

УДК 711.338

Тацій Ю.О.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

АНАЛІЗ ДОЦІЛЬНОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ВИВЕДЕННЯ НА РИНОК НОВОГО ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ

Проведено дослідження підходів до девелопменту нерухомості і виявлені основні напрямки аналітичних досліджень які визначають доцільність виведенні нового об'єкту на ринок нерухомості з врахування існуючого містобудівного середовища

Ключові слова: *аналітичні дослідження, девелопмент нерухомості, містобудівне середовище, об'єкт нерухомості, ринок нерухомості, циклічність ринку нерухомості*

Об'єкт цивільно-правових та товарно-грошових відносин в сфері нерухомості є дуже специфічним і різнобічним. Об'єкти ринку нерухомості можуть бути спрямовані на забезпечення різних потреб, мати різних споживачів і набагато більший діапазон цінних категорій ніж звичайні товари.

Останні десятиріччя в Україні з'явився новий вид діяльності «девелопмент нерухомості», спрямований на формування та інвестування нерухомості. Сутність даного виду діяльності полягає в системному врахуванні факторів при формуванні нерухомості та поєднанні сукупності методів та прийомів при реалізації проектів з розвитку нерухомості.

Поняття девелопмент нерухомості може використовуватись для характеристики двох взаємопов'язаних але різних явищ [3]:

1. Девелопмент, як процес якісного перетворення нерухомості, що забезпечує збільшення її вартості.
2. Девелопмент, як професійна діяльність по організації цього процесу.

Процес девелопмента в даному дослідженні розглядається в його класичному розумінні і включає в себе повний цикл робіт [7]: від пошуку земельної ділянки, оформлення необхідної документації, застосування ефективних механізмів фінансування, вибору підрядників, будівництва об'єктів, формування маркетингової стратегії та системи продажів. Девелопмент, як процес перетворення нерухомості являє собою сукупність послідовних технологічних, економічних і правових дій внаслідок яких створюється об'єкт нерухомості з новими якісними та кількісними характеристиками [5].

Розвитку девелопмента нерухомості, як професійної діяльності, сприяють соціально-економічні зміни, що відбулися за останні два десятиріччя, такі як [5]:

- юридична закріпленість нової структури власності на землю та об'єкти нерухомості;
- зміна єдиного власника на основні фонди та засоби виробництва на необмежену кількість суб'єктів господарювання та власників;
- трансформація системи централізованого державного фінансування розвитку територій в сукупність багатьох незалежних джерел інвестування;
- зміна повноважень між рівнями та гілками влади, в тому числі в питаннях забудови територій в цілому та нерухомих об'єктів зокрема.

Ринок нерухомості є суттєвою складовою будь-якої національної економіки. Ринки праці, капіталу, товарів та послуг для свого існування повинні придбати або орендувати відповідні приміщення, необхідні для їх діяльності.

Сукупність об'єктів нерухомості в містах, які знаходяться у функціональній взаємодії і утворюють визначену цілісність, фактично формується під впливом існуючої функціонально-планувальної структури міст. Незважаючи на те що девелопмент нерухомості це комерційний вид діяльності спрямованим на прибуток, він відбувається за умовами взаємного впливу: містобудівне середовище → девелопмент нерухомості → містобудівне середовище. Тому сучасні ринкові перетворення повинні бути передусім спрямовані на розвиток регульованого обігу земель і створення умов для реалізації інвестиційного потенціалу земель, перетворення їх у самостійний фактор розвитку поселень, який активно впливає на прийняття соціально-економічних та містобудівних рішень.

Нова нерухомість може бути створена шляхом здійснення як планувальних так і технологічних дій, зокрема з використання нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту, технічного переоснащення [4] тощо.

Маркетингові дослідження ринку нерухомості характеризуються великою трудомісткістю робіт, оскільки потрібен аналіз безлічі різноаспектної інформації, певна швидкість збору матеріалу для оцінки, наявність різних джерел інформації, повнота інформації та високий рівень її достовірності.

Різномісність даних необхідних для аналізу доцільності девелопмента нерухомості може бути проілюстрована наступним переліком даних щодо [1,2,5,6]:

- перспектив розвитку населеного пункту, окремих районів та обмежень щодо використання певних територій;
- соціально-демографічних характеристик потенційних споживачів;

- стану земельного, планувального, будівельного законодавства, законодавчо-нормативної бази стосовно прогнозного сегменту девелопмента;
- придбання та продажу вільних або забудованих земельних ділянок, об'єктів незавершеного будівництва та об'єктів введених в експлуатацію;
- попиту та пропозиції на ринку різних послуг та сегментів нерухомості;
- цінової політики вартості, найму в оренді та придбання у власність на ринку досліджуваних сегментів нерухомості;
- тощо.

Швидкість збору матеріалу відіграє велике значення оскільки особливість об'єктів девелопменту полягає в тривалості виходу на ринок, обумовленою розосередженням у часі, працездатним, капіталоемним процесом створення нової нерухомості, що включає придбання нерухомості, проектування, фінансування, будівництво, введення в експлуатацію [5].

Джерела інформації при проведенні маркетингових досліджень ринку можуть бути самими різними: офіційні данні (кадастрових агентств, періодичних та спеціальних видань, урядових публікацій, веб-сайтів законодавчих та виконавчих органів влади та органів статистичної звітності, науково-дослідних інститутів, міністерств і відомств, тощо); неофіційні (анкетні опитування, інтерв'ю, спостереження, аналіз документів, тестування тощо).

Повнота інформації та високий рівень її достовірності визначають обґрунтованість прийнятих рішень, їх доцільність та подальшу ефективність.

Циклічність розвитку ринків нерухомості визнана об'єктивним явищем і одним із найважливіших факторів, які визначають успішність і не вдалість проектів у сфері нерухомості. Таким чином зволікання при зборі та аналізі інформації при проведенні маркетингових досліджень можуть призвести до неефективних або помилкових рішень. Це обумовлено впливом циклічності ринку нерухомості на прибутковість капіталовкладень, рівень ризиків та інвестиційну вартість об'єктів. Ринкам нерухомості властиві періоди надмірного попиту, перед якими, як правило, передують періоди надмірної пропозиції. Якщо б нові пропозиції могли бути запропоновані або виключені з ринкового обігу миттєво, то ринок би знаходився у стані рівноваги і циклічність би не спостерігалась. Однак, на практиці між виникненням потреби в нових об'єктах нерухомості і періодом коли вони пропонуються на ринок, існує певний час який і породжує цикл.

Варто зазначити, що циклічність на ринку нерухомості не однакова для різних сегментів ринку. Положення, яке займає об'єкт нерухомості в ринковому циклі, в той чи інший момент часу, визначається типом нерухомості (житлова, торговельна, офісна, готельна, промислова, складська тощо) та його

місцезнаходженням. Аналіз цих особливостей і відмінностей допоможе вибрати оптимальний момент для виходу на ринок.

Результати проведених маркетингових досліджень ринку дозволяють:

- скласти необхідне загальне уявлення про ситуацію в цілому на ринку та його сегментів;
- спрогнозувати групи потенційних споживачів та покупців;
- окреслити тенденції та перспективи розвитку ринку;
- провести конкурентний аналіз ринку;
- виявити структуру ринку, визначити його обсяг і ємність;
- провести аналіз цінової політики на ринку;
- окреслити ключові аспекти подальшого дослідження ринку з використанням якісних та кількісних методів (фокус-груп, глибоких інтерв'ю, кількісних опитувань тощо);
- запропонувати основні напрямки реалізації майбутнього об'єкта.

Як правило дослідження ринку включають аналіз ринкового потенціалу і конкурентоспроможність майбутнього об'єкта. Вивчення попиту має охоплювати не тільки визначення обсягів існуючого попиту, а і обов'язкове виявлення джерел його виникнення та шляхів задоволення. Це потребує комплексного підходу та об'єднання аналітичних досліджень в різних сферах, таких як:

- існуюча функціонально-планувальна структура міст та окремих районів;
- чисельність населення та демографічні характеристики;
- прибутки, споживчі можливості та купівельна спроможність;
- зайнятість населення;
- міграційні процеси;
- існуючі стандарти до нерухомості різних типів;
- інші фактори, в залежності від функціонального призначення та типу об'єкта девелопмента.

Паралельно з вивченням попиту та його особливостей необхідно проводити аналіз пропозицій конкуруючих проектів спрямований на з'ясування наступних питань:

- кількість існуючих об'єктів, їх площа, їх клас та індивідуальні особливості;
- частка вакантних площ та їх характеристики;
- данні щодо поглинання площ з урахуванням типів орендаторів та покупців;
- кількість проектів в стадії проектування та будівництва;
- ринкові орендні ставки та ціни продажу тощо.

Всі етапи девелоперського проекту тісно пов'язані між собою. Приймаючи рішення на попередньому етапі, необхідно орієнтуватися на досягнення кінцевого результату і постійно враховувати визначені результати всіх складових загального процесу. Вже на стадії ідеї створення нового об'єкта, рішення приймаються в залежності від можливостей фінансування. Ці можливості обумовлюють прийняття рішення відносно нового будівництва, реконструкції чи редевелопмента.

Дуже важливо розуміти різницю в підходах до створення нового об'єкта нерухомості. В залежності від типу об'єкту девелопмента спостерігається зміни у змістовному наповненні етапів реалізації проекту. При цьому фактори, що впливають на успішність кінцевого результату різняться не тільки при різних видах функціональної спрямованості девелопмента, але й в сегменті ринку однієї функції. Варто зазначити, що в закордонній практиці переважає підхід в якому доцільність створення нового об'єкту нерухомості визначається в першу черву невідповідністю пропозиції і попиту на данні об'єкти нерухомості в конкретній місцевості. В Україні розповсюдженим спостерігаються підходи які обумовлені наявністю вільних або забудованих земельних ділянок в престижних районах з високим рівнем капіталізації доходу, які можуть бути використані. В роботі проведений аналіз напрямків аналітичних робіт які необхідно проводити на стадії аналізу економічної доцільності створення нового об'єкту нерухомості з урахування існуючої в Україні практики. Фактично всі різновиди створення нового об'єкта можна звести до трьох варіантів, в залежності від яких визначаються основні напрямки аналітичних досліджень (табл.1).

Таблиця 1

Зміст аналітичних досліджень при формування нового об'єкту нерухомості

№ №	Підхід до створення нового об'єкта	Основні напрямки аналітичних робіт	Акцент аналітичних досліджень
1	2	3	4
1	За результатами аналізу ринку сформована ідея виведення на ринок нового об'єкта певного типу та формату за умовами нового будівництва	<ul style="list-style-type: none"> - Обґрунтування оптимальних умов місця розташування ЗД* - Визначення оптимальних параметрів ЗД (площі, конфігурація) - Встановлення вимог до планувальних та фізичних характеристик ЗД - Визначення оптимальної величини вартості ЗД 	Пошук земельної ділянки, що відповідає вимогам до об'єкта, який планується вивести на ринок з урахуванням фінансових можливостей інвестора

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
2	Існує вільна земельна ділянка, яка може бути забудована	<ul style="list-style-type: none"> - Аналіз ринку нерухомості в місці розташування ЗД - Виявлення сегментів ринку де пропозиція не задовольняє попит - Оцінка правових характеристик ЗД та визначення майбутнього володіння/користування, - Оцінка містобудівних умов та фізичних властивостей ЗД - Визначення альтернативних видів дозволеного використання 	Обґрунтування найбільш ефективного використання існуючої ЗД та оцінка доцільності її придбання з урахуванням фінансових можливостей інвестора
3	Існує забудована ЗД, яка може підлягати редевелопменту	<ul style="list-style-type: none"> - Аналіз ринку нерухомості, розташування ЗД - Виявлення сегментів ринку де пропозиція не задовольняє попит - Оцінка правових характеристик ЗД та визначення майбутнього володіння/користування - Аналіз та оцінка містобудівних та фізичних властивостей ЗД та визначення альтернативних видів дозволеного використання - Аналіз правових характеристик будівель і споруд та визначення майбутнього володіння/ користування - Оцінка фізичного, морального стану будівель і споруд та визначення можливості і доцільності реконструкції, модернізації або редевелопмента 	Обґрунтування доцільності реконструкції, модернізації, або редевелопмента існуючої нерухомості з урахуванням фінансових можливостей інвестора

*ЗД- земельна ділянка

Висновки

Проведене дослідження свідчить що на сьогодні в Україні існують три основні підходи до реалізації девелоперських проектів: ведення на ринок нового об'єкта нерухомості певного типу та формату за умовами нового будівництва на підставі пошуку земельної ділянки що відповідає всім

встановленим вимогам; оцінка вільних забудованих земельних ділянок та пошук альтернативних варіаторів їх використання.

Незалежно від типу девелоперського проекту аналітичні дослідження на стадії оцінки доцільності виведення нового об'єкту на ринок спрямовані на аналіз і оцінку містобудівних умов, попиту і пропозиції на ринку нерухомості, правових та фізичних характеристик об'єктів девелопменту.

Використані літературні джерела

1. Адриенн Шмитц, Дебора Л.Бретт. Анализ рынка недвижимости. Urban Land Institute. 2007, 243 стор.
2. Девелопмент торговой недвижимости в России. К.Кульц, Т.Матюшина, А.Панфилов, А.Сухов, М.Афраймович, А. Ванчугов, В.Забродин. – М: Mall Publising House. 2007, 216 стор.
3. Максимов С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация, управление, финансирование.- Питер, 2003, 256 стор.
4. Склад та зміст проектної документації на будівництво. ДБН А.2.2.3-2012
5. Управління земельними ресурсами. Том 5. Сталій розвиток урбанізованих територій / -О.С. Петраковська, Ю.О.Таций. - TEMPUS IV., 2012, 485 стор.
6. Graham M. Winch. Management Construction project: an information processing approach.2010
7. Reiser, Richard B., with Anne B. Frej. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the business. Second Edition. Washington. D.C.: UIL – the Urban Land Institute, 2003

Аннотация

В статье проведено исследование подходов к девелопменту недвижимости на Украинском рынке и сформулированы основные направления аналитических исследований, которые определяют целесообразность выведения на рынок нового объекта недвижимости с учетом существующим градостроительных условий.

Ключевые слова: аналитические исследования, девелопмент недвижимости, градостроительные условия, объект недвижимости, рынок недвижимости, цикличность рынка

Abstract

In this paper the approaches to real estate development are investigated and main directions of analyzes that determine the practicability of creating a new property within the existing urban environment are formulated.

Key words: analytical work, real estate development, urban conditions, real estate, real estate market, cycle of real estate market