

УДК 339.9

Різва Л. А.

ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені В. Гетьмана»

РИНОК НЕРУХОМОСТІ В ГЛОБАЛЬНІЙ БІЗНЕС-СИСТЕМІ:
ЕКОНОМІЧНА ТА ЕВОЛЮЦІЙНА СУТНІСТЬ

У статті досліджено економічну природу нерухомості через з'ясування її функціонального призначення як специфічного економічного блага. З одного боку, вона виконує важливі економічні, соціальні і суспільні функції як предмет особистого чи колективного споживання у формі житлової нерухомості, землі, дачних ділянок, а також інших об'єктів соціальної інфраструктури; з іншого боку, як реальний фінансовий актив нерухомість у формі комерційного нерухомого майна є одним із найважливіших виробничих ресурсів для продукування товарів і послуг для отримання прибутку. Розглянуто об'єкти нерухомості як так звані умовні фінансові активи, що купуються для подальшого прибуткового перепродажу, здачі майна в оренду або забезпечення фінансових інструментів.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, комерційна нерухомість, житлова нерухомість, прибуток.

Постановка проблеми. Статтю присвячено кваліфікації ринку нерухомості як недосконалого ринку, для якого характерними є значні відхилення від умов досконалої конкуренції та нездатність забезпечити потенційним покупцям достатній рівень пропозиції об'єктів нерухомого майна. З огляду на потужний дестабілізуючий вплив на функціонування ринку нерухомості недосконалого механізму проведення його фінансових операцій, пов'язаних з іпотечним кредитуванням та реалізацією масштабних інвестиційних проектів у сфері будівництва і девелопменту, у число пріоритетних висувається проблема щодо розроблення й упровадження власної методології наукового прогнозування трендів розвитку ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок нерухомості досліджувався багатьма вітчизняними та іноземними вченими, серед них: Г.С. Харрісон, Ю.В. Пашкус, Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Н.В. Журавльов, А.Н. Зеленюк, М.Ю. Малкіна, Е.А. Щуплепнікова, Г.М. Стерник, А.І. Євстафійєв, А.О. Перетрухин, Д.В. Виноградов, Ю.В. Орловська, М.С. Вовк та ін.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. У число пріоритетних висувається проблема щодо розроблення й упровадження власної методології наукового прогнозування трендів розвитку ринку нерухомості.

Мета статті полягає у з'ясуванні функціонального призначення економічної природи нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Як економічна категорія нерухомість репрезентує один із найбільш соціально значущих чинників суспільного відтворювального процесу, справляючи безпосередній вплив на його стабільність та суспільну рівновагу. Однак економічний зміст нерухомості є неоднозначним у силу доволі диверсифікованих її економічних характеристик, що кваліфікують нерухоме майно, з одного боку, як різновид фінансових активів (виражених у матеріальній формі), а з іншого – як реальний актив, призначений для особистого чи виробничого споживання. Подібна дуалістична природа нерухомості лежить в основі використання її корисних властивостей для задоволення як особистих потреб економічних суб'єктів, так і виробничих потреб як капітальних активів [1, с. 68].

Ринок нерухомості як один із головних сегментів світового ринку пов'язаний із системою економічних відносин між економічними суб'єктами з приводу суспільного відтворення об'єктів нерухомого майна. Він набув сьогодні величезних масштабів і чіткої об'єктної та територіально-геогра-

фічної сегментації. Про це свідчить, зокрема, той факт, що на нерухомість припадає нині понад 50% сукупного глобального багатства і саме вона слугує матеріально-речовою основою функціонування структури комерційного й некомерційного секторів економіки, а також ринків праці, капіталу, товарів та послуг. У розвинутих країнах світу на пов'язані з нерухомістю галузі економіки припадає до 80% загальної економічної активності [2, с. 32].

Повне розуміння економічної природи нерухомості є неможливим без з'ясування його функціонального призначення як специфічного економічного блага, об'єкта відносин економічної власності та інвестиційних капіталовкладень. Нерухомість у той чи інший спосіб включена в усі фази суспільного відтворення – виробництво, розподіл, обмін і споживання, – детермінуючи основні мегатренди структурної динаміки економічної, соціальної й екологічної систем людської життєдіяльності. Так, з одного боку, вона виконує важливі економічні, соціальні і суспільні функції як предмет особистого чи колективного споживання у формі житлової нерухомості для власного проживання, землі, дачних ділянок, гаражів для особистого автотранспорту; медичних, освітніх та оборонних закладів, а також інших об'єктів соціальної інфраструктури; з іншого боку – як реальний фінансовий актив нерухомість у формі комерційного нерухомого майна (земель сільськогосподарського призначення, офісних і торговельних приміщень, виробничих і логістичних комплексів компаній, житлових об'єктів, призначених для здачі в оренду) є одним із найважливіших виробничих ресурсів для продукування товарів і послуг із метою отримання прибутку. І, нарешті, об'єкти нерухомості можуть бути репрезентовані так званими умовними фінансовими активами, що купуються для подальшого прибуткового перепродажу, здачі майна в оренду або забезпечення фінансових інструментів (різного роду іпотечних і застаєвих цінних паперів).

Ключові іманентні риси ринку нерухомості впливають насамперед зі специфіки майнових об'єктів, що обертаються на ньому, відповідно до їх «функціональної прописки» та особливостей ринкового обігу. Як предмет особистого чи колективного споживання об'єкти нерухомості формують так званий споживчий сегмент ринку. Головні мотиви покупців житла на ньому лежать у площині зміни ключових параметрів їх споживчого вибору, що супроводжується поліпшенням (а в окремих випадках погіршенням) житлових умов. Оскільки купівля нового житла, як правило, спів-

падає у часі з продажем старого, то активізація попиту і пропонування на споживчому сегменті ринку житлової нерухомості відбувається одночасно з нарощуванням обсягів продажів у періоди економічного піднесення та їх стрімким зниженням у кризові періоди національних бізнес-циклів.

З іншого боку, споживчий попит на житло напряму корелює з рівнем доходів домогосподарств, обсягом нагромаджених ними заощаджень й акумульованих фінансових ресурсів, а також інфляційними і спекулятивними очікуваннями та дією цілої низки інших чинників макроекономічної динаміки. Отже, поживчий сегмент ринку нерухомості зазвичай у проциклічний спосіб реагує на будь-які (навіть найменші) макроекономічні коливання, викликаючи у періоди економічного піднесення, крім нарощування обсягів продажів, стрімке підвищення цін на житлову нерухомість [3, с. 22]. Подібні характеристики споживчого сегменту ринку нерухомості визначають такі ключові іманентні риси його об'єктів, що обертаються як предмети особистого чи колективного споживання, як-от:

- стаціонарність, тобто нездатність бути переміщеними до покупця, а отже, неспроможність продавця у пошуках більш вигідних комерційних умов перемістити свій товар на менш конкурентний ринок із більшою кількістю покупців;

- домінування критерію суспільної корисності (на протигагу суспільним витратам) під час формування ціни на нерухомість, що детермінує ключові параметри споживчого вибору під час купівлі нерухомого майна та тісну залежність ціни кожного його об'єкта від його географічного положення і споживчих характеристик;

- довговічність об'єктів нерухомості з відносно тривалими термінами їх економічної експлуатації та практично безстроковому характері використання земельних ресурсів;

- відносна обмеженість пропозиції об'єктів нерухомості (а отже, низький рівень еластичності суспільного попиту) в силу значних інвестиційних капіталовкладень і часових витрат на їх будівництво, а також нездатності зменшити обсяги пропозиції нерухомості, навіть за умов несприятливого тренду цінової кон'юнктури на ринку та зменшення попиту на неї;

- унікальність кожного об'єкта нерухомості та у цілому низький рівень ліквідності нерухомого майна;

- значно більший порівняно з іншими товарами інформаційний супровід у разі вчинення будь-яких дій у сфері управління об'єктами нерухомості з необхідністю представлення покупцю самої детальної інформації щодо їх характеристик, місця знаходження, колишніх власників, кредитної історії та ін.

Своєю чергою, функціонування майнових об'єктів у статусі фінансових активів формує інвестиційний сегмент ринку нерухомості, що забезпечує умови для отримання її власниками спекулятивного доходу. Його головні риси впливають насамперед з асинхронного і глибоко асиметричного у часі характеру операцій із купівлі-продажу об'єктів нерухомості залежно від інвестиційних очікувань. Так, очікування інвесторами зростання вартості нерухомих активів спричиняє динамічне зростання платоспроможного попиту на них, а падіння, навпаки, – збільшення обсягів їх пропонування. Інакше кажучи, інвестиційний сегмент ринку житла, будучи за своєю природою також проциклічним, каталізує поглиблення структурних ринкових дисбалансів і є головним рушієм формування цінових «бульбашок» на ринку неру-

хомості. З подібних характеристик інвестиційного сегменту ринку нерухомості випливають такі ключові риси його об'єктів, що обертаються у статусі фінансових активів, як:

- по-перше, неоднорідність самих капітальних активів у формі нерухомості, що суттєво ускладнює процес управління їхнім портфелем;

- по-друге, слабка залежність показників прибутковості інвестиційних капіталовкладень у нерухомість від рівня прибутковості інших капітальних активів, а отже, виконання нерухомістю функції альтернативного напрямку портфельного інвестування;

- по-третє, відносна стабільність генерування фінансових потоків від експлуатації об'єктів нерухомості з причин переважно довгострокової дії договорів оренди та широких можливостей управління економічними ризиками й здійснення економічного прогнозування зміни доходів залежно від рівня інфляційних очікувань;

- по-четверте, невичерпність земельного ресурсу і довговічність об'єктів нерухомого майна, що вкупі з їх незмінною споживчою цінністю гарантують відносно високий рівень збереження інвестованих капіталовкладень порівняно з іншими видами фінансових активів;

- по-п'яте, відносно високий рівень стартових капіталовкладень у будівництво чи придбання об'єктів нерухомості, що суттєво звужує коло користувачів даного виду активу, навіть за відносно стабільного рівня отримуваних доходів від його експлуатації;

- по-шосте, об'єктивна необхідність у залученні високопрофесійних брокерських і керуючих компаній у процесі управління нерухомістю з причин високої складності її структури та інституційної системи забезпечення функціонування, а також потреби зниження витрат і ризиків зацікавлених сторін у процесі здійснення операцій із нерухомістю;

- по-сьоме, відносно низький рівень ліквідності та високі транзакційні витрати на придбання нерухомого майна, що суттєво знижують його привабливість як об'єкта спекулятивних операцій [1, с. 68–69] та не дають змоги достатньо оперативно реагувати на будь-які зміни вартісних і кількісних показників ринку.

Характеризуючи споживчий й інвестиційний сегменти ринку нерухомості, принагідно особливо відзначити їхню головну спільну рису – жорстку регламентацію й обов'язковість реєстрації державними органами всіх угод у сфері ринкового обігу об'єктів нерухомого майна. Крім того, його ринковий обіг здійснюється не напряму, а опосередковано, тобто шляхом переходу прав власності на його об'єкти від одного власника до іншого під контролем держави, що забезпечує належний ринковий обіг нерухомості та прав власності на неї.

Узагальнюючи наявні кваліфікації змістовної сутності ринку нерухомості, можемо стверджувати, що кожна з них концентрується на тому чи іншому суттєвому аспекті його функціонування за одночасного збереження значних розбіжностей у методологічних підходах до трактування даної категорії та міждисциплінарного рівня її дослідження – економіко-правового, суспільного чи інституційно-регуляторного. Відповідно, спостерігаються й значні відмінності у кваліфікації даного поняття залежно від предметної сфери його дослідження (економічної, правової, суспільної, політичної чи соціологічної) та співвідношення абстрактного і конкретно-прикладного рівнів аналізу. Відбиваючи переважно характер взаємодії ринку нерухомості з іншими структурними сег-

ментами світового ринку, ці визначення не відображають особливостей його суб'єктної й видової структури, специфіки економіко-юридичних умов передачі прав власності на нерухоме майно, а також системних процесів його інституціоналізації на національному і світовому рівнях.

Це актуалізує питання щодо уточнення економічного змісту категорії «ринку нерухомості». На нашу думку, він відбиває систему економічних відносин між виробниками об'єктів нерухомості, суб'єктами інституціоналізації їхніх прав, споживачами майна, професійними й інституційними учасниками ринку, керуючими нерухомістю, з приводу створення (розвитку), експлуатації (управління) і реалізації нерухомого майна, а також обігу прав власності на раніше створену нерухомість. Ці відносини формуються в результаті реалізації інвестиційних рішень у сфері суспільного відтворення об'єктів нерухомості, цінних коливань і досягнення динамічної рівноваги їх попиту і пропонування за одночасної реалізації потужних механізмів державного регулювання ринкових пропорцій.

Таким чином, ключові особливості ринку нерухомості та його відмінності від інших функціональних ринкових сегментів випливають із того, що на ньому купуються і продаються не стандартні види товарів і послуг, а об'єкти прямого інвестування у виробничу і споживчу сфери, що дають змогу їх власникам як задовольняти власні потреби у житлі, так і генерувати стабільні доходи подібно інституційним механізмам традиційного фінансового інвестування. Тож як товар тут репрезентуються пов'язані із землею майнові об'єкти, що наділені специфічними індивідуальними властивостями змішаного характеру (як предмета споживання й інвестиційного ресурсу); беруть неодноразову участь у процесах суспільного відтворення; мають тривалий термін експлуатації як предмета особистого споживання; зберігають свою матеріально-речову форму впродовж усього життєвого циклу. Важливими характеристиками нерухомого майна є також поступова втрата ними споживчої вартості у міру зносу та неможливість їх просторового переміщення без нанесення значної шкоди їх вартості і цільовому призначенню. Безпосередня ж пов'язаність об'єктів нерухомості із землею зумовлює той факт, що будівельна сфера не бере участі у географічному поділі праці і завжди пристосовується до кількісних та якісних параметрів місцевого попиту [4, с. 6].

Принагідно особливо відзначити, що відсутність в об'єкта хоча б однієї з вищеперерахованих рис дає підстави виключити його (у контексті економічного змісту) з категорії нерухомості, тоді як наявність у нього додаткових ознак лише розширює його окремі характеристики як нерухомого майна. Таким чином, маючи комерційну цінність та відбиваючи характер традиційних об'єктів двох типів ринків – товарних і капіталу, – об'єкти нерухомості втілені у земельних ділянках, лісах і багаторічних насадженнях; розміщених на землі будівлях і спорудах житлового і нежитлового фондів; об'єктах незавершеного будівництва; виробничих приміщеннях і складах; логістичних комплексах підприємств та фірм; об'єктах, що потребують капітального ремонту чи реконструкції, та ін. Усі вони є об'єктами відносин власності між економічними агентами з приводу прав володіння, користування і розпорядження належним їм нерухомим майном на власний розсуд і у своїх власних інтересах згідно з чинним законодавством.

Не випадково в останні десятиліття значної активізації зазнали процеси створення якісно нових організаційних форм глобального капіталу, що акумулюються у сфері отримання доходів від нерухомого майна: інвестиційних фондів нерухомості, біржових й управляючих компаній, транснаціональних девелоперських структур тощо. Більше того, всі ми сьогодні стаємо свідками завершення інституційного оформлення нової глобальної індустрії, що стрімко виривається з рамок внутрішньодержавного регулювання й об'єднує тисячі кредитно-фінансових, консультативних, посередницьких і будівельних компаній по всьому світу, що спеціалізуються на обслуговуванні й освоєнні іноземних інвестицій у сферу нерухомості [4, с. 7].

Ще одним підтвердженням високого рівня світового ринкового обігу нерухомого майна є й такий показник, як коефіцієнт оборотності іноземних інвестицій у нерухомість, що розраховується як співвідношення іноземних інвестицій і зарубіжних валових накопичень. Він становить 0,367, що відповідає періоду обороту інвестиційних капіталовкладень на рівні 2,7 року. Таку тривалість має у середньому один повний інвестиційно-будівельний цикл, що включає розроблення проектно-кошторисної документації, купівлю земельної ділянки, проведення будівельно-монтажних робіт і введення в експлуатацію нерухомого майна. Інакше кажучи, на відміну «довгих» інвестиційних капіталовкладень (що вкладаються у паливно-енергетичний комплекс чи аграрний сектор) повний оборот капіталу у бізнес-діяльності, пов'язаній з операціями у сфері нерухомості, відбувається впродовж періоду здійснення будівельно-монтажних робіт, що є вп'ятеро меншим порівняно з оборотністю капіталу в аграрному секторі (0,073, або 13,7 року періоду оборотності) [4, с. 13].

Другим важливим каналом становлення і розвитку світового ринку нерухомості є системні процеси інтернаціоналізації будівельної індустрії. Вони набувають свого концентрованого вираження у динамічному нарощуванні масштабів і диверсифікації міжнародних операцій будівельних компаній, їх активному виході на зарубіжні ринки і зростаючій купівлі зарубіжних майнових активів, розміщених у виробничстві й реалізації інвестиційних проектів у сфері девелопменту. Таким чином, формування й еволюційний розвиток світового ринку нерухомості втілює у собі стадійно-послідовний процес зростання рівня залучення національних будівельних компаній у міжнародні операції та пов'язані із цим фундаментальні зміни в організаційних формах ведення ними бізнес-операцій, процесах їх пристосовування до умов міжнародного бізнес-середовища, а також встановленні і реалізації контрактних взаємовідносин із зарубіжними економічними агентами.

Саме вищезазначені процеси заклали міцний фундамент для інтернаціоналізації бізнес-діяльності будівельних підрядників і девелоперів на рівні їх корпоративних (пов'язаних із такими видами діяльності, як диверсифікація, злиття і поглинання, внутрішньокорпоративна ресурсна синергія, вертикальна інтеграція і внутрішні венчури); функціональних (націлених на максимізацію ресурсів виробничої, HR, фінансової, маркетингової й інноваційної стратегій) і бізнес-стратегій (конкуренційних стратегій, що мають стосунок до вибору продуктів і ринкових галузевих сегментів, розроблення й імплементації конкурентних інструментів та визначення часових рамок корпоративної

діяльності) [5]. Дану тезу красномовно підтверджує досвід роботи таких будівельних компаній, як Skanska, Amec, Balfour, Beatty, YIT, Vinci Group та багатьох інших, діяльність яких має нині глобальний характер. Вони не тільки провадять повномасштабну міжнародну діяльність, а й планують її розширення на основі підвищення рівня інтернаціоналізації своїх операцій.

В останні роки дедалі активніше інтернаціоналізують свою фінансово-господарську діяльність будівельні компанії Фінляндії, Німеччини, Туреччини, Великобританії та інших країн світу, які намагаються у такий спосіб розширити територіально-географічні рамки своєї ринкової експансії і диверсифікувати джерела генерування корпоративних фінансових потоків. Детальний аналіз практики їх входження на зарубіжні ринки будівельних послуг дає підстави стверджувати, що здебільшого підрядники і девелопери, інтернаціоналізуючи свої операції, вдаються до заснування спільних підприємств або повністю належних їм філіяльних підрозділів.

Ще один яскравий приклад інтернаціоналізації будівельної індустрії демонструє сектор інжинірингових послуг, лєвова частка експорту яких припадає на бізнес-структури у статусі філіалів, дочірніх компаній чи фірм, фінансово залежних від великих промислових і будівельних компаній. Достатньо сказати, що сьогодні великі проектні фірми з річним обсягом замовлень на рівні 15–20 млн. дол. США активно здійснюють проектування будівельних об'єктів як на національному, так і міжнародному рівні, спеціалізуючись при цьому на наданні послуг з управління проектами.

Характеризуючи процеси становлення глобального ринку нерухомості, слід наголосити, що у міру розширення спектру об'єктів нерухомого майна, залучених у сферу ринкового обігу (спочатку житлової і нежитлової нерухомості, згодом – земельних ділянок), диверсифікації операцій із нерухомістю (від найпростіших посередницьких до більш складних оціночних і операцій з управління нерухомістю) поступово розширюються й види підприємницької діяльності у цій сфері. У такий спосіб світовий ринок нерухомості трансформується у складно організовану, вертикально і горизонтально інтегровану систему інституційного забезпечення процесів створення, розподілу, обміну і споживання корисних властивостей об'єктів нерухомості та обігу прав і зобов'язань, що впливають із володіння ними. Тут реалізується велика кількість операцій із нерухомим майном, що класифікуються за критеріями як

зміни власника, так і зміни складу власників і розширення кола суб'єктів набуття прав власності на нерухоме майно (табл. 1).

Подібна широка палітра операцій із нерухомим майном відбиває, по суті, глобальний тренд конвергенції різних видів підприємницької діяльності на інституційній платформі володіння нерухомим майном (у тому числі зарубіжним), розбудови глобальним бізнесом замкнених відтворювально-технологічних ланцюгів та закріплення за нерухомістю статусу «територіальної прописки» міжнародних операцій бізнес-структур різної національної належності. Як свідчить світовий досвід, лєвова частка будівельних послуг, залучених у міжнародний ринковий обіг, продукується на основі комерційної присутності підприємницьких структур у країнах, де вони споживаються. Це автоматично виводить колосальний обсяг вироблених будівельних послуг з-під статистичного моніторингового обліку глобальних вартісних обсягів [7, с. 40] і структурної динаміки міжнародної торгівлі послугами.

З іншого боку, складний, багатоетапний і комплексний процес будівництва національними компаніями за кордоном об'єктів нерухомого майна, крім виконання власне будівельних робіт, включає також чималий перелік інших, не пов'язаних із будівництвом, видів послуг. Йдеться насамперед про будівництво об'єктів «під ключ», за якого у виробничий процес включається також широкий спектр інжинірингових, консалтингових, фінансових та технологічних послуг, а також комплексні постачання будівельних матеріалів і спеціалізованого обладнання. Не слід скидати з рахунків і потужного впливу на розвиток будівельної індустрії таких глобалізаційних факторів, як значне загострення конкурентної боротьби між будівельними компаніями за найбільш вигідні умови виробничої й комерційно-фінансової діяльності, динамічні зміни міжнародного конкурентного середовища, неухильне підвищення вимог споживачів щодо якісних кондицій будівельної продукції, постійна поява пов'язаних з інноваційними розробками нових бізнес-можливостей прикладення інвестиційних капіталовкладень, а також стрімкий розвиток інформаційних технологій та загальне падіння рентабельності будівельної індустрії.

Висновки. Підбиваючи підсумок, наголосимо, що специфічні особливості ринку нерухомості впливають, з одного боку, із ключових властивостей нерухомого майна, а з іншого – головних іманентних рис його економічного й ринкового обігу. До них належать як територіальний характер

Таблиця 1

Типи операцій із нерухомим майном

Зі зміною власника	Зі зміною складу власників	З розширенням кола суб'єктів набуття прав власності на нерухоме майно
Купівля-продаж майна	Акціонування	Інвестування грошових коштів
Спадкування по закону чи заповіту	Зміна складу власників з розділенням майна	Будівництво, реконструкція
Реалізація зобов'язань (заклад або борги)	Зміна складу суб'єктів при ліквідації підприємства	Передача у довірче управління
Приватизація чи націоналізація	Внесення майна у статутний капітал	Оренда майна
Оформлення ренти, пожиттєвого догляду й утримання	Дольове будівництво з виділенням часток	Передача у господарське ведення, оперативне управління
Вилучення земельної ділянки і знесення будівлі	Оформлення кредиту під заклад нерухомості	Передача землі у спадкове володіння і постійне користування
Обмін	Розселення (комунальних квартир)	Запровадження і зняття сервітутів, бронювання
	Вступ у кондомініум	Страхування

Джерело: складено на основі [6, с. 25–26]

ринку та особливий державний контроль над його кількісно-якісними параметрами і використанням об'єктів нерухомості, так і специфічний характер їх ринкового обігу на основі обігу прав власності на майно, набагато вищий рівень трансакційних витрат порівняно з іншими ринковими сегментами, низька ліквідність нерухомого майна та доволі обмежені можливості саморегулювання ринку на основі цінового механізму. Це дає підстави кваліфікувати ринок нерухомості як недосконалий ринок, для якого характерними є значні відхилення від умов досконалої конкуренції та нездатність забезпечити потенційним покупцям достатній рівень пропозиції об'єктів нерухомого майна.

З іншого боку, ринок нерухомості репрезентує важливу підсистему національних ринків економічних благ особливого типу, пов'язаних із формуванням економічних відносин із приводу створення, експлуатації і реалізації нерухомого майна та прав

власності на нього. Вони виникають у результаті періодичних коливань цін на нерухомість і досягнення динамічної рівноваги попиту та пропозиції її об'єктів за одночасної реалізації потужних механізмів державного регулювання ринкових пропорцій. Це детермінує не тільки високий рівень залежності кон'юнктури ринків нерухомості від структурної динаміки національних товарних ринків, а й більш складну його суб'єктну структуру та високу соціальну значущість. З огляду на потужний дестабілізуючий вплив на функціонування ринку нерухомості недосконалою механізмом проведення його фінансових операцій, пов'язаних з іпотечним кредитуванням та реалізацією масштабних інвестиційних проектів у сфері будівництва і девелопменту, у число пріоритетних висувається проблема щодо розроблення й упровадження власної методології наукового прогнозування трендів розвитку ринку нерухомості.

Список літератури:

1. Журавлев Н.В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике. *Социально-экономические процессы и явления. Серия «Экономика»*. 2012. № 1(035). С. 68.
2. Зеленюк А.Н. Движение спекулятивного капитала на рынке недвижимости. *Российский внешнеэкономический вестник*. 2011. № 7. С. 32.
3. Малкина М.Ю., Шулепникова Е.А. Неоклассический и неоинституциональный анализ рынка жилой недвижимости. *Журнал институциональных исследований*. 2012. Т. 4. № 3. С. 22.
4. Стерник Г.М., Евстафьев А.И., Перетрухин А.О. Развитие национальных рынков недвижимости в условиях экспансии иностранного капитала. *Урбанистика и рынок недвижимости*. 2014. № 2. С. 6.
5. Wheelen T.L. *Strategic Management and Business Policy*; 5th ed. Reading, MA: Addison Wesley Publishing Company, 1995.
6. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. Владимир: ВГУ, 2007. С. 25–26.
7. Економічна політика ЄС з підтримки зеленого житлового будівництва: монографія / Ю.В. Орловська та ін. Дніпро, 2017. С. 40.

Резвая Л. А.

Киевский национальный экономический университет имени В. Гетьмана

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ГЛОБАЛЬНОЙ БИЗНЕС-СИСТЕМЕ: ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ЭВОЛЮЦИОННАЯ СУЩНОСТЬ

Резюме

В статье исследована экономическая природа недвижимости через выяснение ее функционального назначения как специфического экономического блага. С одной стороны, она выполняет важные экономические, социальные и общественные функции как предмет личного или коллективного потребления в форме жилой недвижимости, земли, дачных участков, а также других объектов социальной инфраструктуры; с другой стороны, как реальный финансовый актив недвижимость в форме коммерческого недвижимого имущества является одним из важнейших производственных ресурсов для выработки товаров и услуг с целью получения прибыли. Рассмотрены объекты недвижимости как так называемые условные финансовые активы, приобретаемые с целью дальнейшего прибыльного перепродажи, сдачи имущества в аренду или обеспечения финансовых инструментов.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, жилая недвижимость, прибыль.

Rizva L.

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

MARKET OF REAL ESTATE IN THE GLOBAL BUSINESS SYSTEM: ECONOMIC AND EVOLUTIONARY ESSENCE

Summary

In the article the economic nature of the real estate is investigated, because of the clarification of its functional purpose as a specific economic good; on the one hand, it carries out important economic, social and public functions as a subject of personal or collective consumption in the form of residential real estate, land, cottages, as well as other social infrastructure objects. On the other hand, as a real financial asset, real estate in the form of commercial real estate is one of the most important productive resources for the production of goods and services in order to profit. Also, objects of real estate are considered as so-called conditional financial assets that are acquired for the purpose of further profitable resale, lease of property or provision of financial instruments.

Keywords: real estate, real estate market, commercial real estate, residential real estate, profit.