



ISSN 1819-5377 print / ISSN 1993-3509 online

**ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY**

ТОМ 4, НОМЕР 4, 2008, 203-209

УДК 332.85

СИСТЕМА ПОКАЗНИКІВ ОЦІНЮВАННЯ РОЗВИТКУ ТОРГІВЛІ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ

І. І. Канєєва

*Донецький національний університет економіки і торгівлі
імені Михайла Туган-Барановського
вул. Щорса, 31, 83050, м. Донецьк, Україна.
E-mail: kinara@yandex.ru.*

Отримана 15 листопада 2008, прийнята 21 листопада 2008

Анотація. У статті наводяться аргументи на користь необхідності розробки дієвої системи оцінювання розвитку торгівлі житловою нерухомістю. Автором на базі загальних і спеціальних показників розроблено систему оцінювання розвитку торгівлі житлом, визначені можливості її використання для здійснення моніторингу та оцінки ефективності торговельних операцій на ринку житла. Запропонована система показників розвитку ринку житлової нерухомості дозволяє за допомогою параметрів фінансово-кредитних, цінкових та інших важелів досягати збалансованості між реальним платоспроможним попитом і пропозицією на ринку житла, впроваджувати соціально-орієнтовані механізми реалізації житлової політики. Розроблена система показників апробована на прикладі Донецької області, зроблено відповідні висновки.

Ключові слова: торгівля, житлова нерухомість, ринок житлової нерухомості, моніторинг ринку житлової нерухомості, система загальних показників, система спеціальних показників.

СИСТЕМА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ РАЗВИТИЯ ТОРГОВЛИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

И. И. Канеева

*Донецкий национальный университет экономики и торговли
имени Михаила Туган-Барановского
ул. Щорса, 31, 83050, г. Донецк, Украина.
E-mail: kinara@yandex.ru.*

Получена 15 ноября 2008, принята 21 ноября 2008

Аннотация. В статье приводятся аргументы в пользу необходимости разработки действенной системы показателей оценивания развития торговли жилой недвижимостью. Автором на основе общих и специальных показателей разработана система оценки развития торговли жильем, а также определяются возможности их использования для осуществления мониторинга и оценки эффективности торговых операций на рынке жилья. Предложенная система показателей развития рынка жилой недвижимости позволяет с помощью параметров финансово-кредитных, ценовых, и других рычагов достигать сбалансированности между реальным платежеспособным спросом и предложением на рынке жилья, внедрять социально-ориентированные механизмы реализации жилой политики. Разработанная система показателей апробирована на примере Донецкой области, сделаны соответствующие выводы.

Ключевые слова: торговля, жилая недвижимость, рынок жилой недвижимости, мониторинг рынка жилой недвижимости, система общих показателей, система специальных показателей.

SYSTEM OF INDEXES OF RATE OF DEVELOPMENT HOUSING TRADE

I. I. Kanyeyeva

*Donetsk National University of Economics and Trade
named M.Tugan-Baranovsky, Shorsa St, b. 31, Donetsk, Ukraine.
E-mail: kinara@yandex.ru.*

Received 15 November 2008, accepted 21 November 2008

Abstract. The arguments are brought forwarding favour of working out the necessity of efficient system of estimation indexes for trade housing immovability development. The estimation system of the dwelling trade development has been worked out on the basis of general and special indexes as well as the opportunities of their using are determined for the monitoring realization and the efficiency trade estimation of operations at the dwelling market. The proposed indexes system of dwelling immovability market development allows to achieve the balance between real solvent demand and supply at the dwelling market by means of financial credit parameters, priced an other levers, to introduce the social approximate mechanisms of the dwelling policy realization. Elaborated indexes system has been approbated by example of Donetsk region, the appropriated results have been made.

Keywords: trade, housing immovable, the market of housing immovable, monitoring of the housing immovables market, system of general indexes system of special indexes.

Вступ

В сучасних умовах для розуміння ситуації на ринку житлової нерухомості, що склалася, необхідний набір економічних інструментів, що дозволяють приймати відповідні рішення і корегувати її непрямыми методами. На більшості зарубіжних ринків вже давно існують системи індикаторів, такі як курси валют, цінних паперів, вартість бареля нафти і унції золота, широко відомі фондові індекси – Dow Jones, NASDAQ тощо.

Як для професіоналів, так і для широких верств населення, які зацікавлені в покращенні своїх житлових умов, важливо мати інформацію про поточну динаміку вартості квадратного метра житла, що дозволить здійснювати прогноз на найближчий час, а значить відстежувати доходність вкладень. Система показників ринку житлової нерухомості може дозволити вирішення задач за умов доведення її економічної доцільності і обґрунтування.

Аналіз досліджень і публікацій

Визначенню показників оцінки розвитку торгівлі житловою нерухомістю приділено значну увагу в наукових працях таких відомих вчених, як А. Кириллова, С. Хачатрян [1], З. Ко-

тик [2], О. Мухін [3], В. Шабалин [4], О. Шевченко [5] та ін. Однак питання систематизації показників оцінювання розвитку торгівлі житловою нерухомістю потребують уточнення. Актуальним залишається узагальнення існуючих і розробка нових спеціальних показників оцінювання розвитку торгівлі житловою нерухомістю, а також визначення можливості їх практичного використання для здійснення моніторингу і оцінки ефективності торговельних операцій на ринку житла, що є метою даної роботи.

Виклад основного матеріалу

Житлова нерухомість сьогодні це не біржовий товар, оскільки всі квартири різні і їх досить складно привести до «загального знаменника». Технологія виділення з різноманіття квартир так званого однорідного «ядра», що дозволяє розглядати всі квадратні метри як однорідний товар, є унікальною особливістю індексу вартості житла як індикатора поточного рівня цін на житлову нерухомість.

В міжнародній практиці для здійснення моніторингу на ринку житлової нерухомості використовують такі показники, як індекс вартості житлової нерухомості, індекс цінового

очікування, індекс прибутковості житла, які за змістом можна віднести до загальних показників.

Індекс вартості житлової нерухомості не відображає ціни конкретної квартири, а визначає величину одиниці виміру на ринку житла. Наприклад, множення індекса на повне число квадратних метрів в місті показує повну вартість житлового фонду; множення індекса на річний обсяг продажу квадратних метрів відображає оборот квартирного ринку.

Слід зазначити, що більш важливе значення має не величина індексу вартості житлової нерухомості, а його зміна, яка є показником загальноринкових тенденцій до підвищення чи зниження цін. Індекс вартості житлової нерухомості є питомою ціною одиниці (одного квадратного метру) однорідної множини квартир. Однорідність квартир відображає сукупність ознак, за якими можна групувати житло. До таких ознак належать: рік забудівлі, площа квартири, поверховість, тип, місцезнаходження будівлі (центр міста, окраїна міста) тощо.

Визначення індексу вартості житлової нерухомості надає можливість регулярно здійснювати моніторинг рівня цін на житлову нерухомість. Доцільним є оновлення цього індексу кожного тижня. Хоча тиждень не є значним терміном для ринку житлової нерухомості, але підрахунок значення індексу за декілька тижнів дозволить встановити тенденцію підвищення або зниження обсягів на ринку. Таким чином, можна оперативніше простежити ймовірні зміни, які, до речі, неможливо встановити іншими прийомами у розрахунку. Крім моніторингу

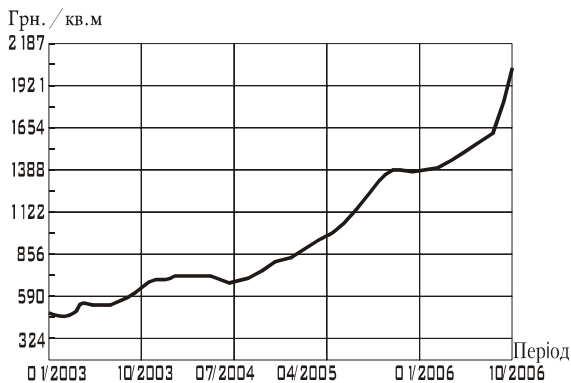


Рис. 1. Динаміка індексу вартості житла за 2003-2006 рр., \$/м²

поточного рівня цін, індекс вартості житла може розглядатися в якості інструменту для вивчення механізмів функціонування ринку, та на його основі для коректного прогнозування динаміки цін.

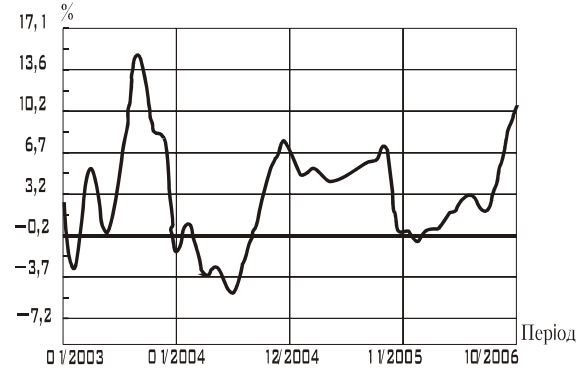


Рис. 2. Динаміка індексу цінового очікування за 2003-2006 рр., %

В якості підтвердження на рис. 1. наводиться динаміка індексу вартості житла в Донецькій області за 2003-2006 рр.

Індекс цінового очікування дозволяє прогнозувати динаміку ринку житлової нерухомості на декілька найближчих місяців. Величина індексу є найбільш ймовірною зміною цін на житло в наступному місяці (у відсотках).

Динаміку індексу цінового очікування за 2003-2006 рр. наведено на рис. 2.

Придбання житла є економічно вигідним, якщо ціна пропозиції менша за вартість, розраховану доходним методом. Наприклад, якщо банківські відсотки чи доходність іншого фінансового активу перевищують величину орендних платежів за квартиру аналогічної вартості, то економічно вигідніше жити не у власному, а в орендованому житлі.

Індекс прибутковості житлової нерухомості пропонуємо розраховувати на підставі визначення потенційної ставки доходності від володіння квартирою. Вона складається з двох основних джерел: величини орендних платежів за умови надання квартири в оренду та зміни вартості самої квартири протягом часу.

Для визначення індексу прибутковості житла слід знайти співвідношення між потенційною ставкою та середньою ставкою доходності

по банківським депозитам. Це дозволить враховувати ряд додаткових факторів, таких як рівень інфляції, співвідношення курсів інших валют до національної валюти тощо, оскільки ці фактори однаково змінюють реальний рівень доходності від різних інструментів.

Слід зазначити, що застосування індексу прибутковості житла дозволить, з одного боку, проводити моніторинг доходності вкладень в житлову нерухомість, а з іншого - оцінювати рівень доходності на ринку житлової нерухомості в цілому.

На сучасному етапі реформування житлової сфери основним завданням регіональної політики є вибір методів і механізмів розширення меж доступності житла для різних категорій населення. Методологічні підходи до визначення доступності житла, що запропоновані А.Н. Кириловою та С.Р. Хачатряном [1], враховують міжнародну практику і дають можливість визначити узагальнений індекс доступності житла; індекс комерційної доступності житла; індекс соціальної доступності житла.

В узагальненому вигляді кількісною характеристикою доступності житла є індекс доступності, що визначається як відношення платоспроможного попиту до пропозиції на ринку житла. Однак доступність житла залежить від значної кількості факторів соціально-економічного і політичного характеру, демографічних умов, поточного рівня добробуту населення, розвитку бюджетної і кредитно-фінансової системи та особливостей їх нормативного і інструктивного супроводу, цінової і тарифної політики в сфері житлового будівництва, умов експлуатації житлового фонду.

В силу такої багатозначності і багатоаспектності доступність житла являє собою інтегральний показник, який включає два агрегованих індекси, що характеризуються множиною індикаторів, пов'язаних з наданням житла (на безкоштовній або частково платній основі) і придбанням або будівництвом комерційного житла.

Критерієм соціальної доступності житла виступає невідповідність між прийнятим мінімальним житловим стандартом проживання і реальними житловими умовами тієї частини домогосподарств, яка за рівнем доходів нижче встановленого державного рівня.

Проте виникає потреба у розширенні набору інструментів для вирішення проблеми доступності житла. Для здійснення більш глибокого аналізу ситуації на ринку житлової нерухомості доцільним є розрахунок спеціальних показників. До їх складу пропонуємо віднести наступні коефіцієнти:

1. Коефіцієнт очікування, що відображає потенційні зміни, які можуть відбуватися на ринку житлової нерухомості внаслідок існування об'єктивної необхідності в покращенні житлових умов. Розраховується за формулою:

$$K_{\text{очікування}} = \frac{ВЖФ + АЖФ}{ЖФ}, \quad (1)$$

де

$K_{\text{очікування}}$ – коефіцієнт очікування;

ВЖФ – кількість квартир ветхого житлового фонду, одиниць;

АЖФ – кількість квартир аварійного житлового фонду, одиниць;

ЖФ – кількість квартир (будинків) житлового фонду, одиниць.

Даний показник доцільно розглядати паралельно з показниками соціально-економічного розвитку країни у динаміці. Чим більшим буде значення даного коефіцієнту при зростанні основних соціально-економічних показників, тим більш вірогідне розширення обсягів торговельних операцій з житловою нерухомістю. Проте зростання коефіцієнту очікування при погіршенні соціально-економічних умов в країні дасть зворотню реакцію і призведе до зниження об'ємів ринку.

2. Коефіцієнт привабливості відображає готовність населення вкладати кошти у житлову нерухомість та її привабливість як специфічного товару. Даний показник розраховується за формулою:

$$K_{\text{привабливості}} = \frac{\text{Темп зміни РНДН}}{\text{Темп зміни ОУЖН}}, \quad (2)$$

де

$K_{\text{привабливості}}$ – коефіцієнт привабливості;

Темп зміни РНДН – темп зміни реальних наявних доходів населення, %;

Темп зміни ОУЖН – темп зміни обсягів угод з житловою нерухомістю, %.

Якщо значення цього показника буде меншим або дорівнювати 1, то можна робити висновки про розвиток процесів на ринку житлової нерухомості. У випадку, коли значення коефіцієнту привабливості більше 1, можна фіксувати уповільнення процесів на ринку житла.

3. Коефіцієнт прибутковості торговельних операцій з житловою нерухомістю може бути визначений як відповідний показник рентабельності, який показує, скільки приходить прибутку на 1 грн. загального обсягу операцій з житловою нерухомістю на певний період часу. Цей показник може бути розрахований за формулою:

$$K_{\text{прибутковості}} = \frac{ПОЖН}{ООЖН}, \quad (3)$$

де

$K_{\text{прибутковості}}$ – коефіцієнт прибутковості торговельних операцій з житловою нерухомістю;

$ПОЖН$ – прибуток від торговельних операцій з житловою нерухомістю, млн. грн.

$ООЖН$ – загальний обсяг операцій з житловою нерухомістю, млн. грн.

Зростання цього показника у динаміці свідчить про позитивні тенденції у розвитку ринку житлової нерухомості та ефективність торговельних операцій.

4. Коефіцієнт сучасності житлової нерухомості дає можливість встановити частку об'єктів житлової нерухомості, що збудовані у сучасних ринкових умовах в загальному житловому фонді. Він розраховується за формулою:

$$K_{\text{сучасності}} = \frac{ОПРЖ}{ЖФ}, \quad (4)$$

де

$K_{\text{сучасності}}$ – коефіцієнт сучасності житлової нерухомості;

$ОПРЖ$ – обсяг первинного ринку житла, м²;

$ЖФ$ – обсяг житлового фонду, м².

Зростання цього показника може розглядатися як тенденція до збільшення на ринку житлової нерухомості більш сучасного якісного товару.

5. Коефіцієнт затребуваності показує частку реалізованої пропозиції на ринку житлової нерухомості і може бути визначений за формулою:

$$K_{\text{затребуваності}} = \frac{УЖН}{ЖНЕ}, \quad (5)$$

де

$K_{\text{затребуваності}}$ – коефіцієнт затребуваності;

$УЖН$ – кількість укладених угод з житловою нерухомістю;

$ЖНЕ$ – кількість об'єктів житлової нерухомості в експозиції

Позитивна динаміка коефіцієнту затребуваності свідчить про активізацію процесів на ринку житлової нерухомості.

6. Коефіцієнт відповідності дозволяє визначити рівень задоволення потреб споживачів у купівлі житлової нерухомості. Він може бути розрахований за формулою:

$$K_{\text{відповідності}} = \frac{K_{\text{НПРЖН}}}{K_{\text{ЗНРЖН}}}, \quad (6)$$

де

$K_{\text{відповідності}}$ – коефіцієнт відповідності;

$K_{\text{НПРЖН}}$ – кількість осіб, яким надано послуги на ринку житлової нерухомості;

$K_{\text{ЗНРЖН}}$ – кількість осіб, які звернулись за послугами на ринок житлової нерухомості.

Значення цього показника повинно наближуватись або дорівнювати 1, що буде свідчити про сприятливу кон'юнктуру, яка задовольняє попит на ринку житлової нерухомості.

7. Коефіцієнт загрози відображає рівень небезпеки здійснення торговельних операцій з житлом на ринку житлової нерухомості.

$$K_{\text{загрози}} = \frac{K_{\text{ПТОРЖН}}}{K_{\text{ПТО}}}, \quad (7)$$

де $K_{\text{загрози}}$ – коефіцієнт загрози;

$K_{\text{ПТОРЖН}}$ – кількість порушень при здійсненні торговельних операцій на ринку житлової нерухомості;

$K_{\text{ПТО}}$ – загальна кількість порушень при здійсненні торговельних операцій.

8. Коефіцієнт розвиненості дозволяє визначити ступінь організованості ринку житлової нерухомості на конкретний період і розраховується за формулою:

$$K_{\text{розвиненості}} = \frac{O_{\text{ОРЖН}}}{O_{\text{ОЖН}}}, \quad (8)$$

де

$K_{\text{розвиненості}}$ – коефіцієнт розвиненості;

$O_{ОРЖН}$ – обсяг операцій з житловою нерухомістю на організованому ринку, млн. грн.;

$O_{ОЖН}$ – загальний обсяг операцій з житловою нерухомістю, млн. грн.

Наближення показника до 1 буде свідчити про високий рівень цивілізованості здійснення торговельних операцій на ринку житлової нерухомості.

9. Коефіцієнт зайнятості дозволяє визначити привабливість професійної діяльності на ринку житлової нерухомості і розраховується за формулою:

$$K_{зайнятості} = \frac{K_{ЗНМ}}{K_{зтд}}, \quad (9)$$

де

$K_{зайнятості}$ – коефіцієнт зайнятості;

$K_{ЗНМ}$ – кількість зайнятих на ринку праці по операціям з нерухомим майном, осіб;

$K_{зтд}$ – загальна кількість зайнятих торговельною діяльністю і наданням послуг, осіб.

Позитивна динаміка цього показника свідчить про розширення кола учасників ринку житлової нерухомості і відповідно про його розвиток.

10. Коефіцієнт прогресивності відображає ступінь наближення вітчизняного ринку житлової нерухомості до міжнародних стандартів.

$$K_{прогресивності} = \frac{K_{ПЖН}}{K_{ВПОЖН}}, \quad (10)$$

де

$K_{прогресивності}$ – коефіцієнт прогресивності;

$K_{ПЖН}$ – кількість видів послуг з житловою нерухомістю, що надаються в країні;

$K_{ВПОЖН}$ – загальновідомі види послуг при операціях з житловою нерухомістю.

Значення цього показника може свідчити про своєчасне реагування вітчизняного ринку житлової нерухомості на новації в міжнародній практиці.

Результати розрахунку спеціальних показників розвитку торгівлі житловою нерухомістю в Донецькій області наведено в табл. 1.

Динаміка спеціальних показників оцінки розвитку торгівлі житловою нерухомістю в Донецькій області за 2000-2006 рр. свідчить про те, що цей вид діяльності став більш привабливим, що пояснюється зростанням його прибутковості, збільшенням чисельності осіб, які займаються торгівлею житлом професійно, розширенням спектру послуг, що надають професійні учасники ринку. Динаміка інших показників, зокрема, коефіцієнту загрози, очікування, затребуваності, вимагає перегляду механізмів державного регулювання і підтримки розвитку ринку житлової нерухомості.

Висновки

Запропонована система загальних і спеціальних показників розвитку ринку житлової нерухомості дозволить через параметри фінансово-кредитної політики, цінні, об'ємні і структурні характеристики житлового будівництва залежно від ситуації на ринку досягати більшої збалансованості між реальним платоспроможним

Таблиця 1.

Показник	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Коефіцієнт очікування	0,003	0,002	0,002	0,002	0,003	0,003	0,002
Коефіцієнт привабливості	0,982	0,862	0,847	0,865	1,117	0,889	0,887
Коефіцієнт прибутковості	-0,123	-0,023	0,006	0,011	0,014	0,012	0,014
Коефіцієнт затребуваності	0,03	0,18	0,25	0,52	0,28	0,22	0,35
Коефіцієнт загрози	0,136	0,170	0,212	0,229	0,232	0,242	0,245
Коефіцієнт зайнятості	0,137	0,166	0,184	0,447	0,152	0,145	0,147
Коефіцієнт прогресивності	0,667	0,667	0,778	0,778	0,889	0,889	0,889

попитом і пропозицією на ринку житла, впроваджувати соціально-орієнтовані механізми реалізації житлової політики. На основі проведених розрахунків можна констатувати той факт, що в розвитку торгівлі житловою нерухомістю в Донецькій області не простежуються симптоми депресивного характеру, але в той же час не можна стверджувати про суттєву активізацію в його функціонуванні.

Перспективами подальших досліджень в даному напрямку можуть стати визначення критеріїв і нормативних значень запропонованих спеціальних показників, що входять до системи оцінювання розвитку торгівлі житловою нерухомістю.

Література

1. Кириллова А.Н., Хачатрян С.Р. Методологические подходы к определению индекса доступности жилья // Экономика строительства. – 2000. - №9. – С.9-21.
2. Котик З.О. Нерухома власність та метод її оцінки / Нац. техн. ун-т України «Київський політехнічний інститут». - Львів: Каменяр, 2001. - 15 с.
3. Мухін О. Вплив ринку нерухомості на розвиток експертної оцінки майна в Україні // Економіка України. – 2002. - № 4. – С.43-50.
4. Поляченко В.А. Житлове будівництво повинно стати національним пріоритетом розвитку економіки України // Будівництво України. - 2007. - №6. - С.18.
5. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью в новых вопросах и ответах. (Изд. 4-е, пер. и доп.) – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», «Зеленый проспект», 2001.- 480с.
6. Шевченко О. Некоторые особенности отношений с недвижимостью: проблемы осуществления операций с недвижимостью в Украине // Підприємництво, господарство і право. - 2002. - № 3.
7. Lezgovko Aleksandra, Lastauskas, Povilas. Expansion of insurance business: theoretical aspects and assumptions of market development // Theory and Practice (2008), v.9., no.2., p. 125-136.

Канєєва Інара Ігорівна – доцент кафедри фінансів Донецького національного університету економіки і торгівлі імені М.Туган-Барановського. Науковий напрямок: розвиток ринку нерухомості.

Канєєва Інара Игоревна – доцент кафедры финансов Донецкого национального университета экономики и торговли имени М. Туган-Барановского. Научное направление: развитие рынка недвижимости.

Kanyeyeva Inara Igorevna – an Associated Professor of the faculty of finance and credit of the National M. Tugan-Baranovskiy University of Economy and Trade. Scientific researches: functioning market of the inhabited.