

Інституційне опосередкування функцій ринку нерухомості

Білоброва Т.О.

аспірант кафедри міжнародної економіки

Полтавського університету економіки і торгівлі

**Вступ.** Інституціоналізація ринку нерухомості – процес, суть якого полягає у формуванні інститутів, які уможливають його функціонування. Інституційні форми, як способи координації поведінки людей, є віддзеркаленням об'єктивного механізму формування структури ринку нерухомості, під якою слід розуміти таку побудову, що містить сукупність об'єктів різного призначення, функціонування яких тісно пов'язано із землею. Це зумовлює різноманітні трансакції, за допомогою яких забезпечуються цілісність і збереження основних властивостей нерухомих речей при різних зовнішніх і внутрішніх змінах.

Інституціоналізація ринку нерухомості означає структурування його економічної системи шляхом впорядкування поведінки людей на підставі формування об'єктивно зумовлених способів координації й узгодження їх діяльності. У процесі інституціоналізації відбувається відособлення ринку нерухомості в самостійний сектор економіки, поява на ньому спеціальних трансакцій, що потрапляють у сферу особливих інститутів-діяльності, у межах яких виникають інституційно-організовані суб'єкти, які виконують на ринку нерухомості спеціальні функції [1, с.8-9].

Дослідження інституціоналізації ринку нерухомості набирає особливої актуальності в періоди його становлення та розвитку. Відтак, поява нових та розвиток існуючих інститутів на ринку нерухомості України з огляду на їх функціональність та дієвість потребує ґрунтовного дослідження.

**Огляд останніх джерел досліджень і публікацій.** Враховуючи місце та роль ринку нерухомості в економічній системі країни, виключно

важливим є формування такого інституційного середовища, яке б уможливило якомога більш ефективно виконання ним своїх функцій. Питання інституціоналізації ринку нерухомості є детально дослідженим у працях вітчизняних та зарубіжних науковців, проте інституційне опосередкування функцій ринку нерухомості у розрізі його основних інститутів та інституцій є малодослідженим, на що і буде направлено дослідження автора.

Загальновідомим є той факт, що рівень та якість інституційної розбудови характеризує ступінь розвиненості ринку нерухомості та здатність у повній мірі виконувати покладені на нього функції. Проблеми інституціоналізації ринку нерухомості у різних аспектах досліджували вітчизняні та російські науковці О.Гриценко [7, 8], І.Єфіменко [8], Р.Манн [6], Н.Тітова, Р.Мухамадієв, Н.Масянова, Л.Чубук [5], П.Єщенко [5], В.Полтерович та ін. У їх працях були досліджені зміст інституціоналізації ринку нерухомості, його етапи та охарактеризовані основні інститути за різних підходів.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження функцій ринку нерухомості і формування на основі цього триєдиного методологічний підходу щодо характеристики їх інституційного опосередкування.

**Основний матеріал і результати.** Інституціоналізація ринку нерухомості – це історичний процес, зумовлений об'єктивною потребою у формуванні його структури, адже належне функціонування ринку нерухомості значно залежить від існування відповідних інститутів. Наявність сформованих у цілісну систему інститутів, здатних функціонально забезпечувати його роботу – основний показник рівня розвитку, зрілості ринку нерухомості. Оцінюючи вітчизняний ринок нерухомості відповідно до цього критерію, слід визнати, що його стан не можна оцінити позитивно тому, що окремі інститути не є повністю сформованими, а ті, що існують, не є оптимізованими стосовно

функціонального призначення; їх ефективну роботу значно стримує недосконалість і нестабільність правового поля, через що такі інститути не в повній мірі виконують функції, заради яких вони створюються.

Необхідність інституційного облаштування ринку нерухомості об'єктивно обумовлена його структурою, тобто сукупністю та взаємозв'язком окремих частин, секторів і сегментів, що забезпечують його цілісну організацію. На думку науковців, застосування структурно-функціонального підходу до дослідження ринку дозволяє обґрунтувати необхідність особливого інституційного простору, в межах якого відбувається поведінка його учасників [2, с.915].

З огляду на поставлену у статті мету, необхідно послідовно дослідити функції ринку нерухомості, склад інститутів та інституцій, які забезпечують їх реалізацію. Існує два основні підходи до характеристики функцій ринку нерухомості:

- загальні та специфічні функції (сануюча, комерційна, інформаційна, ціноутворююча, посередницька, регулююча, інвестиційна, стимулююча, соціальна, функція конкуренції та функція перерозподілу земель та інших об'єктів [3]);

- мікроекономічні та макроекономічні функції.

Реалізація функцій ринку нерухомості відбувається за посередництва різноманітних інституційних форм. Функції ринку нерухомості знаходять свій прояв як на макроекономічному рівні так і на мікроекономічному. До макроекономічних функцій ринку нерухомості відносять такі [2, с.918-919]:

- забезпечення всезагальних умов існування для всіх видів життєдіяльності суб'єктів;

- капіталізація економічного потенціалу в країні;

- формування різноманіття альтернативних форм земельного нерухомого майна, адекватного господарсько-виробничим умовам і соціально-психологічним потребам людей;

- розширення фінансово-кредитного простору економіки в цілому за рахунок існування іпотечного кредитування і його інструментів, що сприяє раціональному перерозподілу та регулюванню фінансово-грошових потоків в економіці.

- стимулювання інвестування національного та іноземного капіталу;

- підвищення мобільності робочої сили шляхом надання їй можливості слідувати за рухом інвестиційних потоків;

- участь у формуванні економічного барометру національної економіки.

Стосовно останнього варто зауважити, що поняття економічного барометра було введено в 1916 році У.Персонсом, який розробив систему показників для аналізу та прогнозування економічної кон'юнктури. У розвинутих країнах процеси, які відбуваються на ринку нерухомості давно потрапили в систему показників, наряду з такими, як індекси ринку цінних паперів. Параметри ринку нерухомості дозволяють проаналізувати реальну ситуацію в економіці і спрогнозувати можливі тенденції її розвитку [2, с.918-919].

Мікроекономічні функції ринку визначають механізм його дії і формують умови для отримання ренти й забезпечення випуску та обігу цінних паперів спеціального призначення (закладних, іпотечних сертифікатів, житлових облігацій [1, с.9].

На нашу думку, вищенаведені функції ринку нерухомості можна умовно звести до трьох основних:

- розподіл відповідно до потреб суб'єктів і на основі співвідношення попиту та пропозиції, даних про стан та динаміку ринку, а також на основі

діючого у країні правового поля регламентації операцій на ринку нерухомості;

- стимулювання суб'єктів ринку через мотивацію до певних дій, направлених на ефективне (цільове) використання об'єктів нерухомості (наприклад, стимулювання до інвестування у житлове будівництво в умовах зростання попиту на цьому сегменті ринку);

- інформування (яке переважно відбувається через механізм цін). Суть функції полягає у наданні інформації про різні аспекти функціонування ринку нерухомості, зокрема про динаміку цін, масштаби, тенденції розвитку тощо.

На нашу думку, ці функції знаходяться у тісному зв'язку, взаємодоповнюють одна одну, залежать одна від одної, тому на основі узагальнення різних підходів до розкриття змісту функцій на ринку нерухомості, пропонуємо власний підхід у вигляді тріади «зміст функції ринку нерухомості – реалізація функції ринком нерухомості – інститут опосередкування дії функцій на ринку нерухомості» (табл.1).

Новизна такого підходу полягає у тому, що таким чином можна і методологічно, і фактично (відповідно до реалій дії ринкового механізму) зобразити підпорядкованість складових тріади в рамках розгляду однієї функції, а також у цілому забезпечити комплексний підхід, який дозволяє простежити як за інституційного опосередкування діють функції ринку нерухомості.

Попередні дослідження [2, с.10] підтверджують, що структурно-функціональний аспект дослідження ринку нерухомості дозволяє виявити необхідні цілі інституційних форм, якими є: інформаційне обслуговування учасників ринку, зниження ризику невизначеності в їх поведінці, створення нормативного простору їх життєдіяльності, відособлення операцій і процедур у специфічні форми діяльності.

Таблиця 1

Обґрунтування параметрів тріади «зміст функції – реалізація функції – інститут опосередкування дії функцій» інституційного опосередкування функцій ринку нерухомості

<b>Фактично</b>				
<b>Методологічно</b>	<i>Назва функції</i>	<b>Розподільча</b>	<b>Стимулююча</b>	<b>Інформаційна</b>
	<i>Зміст функції</i>	Задоволення потреб у житлі; забезпечення функціонування виробництва, торгівлі тощо через надання земель, площ, приміщень.	Акумуляування, раціональне використання нерухомого майна за призначенням; залучення і перерозподіл інвестицій.	Виконання функцій економічного барометра, яка має два напрями: уможливорює реалізацію двох попередніх функцій і впливає на макрсередовище країни.
	<i>Реалізація функції</i>	надання	використання	інформування
	<i>Інститути</i>	Інститут власності, інститут права, інститут держави (в особі її уповноважених органів у галузі створення, розподілу, використання і регулювання відносин в сфері нерухомості).	Інститут професійних учасників ринку, інститут фінансових закладів, що сприяють інвестиційним процесам.	Інститут моніторингу ринку нерухомості.

Для пояснення запропонованого методологічного підходу до дослідження функцій ринку нерухомості за «тріадою» потрібно визначити такі поняття, як інститут ринку нерухомості та інституція ринку нерухомості. Враховуючи різноманіття визначень, місце та роль ринку нерухомості в національній економічній системі, а також особливості побудови відносин між його суб'єктами, ми погоджуємось з підходом О.Іншакова [4, с.42-51], який ці поняття визначає у комплексі з поняттями органу та організації. Наукова цінність такого підходу полягає у тому, що поняття, які науковець розглядає, є тісно пов'язаними, але не тотожними, що часто нехтується при спробах дати їм конкретне визначення. Розгляд їх

окремо та у сукупності дозволяє більш детально дослідити інституційну структуру ринку нерухомості з огляду на його основні функції.

Інституції – соціальні форми типізації функцій господарюючих суб'єктів, які визначають їх статуси і ролі в системі виробництва суспільного буття і утворюють систему відносин функціональної структури суспільства. Організації – соціальні форми зв'язку між господарюючими суб'єктами у процесі виробництва, які визначають систему відносин елементної структури суспільства. Кожна організація або установа забезпечує, встановлює, запроваджує та проводить у життя відповідну їй інституцію. Взаємодія форм функціональної та елементної структур, тобто інституції та організації, породжує інститути та органи господарської системи. Інституційна організація стає інститутом, а організована інституція органом. Таким чином, інститут виступає як функціональна організація, що забезпечує реалізацію конкретної системи однорідних інституцій. Орган постає як структурована інституція, що забезпечує функціонування та розвиток організації, у якій прогрес відбувається завдяки поступовій адаптації старих органів до нових функцій [4, с.43-44].

Виходячи з цих визначень, ми вважаємо, що основними інститутами ринку нерухомості, які виконують розподільчу функцію є інститути власності, інститут держави та права. До складу їх інституцій входять:

1) інститут власності: формування та закріплення прав власності на об'єкти нерухомого майна відповідно до чинного у країні законодавства;

2) інститут держави: надання об'єктів нерухомості суб'єктам ринку відповідно до їх потреб (громадянам – житла; державним підприємствам, організаціям, установам – приміщень для їх функціонування). Слід окремо зазначити, що інститут держави є суміжним інститутом, який одночасно опосередковує всі три функції ринку нерухомості;

3) інститут права: регламентація норм, правил та рамок поведінки суб'єктів ринку нерухомості.

Стимулююча функція ринку нерухомості опосередковується, насамперед, двома ключовими інститутами – професійних учасників ринку та фінансових закладів – які, провадять у життя відповідні інституції: використання об'єктів нерухомості на основі попереднього їх розподілу; утворення та обслуговування об'єктів нерухомості з метою їх використання за призначенням відповідно до потреб; залучення та оборот інвестицій, які уможливають (або підтримують) функціонування ринку нерухомості в розрізі його суб'єктів та їх взаємодії.

Слід уточнити, що до складу професійних учасників ринку за різними класифікаційними підходами відносять: учасників, які сприяють створенню нерухомості (будівельні та ремонтні організації, девелоперські компанії); учасників, які сприяють споживанню та обміну (посередники (ріелтери, брокери), юристи, експерти ринку, оцінювачі, спеціалізовані консалтингові компанії). Інститут фінансових закладів, що сприяють інвестиційним процесам та надають фінансові ресурси для функціонування ринку нерухомості, включає в себе такі організації: банки, інвестиційні фонди, кредитні спілки, кооперативи тощо.

Враховуючи місце та значення ринку нерухомості в економічній системі країни, можна стверджувати, що він несе важливу інформаційну функцію, суть якої, на нашу думку, можна розкрити у двох аспектах:

1) забезпечення та підтримка реалізації розподільчої та стимулюючої функцій ринку нерухомості. Інформація про кон'юнктуру та тенденції на ринку нерухомості є підставою для прийняття рішень про законодавчі зміни та заходи державного регулювання, про планування стратегії і тактики поведінки суб'єктів ринку нерухомості, про залучення та розподіл фінансових ресурсів в рамках ринку нерухомості, про скорочення або збільшення обсягів будівництва тощо;



2) вплив на макроекономічне середовище країни через надання інформації про стан та динаміку ринку нерухомості. Наприклад, спад на ринку нерухомості зазвичай передує загальному спаду в країні і у багатьох випадках служить сигналом для економічних суб'єктів про необхідність зміни поведінки, прийняття рішень відповідно тенденціям; внаслідок цього змінюється середовище функціонування національної економіки в розрізі її макроекономічних показників (динаміка та структура ВВП, інфляція, безробіття тощо).

Ці два аспекти об'єднані інституцією економічного барометра, який забезпечує економічних суб'єктів інформацією про стан кон'юнктури ринку і дає можливість прогнозувати його розвиток у короткостроковій та довгостроковій перспективі. Вплив на макроекономічне середовище країни проявляється у тому, що ця інформація представлена комплексом показників, які безпосередньо визначають зміну умов функціонування національної економіки.

Дослідження у цьому напрямі дозволили виокремити та науково обґрунтувати існування інституту моніторингу на ринку нерухомості. До кола його функцій входить збір інформації, нагляд за об'єктивними процесами, відображення та оцінка стану, аналіз причин, що змінюють ситуацію, попередження кризових ситуацій, обґрунтування заходів підтримки і впливу на стан ринкових процесів. Принципами його організації є цілеспрямованість, системність, комплексність, структурна повнота й логічна завершеність, безперервність нагляду, періодичність зняття інформації, зіставлення вживаних показників. Основні його індикатори: вартість нерухомості, цінове очікування, прибутковість, розшарування ринку нерухомості, співвідношення прибутковості вкладень у нерухомість і відсотка по банківських депозитах, ступінь капіталізації (співвідношення цін первинних на вторинних ринках нерухомості) [2, с.6].

**Висновки.** Якісно сформоване інституційне середовище відіграє критично важливу роль для функціонування ринку нерухомості. Склад його інститутів у їх взаємозв'язку свідчить про рівень розвитку, здатність до регулювання, вдосконалення і виконання ним основних функцій. Інституційна розбудова ринку нерухомості України триває і, на нашу думку, нині потребує активізації розвитку інституту професійних учасників ринку та інституту фінансових закладів, що сприяють інвестиційним процесам. Це зумовлено необхідністю задоволення потреб суб'єктів ринку на якісно іншому рівні і відновленням вітчизняного ринку нерухомості після впливу на нього негативних наслідків світової фінансово-економічної кризи. Адаптації до сучасних економічних реалій потребують інститути держави і права, як такі, що уможливають появу та розвиток вищеназваних інститутів. На послідовне вирішення поставлених проблем і буде направлено подальше дослідження автора.

#### Список використаної літератури:

1. Єфіменко І. А. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці: автореф. дис. на здобуття наук ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.01 «Економічна теорія та історія економічної думки» / Єфіменко Ірина Андріївна —Х., 2007.—16с.;
2. Ефименко И. Объективные основания институционализации рынка недвижимости (Збірник наукових праць: в 5 т.). Випуск 204: Том IV. / Єфименко И.А. // Економіка : проблеми теорії та практики. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2005. – С.915-919;
3. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2003. – С.153;
4. Иншаков О.В. Экономические институты и институции: к вопросу о типологии и классификации / Иншаков О.В. // Социологические исследования / Под. ред. Ж.Т. Тощенко [и др.] – 2003. – № 9. – С.42-51.

5. Єщенко П.С., Чубук Л.П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / Єщенко П.С., Чубук Л.П. //Фінанси України. – 2009. - №7. – с.30-38
6. Манн Р. В. Діагностування впливу ринку нерухомості на розвиток національної економіки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством / Донецький держ. ун-т управління. — Донецьк, 2008. — 21 с.
7. Гриценко Е. А. Качество институтов: методологические подходы к исследованию/ Гриценко Е.А. // Проблемы современной экономики и институциональная теория / под ред. В. В. Дементьева, Р. М. Нуреева. – Донецк: ДонНТУ. 2009. - 500 с.
8. Гриценко Е. А., Ефименко И. А. Рынок недвижимости: закономерности и институты функционирования: Учебн. пособ. – Х. : Право, 2009. – 155 с.