сприяння загальноекономічному зростанню країни.

Для оцінювання ефективності функціонування ринку житла М. Ковтун [2] пропонує застосовувати наступні методи: аналіз ємності та обсягу ринку житла; дослідження тенденцій зміни попиту та пропозиції, їх структури та співвідношення; дослідження долі основних гравців ринку; аналіз вартості житла, його цінової сегментації ринку; аналіз доступності житла; аналіз інноваційного потенціалу ринку житла. Якщо проаналізувати такі методи оцінювання ринку житла, то можемо сказати про два ключових недоліки. Перший – серед вищезазначених методів відсутній інтегральний, який необхідний для узагальнення різноаспектних аналітичних результатів. Другий – серед вищезазначених методів відсутній той метод, який би дозволив визначати доцільність використання різних фінансово-кредитних інструментів за їх впливом на ефективність функціонування ринку житлової нерухомості.

Отже, для оцінки ефективності функціонування ринку житлової нерухомості ключовим є розрахунок інвестиційної привабливості використання різних схем, моделей і механізмів інвестування у житлову нерухомість на первинному та вторинному ринках. Ця інвестиційна привабливість полягає у досягненні інвесторами однієї з двох цілей фінансового характеру: по-перше, отримання максимального доходу від вкладення у житлову нерухомість власного або позичкового капіталів; по-друге, збереження та максимальне нарощення реальної вартості житлової нерухомості. При цьому важливим аспектом формування рентабельності такого інвестування й вибору фінансово-кредитних інструментів є наявність власних коштів в інвестора та потреба в залученні позичкових.

### **Література:**

1. Зарайская О.А. Экономическая природа недвижимости: автореф. дис. на получение науч. степени канд. эк. наук: спец. 08.00.01 «Экономическая теория». Москва, 2010, 26 с.

2. Ковтун М.В. Напрямки підвищення ефективності функціонування ринку житла в сучасній економіці України. *Ефективна економіка*. 2013. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2397>.
3. Максимчук О.В., Мелик-Степанян Н.В. Методические основы формирования системы эффективного управления объектами недвижимости на уровне города (муниципального образования). *Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса*. 2012, 52 с.