

ОЦІНКА КОНЦЕНТРАЦІЇ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЧЕРКАСЬКОЇ ТА ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТЕЙ

Дао Туан Ань, Кузьміч Я.Л., Драчко Р.Ю.

Київський національний університет будівництва і архітектури

У статті аналізується ринок нерухомості Черкаської та Житомирської областей за індексами концентрації та Герфіндаля-Гіршмана. Окрім цього, розроблена порівняльна характеристика між цими двома областями України за основними показниками та індексами, а також наведені рекомендації для покращення ринку нерухомості у Черкаській та Житомирській областях.

Ключові слова: ринок нерухомості Черкаської обл., ринок нерухомості Житомирської обл., індекс концентрації ринку, індекс Герфіндаля-Гіршмана.

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Нерухомість – це не тільки основа національного багатства країни в розрізі економічної статистики, а й майно, з яким безпосередньо стикаються всі громадяни країни. Знання основ економіки нерухомості необхідно як для успішної підприємницької діяльності, так і в побуті будь-якого громадянина.

Стан ринку нерухомості впливає на економіку країни в цілому, так як ринків капіталу, праці, товарів і послуг необхідні приміщення, відповідні виконуваної діяльності.

Зараз взаємини продавця і покупця походять швидше на протистояння і боротьбу за ціну. Виб'є чи більшу вартість господар житла, або зможе отримати свій дисконт покупець. І в найближчому майбутньому таке протистояння явно збережеться.

Аналіз останніх публікацій. Питанням аналізу концентрації ринків присвячено праці наступних науковців: А. Бур'ян [5], В. Герасименко [2] О. Міняйло [5], Ю. Онищенко [6], Т. Цихан [9], В. Чиркова [10] та інших.

У своїх дослідженнях вони аналізують структурні особливості ринків за індексами концентрації, які відображають тенденції розвитку в залежності від зміни кількості та розмірів підприємств на ринку виробництва товарів чи послуг. Незважаючи на велику кількість наукових праць присвячених дослідженням концентрації ринків, в економічній літературі недостатньо уваги приділяється кількісній оцінці ринко-

вої концентрації підприємств-забудовників, що працюють на ринках будівництва житлової нерухомості.

Формулювання цілей дослідження. Метою статті є оцінка концентрації первинного ринку житла Черкаської та Житомирської областей за методикою, яку докладно наведено у [1, с. 10–11], а також виявлення можливості окремих забудовників впливати на ціни.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. Ринок – спосіб взаємодії продавців і покупців; сукупність існуючих і потенційних покупців товару. Нерухомість є особливим товаром, так як її характеристики не характерні для інших товарів. Ринок нерухомості – це сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості (продажу, купівлі, оренди, застави тощо).

В цілому формування вітчизняного ринку нерухомості можна охарактеризувати наступними факторами:

1. Макроекономічна нестабільність (неможливо передбачити нормативні акти, прийняття яких зумовлюється політичною кон'юктурою).

2. Інфляція. З одного боку, інвестиційна активність і розвиток нормальної системи іпотечного кредитування знижуються, а з іншого – через обмеженість більш ліквідних і рентабельних напрямків інвестування вкладень в нерухомість є привабливими.

3. Розмитість законодавчої бази.

5. Низький професіоналізм учасників ринку нерухомості (невеликий досвід роботи, невизначеність законодавчої бази).

6. Нерівномірний розвиток сегментів ринку нерухомості (найбільш масовим є ринок житла).

Для аналізу концентрації ринку найбільшого використання отримали наступні показники: індекс концентрації, індекс Херфіндала-Хіршмана, індекс Джині [1–2, 5–6, 8–10].

Для визначення індексу концентрації ринку використовувались дані сайту <http://zabudovnyk.com.ua/> [3], на якому генерується інформація щодо об'єктів, які будуються в Україні. Згідно матеріалам сайту, у 2016 р. в Черкаській області здійснювались продажі житла в 8 новобудовах, при цьому на ринку працюють 4 компанії – забудовники (або об'єднання компаній), в той час як у Житомирській області здійснювались продажі житла в 12 новобудовах, при цьому на ринку працюють 4 компанії – забудовники.

Для аналізу концентрації ринку використані дані щодо кількості об'єктів, житлові приміщення в яких продаються в Черкаській та Житомирській областях та підприємств-збудовників, що задіяні у будівництві даних об'єктів. Фрагмент вихідних даних для аналізу наведений в табл. 1 та табл. 2.

У 2016 році четвірку компаній, що здійснюють продажі в новобудовах Черкаської області, очолила компанія «Будівельна компанія Надія», на продаж наразі виставлено 4 об'єкта. Також в четвірку ввійшли «Артпроектбуд» (2), «АСЦ Ренесанс» (1), «Днепрмонолитос» (1).

У 2016 році четвірку компаній, що здійснюють продажі в новобудовах Житомирської області, очолила компанія «СBS Холдинг», на продаж наразі виставлено 5 об'єктів. Також в четвірку ввійшли «Аргіліт» (3), «Інтеграл Буд» (2), «Київміськбуд» (2) – Розраховано за даними [3].

Індекси концентрації для забудовників розподілились наступним чином (табл. 1).

Таблиця 1
Індекси ринкової концентрації

Показник	Значення індексу для розподілу ринку Черкаській області	Значення індексу для розподілу ринку Житомирської області
CR-2	0,75	0,67
CR-3	0,875	0,83
CR-4	1	1

Розраховано за даними [3]

Значення CR-2 означає, що долю ринку в 75% займають дві найбільші компанії у Черкаській області та 67% у Житомирській області. За CR-3 – три найбільших компаній займають 87,5% ринку Черкаської області та 83% ринку Житомирської області. В той час як CR-4 для Черкаської та Житомирської областей – увесь ринок, тобто 100%.

2. Індекс Герфіндала-Гіршмана (ННІ) – індикатор, що визначає концентрацію бізнесу на певному ринку представляє собою суму квадратів часток ринку кожної з компаній галузі (табл. 4 та табл. 3).

У США будь-яке злиття компаній, яке підвищує індекс Херфіндала-Хіршмана на 0,1 пункт (або 100 пунктів) на ринку середньої концентрації (і на 0,05/50 пунктів на ринку з високою концентрацією), автоматично призводить до за-

стосування до цього випадку антимонопольного законодавства [2].

Таблиця 2
Розрахунок індексу Герфіндала-Гіршмана для ринку житла Черкаської області в 2016 році

	Назва підприємства	Кількість об'єктів, шт	Частка ринку (S _i)	S _i ²
1	Будівельна компанія Надія	4	0,5	0,25
2	Артпроектбуд	2	0,25	0,625
3	АСЦ Ренесанс	1	0,125	0,0156
4	Днепрмонолитос	1	0,125	0,0156
	Всього	8		0,9062

Розраховано за даними [3]

Таблиця 3
Розрахунок індексу Герфіндала-Гіршмана для ринку житла Житомирської області в 2016 році

	Назва підприємства	Кількість об'єктів, шт	Частка ринку (S _i)	S _i ²
11	СBS Холдинг	5	0,416	0,173
22	Аргіліт	3	0,25	0,0625
33	Інтеграл Буд	2	0,167	0,028
44	Київміськбуд	2	0,167	0,028
5	Всього	12		0,2915

Розраховано за даними [3]

Даний індекс доводить важливість великих компаній, призначаючи їм більшу питому вагу ніж меншим, та є чутливим до входження нових забудовників на ринок. В той же час зазначимо, що даний індекс стає менш чутливим до зміни кількості компаній, чим більше їх кількість вже є на ринку.

Для аналізу зміни показників концентрації протягом року, використаємо дані статті [5], у якій здійснено розрахунок показників концентрації ринку первинної нерухомості Черкаської та Житомирської обл. на початку 2016 р. (табл. 4).

Таблиця 4
Порівняльна характеристика показників концентрації Черкаської та Житомирської обл. за 2016 рр.

	Черкаська обл.	Житомирська обл.
CR3	0,875	0,83
ННІ	0,9	0,3

Складено за даними [3, 5]

Показники концентрації, що наведено у таблиці 6, свідчать про високий рівень концентрації ринку первинної нерухомості у Черкаській обл., що дозволяє зробити висновок щодо існування конкуренції у секторі житлового будівництва, а у Житомирській області – середній рівень. За таких умов на ринку представлена диференційована продукція, ціни на яку є сильно контрольованими, багато в чому залежать від кон'юнктури ринку.

Рекомендації щодо вдосконалення. В останні роки в Україні активно формується й розвивається ринок нерухомості, що відображає всі проблеми перехідної економіки країни й харак-

теризується нерівномірністю розвитку своїх сегментів, недостатньою законодавчою базою і, як слідство, низькою інвестиційною привабливістю, що гальмує розвиток економіки країни в цілому.

Нинішня зупинка цін на вторинну нерухомість викликана «стелею» фінансових можливостей бажаючих придбати житло. Ціни зупинилися на надзвичайно високому рівні для житла такої якості. Розглянемо деякі аспекти функціонування ринку житла у Черкаській та Житомирській областях:

1. Можливість цін на житло забезпечити реальну можливість функціонування житлово-будівельних кооперативів.

2. Допуск іноземних компаній (ІК) на ринок будівництва житла.

3. Стимулювання оподаткуванням.

4. Організована ініціатива громадян + політична воля еліт на вирішення проблеми.

5. Оптимізація держполітики у сфері стимулювання попиту.

6. Альтернативні способи вкладення коштів.

7. Багато чого повинно відбутися в напрямку забезпечення прозорості цієї сфери.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Таким чином, ринок нерухомості необхідно розглядати: з позицій його специфічних особливостей та особливостей його суб'єктів, а також закономірностей функціонування як на ринку загалом, так і в його окремих секторах; у взаємозв'язку з інвестиційним і товарним ринками, ринком послуг з урахуванням перенесення їх особливостей на функціонування ринку неру-

хомості; з урахуванням існуючої інфраструктури, що розвивається, також доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків.

Розвиток ринку нерухомості нині неможливий поза впливом таких механізмів його стимулювання, як організаційно-економічний, фінансово-економічний, інвестиційний, податковий, нормативно-правовий. Важливу роль у створенні належних умов функціонування ринку нерухомості відіграє й формування системи управління нерухомістю, яка дозволяє задіяти зазначені механізми, розв'язуючи нагальні державні соціально-економічні проблеми. При організації й за участі в усіх процесах на ринку нерухомості його суб'єкти використовують значну кількість законодавчих і нормативних документів. Це пояснюється тим, що правове поле, яке розробляється для таких сегментів ринку нерухомості, як земля й земельні відносини, житло, приватизація тощо, повинне бути привабливим для всіх учасників ринку та мати як можна менше ознак недосконалості з метою розвитку ринку нерухомості в сучасних економічних умовах країни. Саме тому законодавче поле в цей час так насичене і має важливе значення для всіх суб'єктів ринку нерухомості.

Список літератури:

1. Беленкова О.Ю., Цифра Т.Ю., Царюк Т.М. Оцінка процесів концентрації та консолідації банківського капіталу в країнах СНД та у світі Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин.: зб. наукових праць. – Вип. 23. – 2012. – С. 9–13.
2. Герасименко В. Концентрація банківського капіталу і методи оцінки її рівня // Вісник НБУ – 2007. – № 4. – С. 28–32.
3. Забудовники Черкаської обл. // Новобудови Черкаської обл. // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zabudovnyk.com.ua/uk/developers/region/all>
4. Інформація щодо прийняття в експлуатацію житла в Україні <http://old.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4858/pdf>
5. Онищенко Ю.І. Рівень концентрації вітчизняної банківської системи/ [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://intkonf.org/onischenko-yui-riven-kontsentratsiyi-vitchiznyanoyi-bankivskoyi-sistemi/> – Назва з екрану.
6. Українські забудовники прогнозують подорожчання житла в 2016 р. // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ua.korrespondent.net/business/realestate/3615553-ukrainski-zabudovnyky-prohnozuuit-podorozhchannia-zhytla-v-2016-rotsi>
7. Цимбалюк І.О. Механізм регулювання конкурентних відносин на регіональних сировинних ринках: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.05 / І.О. Цимбалюк; НАН України. Ін-т регіон. дослідж. – Л., 2008. – 20 с.
8. Цихан Т.В. Теоретические основы контроля за экономической концентрацией // www.jurenergo.kiev.ua/statti/osncontr.doc

Дао Туань Ань, Кузьмич Я.Л., Драчко Р.Ю.

Национальный университет строительства и архитектуры

ОЦЕНКА КОНЦЕНТРАЦИИ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРКАССКОЙ И ЖИТОМИРСКОЙ ОБЛАСТЕЙ

Аннотация

В статье анализируется рынок недвижимости Черкасской и Житомирской областей по индексам концентрации и Герфиндаля-Гиршмана. Кроме этого, разработана сравнительная характеристика между этими двумя областями Украины по основным показателям и индексам, а также приведены рекомендации для улучшения рынка недвижимости в Черкасской и Житомирской областях.

Ключевые слова: рынок недвижимости Черкасской области, рынок недвижимости Житомирской области, индекс концентрации рынка, индекс Херфиндаля-Хиршфмана, участники рынка строительства жилья.

Dao Tuan Anh, Kuzmich Ya.L., Drachko R.Yu.

National University of Construction and Architecture.

EVALUATION OF CONCENTRATION OF PRIMARY REAL ESTATE MARKET IN CHERKASSY AND ZHYTOMYR REGION

Summary

The article analyzes the real estate market Cherkassy and Zhitomir regions of the indices of concentration and Herfindahl-Hirschman. In addition, developed comparative characteristics between the two regions of Ukraine by major indicators and indices, and given recommendations for improving real estate market in Cherkassy and Zhitomir regions.

Keywords: Real estate market of Cherkassy region, real estate market of Zhytomyr region, market concentration index, Herfindahl-Hirschfman index, housing market participants.