

служивающих производств и транспортных систем.

**Выводы.** Стоимость предприятия (бизнеса) является интегральным критерием эффективности, позволяющим синтезировать в себе всю совокупность достижений предприятия и обеспечивать преемственность стратегических направлений развития независимо от временного горизонта планирования.

Стоимостная концепция менеджмента обеспечивает наибольшую эффективность при кластерном развитии МП. Однако экономическая действительность с ее неразвитыми рынками создает значительные трудности для ее внедрения.

Внедрение концепции управления стоимостью на предприятиях рекреационного комплекса требует разработки дифференцированного подхода в силу особенностей, присущих переходной экономике и проявляющихся в неразвитости фондового рынка, ограниченности и непрозрачности информации о результатах деятельности МРП, особых видов компетенций этих предприятий.

Комплекс взаимодействий кластера МРП и местных органов власти на основе единой стратегии и инновационной политики позволяет существенно уменьшить транзакционные издержки, повышает эмерджентность, синергетичность кластерного образования и общую его конкурентоспособность.

### Источники и литература

1. Ткаченко Т.І. Сталій розвиток туризму: теорія, методологія, реалії бізнесу. Монографія. – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2006. – 537 с.
2. Василенко В.А., Диденко А.Н. Кластеризация малых предприятий и конкурентные стратегии их развития // Ученые записки Крымского инженерно-педагогического университета. Выпуск. 10. Экономические науки. – Симферополь: НИЦ КИПУ, 2007. – С. 73 – 78.
3. Макарычева Э. СМТН: экологические проблемы и их решение. [www.tourism-internet.ru](http://www.tourism-internet.ru): 16.10.03г.
4. Дурович А., Анастасова Л. Маркетинговые исследования в туризме: Учеб.-практ. пособие. – Гомель: Новое знание, 2002. – 348 с.
5. Тридід О.М. Організаційно-економічний механізм стратегічного розвитку підприємства: – Харків: Вид-во ХДЕУ, 2002. – 364 с.
6. Шляпников Л.В. Стратегическое управление эффективностью деятельности на основе стоимости бизнеса // Известия СпбГУ-ЭФ/ С. – Петерб. Гос. Ун-т экономики и финансов. – 2007. – №2 (50). – С. 71 – 77.
7. Василенко В.А. Диагностика устойчивого развития предприятий. Монография – К.: ЦУЛ, 2005. – 187 с.
8. Ефремов В.С. Организации, бизнес-системы и стратегическое планирование <http://www.bsspss.com/67/11/article/3397/index.html>
9. Василенко В.А., Диденко А.Н. Цена бизнеса малого предприятия, как фактор конкурентоспособности // Экономика Крыма. – 2007. – № 20. – С. 51 – 55.
10. Кристофер Кох. Стратегия в действии. <http://www.osp.ru/cio/2003/12/173057/>.
11. Мескон М.Х., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента. – М.: Дело, 1994. – 680 с.
12. Портер М. Международная конкуренция. Конкурентные преимущества стран: Пер. с англ./ Под ред. В.Д. Щетинина. – М.: Междунар. отношения, 1993. – 896 с.
13. Павловец В. Введение в оценку стоимости бизнеса <http://www.cfin.ru/finanalysis/value.shtml>.

### Вязовик С.М.

## **ФАКТОРЫ ИЗМЕНЕНИЯ КОНЪЮНКТУРЫ РЫНКА ПРИМОРСКОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В АР КРЫМ**

Существенные положительные экономические изменения в стране, позитивно повлиявшие на уровень дохода граждан Украины, явились одними из принципиальных факторов, способствующих глобальному развитию отрасли строительства жилой недвижимости в Украине.

С начала 2001 года, данная отрасль переживает стадию интенсивного развития, вследствие чего инвестирование в данную сферу стало одним из приоритетных направлений значительного количества отечественных и иностранных инвесторов. Положительная конъюнктура рынка способствовала появлению новых строительно-инвестиционных компаний, ведущих активное строительство различных классов жилья по всей территории Украины.

Процессы, происходящие на рынке недвижимости на Украине и возникающие при этом проблемы, обусловили необходимость анализа изменения конъюнктуры на рынке недвижимости отдельных регионов. Эта проблема актуальна для местных властей, населения, строительных компаний и инвесторов.

Исследованию изменений конъюнктуры рынка в целом посвящены труды многих авторов, а именно: ученых дальнего зарубежья – Барлоу Дж., Котлера Ф., Смита Б., Стюарта П.; российских ученых – Абакумова О.Г., Божука С.Г., Голубкова, Радина А.А., Третьяка О.А., Фатхутдинова Р.А.

Экономическая ситуация, складывающаяся на рынке, характеризуемая уровнями спроса и предложения, рыночной активностью, ценами, объемами продаж, движением процентных ставок, валютного курса, заработной платы, дивидендов, а также динамикой производства и потребления [5]. Данные показатели являются составляющими конъюнктуры рынка, они изменяются под воздействием конкретных факторов.

Теоретически эти факторы охарактеризованы, их влияние исследовано.

Вместе с тем в каждой конкретной ситуации появляются специфические региональные особенности, которые требуют идентификации и исследования их влияния.

В связи с этим цель исследования, составляющего предмет данной статьи, – выявить основные факторы и степень их влияния на формирование конъюнктуры рынка приморской жилой недвижимости в АР Крым.

Реализация цели обусловила необходимость решения следующих задач:

- проанализировать факторы спроса на жилую недвижимость в курортной зоне в АРК;
- установить тенденции изменения цен на объекты недвижимости в приморской зоне;
- охарактеризовать возможности привлечения финансовых ресурсов при инвестировании и финансировании строительства жилья.

Изменение конъюнктуры рынка определяется в первую очередь характером и уровнем развития экономики, но на нее влияют и такие факторы, как сезонный характер производства и потребления ряда товаров, социальные конфликты, стихийные бедствия, изменения в международной обстановке [1]. Все факторы, влияющие на конъюнктуру рынка, классифицируются на постоянные и временные (по периодичности их воздействия), стимулирующие развитие рынка или же сдерживающие его. Конъюнктуру рынка изучают с помощью показателей, позволяющих количественно оценить происходящие на нем изменения и определить тенденции их развития. Такие показатели обычно систематизируются по следующим группам: динамика производства; динамика и структура спроса и предложения; динамика оптовых цен в ведущих странах-производителях и потребителей данного товара, экспортных цен; воздействие на цены инфляции, динамика изменения цен на сырье и энергоносители, изменение курса валют, воздействие монополий на уровень цен, государственное регулирование ценообразования и т.д.

Динамика развития рынка жилой недвижимости продемонстрировала чрезмерно высокие показатели роста в 2003–2006 гг., и умеренные в 2007 году в столичных городах и возрастающие в приморской зоне. На протяжении данного промежутка времени, рынок недвижимости продемонстрировал дисбаланс, вызванный чрезмерным превышением спроса со стороны покупателей над предложением жилых площадей со стороны, как собственников вторичного рынка недвижимости, так и застройщиков новых жилых площадей. Так в 2006 году введено в эксплуатацию всего в среднем в АР Крым 188 м<sup>2</sup> на 1000 человек (табл. 1).

Таблица 1. Ввод в эксплуатацию жилья на 1000 чел. за период 2000–06 гг.\* (м<sup>2</sup> общей площади)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
АР Крым (в среднем)	87	101	112	98	138	143	188
в том числе приморские города:							
Алушта	36	71	54	27	140	290	416
Джанкой	103	37	35	17	73	56	182
Евпатория	148	91	158	79	196	186	238
Керчь	28	12	74	69	49	39	95
Саки	392	21	69	43	77	39	44
Судак	25	58	108	147	71	141	618
Феодосия	106	268	175	185	375	524	486
Ялта	111	69	181	78	323	320	356

\* по материалам [6]

Из таблицы видно, что в 2006 году по вводу жилья в эксплуатацию лидируют города (в порядке убывания): Судак, Феодосия, Алушта и Ялта.

Важным аспектом, который весомо сказался на развитии спроса на рынке жилой недвижимости, выступил растущий интерес со стороны инвесторов к осуществлению капиталовложений в данную отрасль, в надежде получения высокого дохода.

Инвестиции в основной капитал в жилищное строительство АР Крым в 2006 году в целом составили 704,278 млн. грн., что на 28,5% превысило показатель 2005 года [6, с. 12]. Наибольшие суммы из приморских городов в 2006 г. освоены: Ялта (253,415 млн. грн.) и Феодосия с прилегающими к городу прибрежными населенными пунктами (98,413 млн. грн.), на третьем месте – Евпатория (54,708 млн. грн.).

По данным операторов крымского рынка недвижимости, количество потенциальных покупателей недвижимости в Автономии ежегодно увеличивается, как минимум, на 10%. Так согласно статистическим данным за период 2000–2006 гг. в Украине введено в эксплуатацию 48013 тыс. м<sup>2</sup> общей площади, в Крыму - 1733 тыс. м<sup>2</sup> [6, с. 13].

Основными потребителями жилой недвижимости приморской зоны в настоящее время являются жители Киева, Москвы, Днепропетровска и Донецка. Не так давно к ним присоединились одесситы, также оценившие инвестиционную привлекательность крымского жилья, а также крымчане, способные позволить себе новую квартиру у моря. Спрос на жилье в приморской части полуострова во многом обусловлен не только рекреационными характеристиками региона, но и довольно ограниченным предложением земельных участков у моря.

Кроме этой, уже традиционной причины, влияющей на популярность приморской недвижимости, в этом году специалисты выделяют еще одну, а именно остановился рост цен на жилье в Москве. Стагнация на московском рынке недвижимости заставила частных инвесторов обратить внимание на другие регионы, к которым относится и крымский регион.

По мнению экспертов, цены на жилую недвижимость на черноморских курортах однозначно будут расти. Сегодня среди покупателей крымской недвижимости россияне совсем немногие – около 15%. Пик актив-

ности на рынке недвижимости Крыма пришелся на 2005 год. После чего рост замедлился, и одновременно упало количество сделок. В прошлом году аналитики зафиксировали рост спроса на недвижимость в Крыму в пределах 10–15%, при этом спад спроса российские эксперты связывают с политической ситуацией в Украине – по мере ее разрешения желающих приобрести крымское жилье будет становиться больше, в связи, с чем цены будут расти.

Бизнес в Крыму носит сезонный характер, и после окончания курортного сезона люди задумываются о рациональном вложении денег, при этом некоторым хватает средств на покупку жилья сразу, остальные обращаются в банки за кредитами. Таким образом, одним из существенных факторов, позитивно повлиявших на развитие рынка жилой недвижимости, была инновационная политика банковских институций, направленная на формирование облегченных условий предоставления кредитов для заемщиков. Облегчение процедурных вопросов, а так же возможность получения долгосрочных кредитов на сроки более 10 лет, позитивно повлияли, на рост спроса на рынке жилой недвижимости. Резкое снижение ставок по кредитам, также оказало существенное влияние на спрос на кредитные средства со стороны заемщиков.

Динамика цен на жилье у моря сегодня в целом сравнима с динамикой цен в Киеве, разница лишь в сезонности. Если с началом лета столичный рынок замирает, то цены на приморскую недвижимость растут.

На ЮБК цены на жилье, по данным операторов рынка недвижимости, колеблются в диапазоне 3 – 15 тыс. грн. за 1 кв. м. (*первичный и вторичный рынки*). При этом прирост цен на крымскую недвижимость, по разным данным, с конца 2006 г. до лета 2007 г. составил 20-50%, в зависимости от месторасположения объекта.

Самое дорогое жилье в юго-восточной части полуострова расположено не в наиболее крупном городе – Феодосии, а в поселках Коктебель и Новый Свет. Стоимость земли в данных населенных пунктах доходит до \$10 тыс. за сотку, в то время как возле Феодосии землю еще можно приобрести по \$1 тыс. за сотку (по материалу [ЛІГАБізнесІнформ](#) от 2007–04–27).

Повышения тарифов на газ и электроэнергию для предприятий в 2006 году, повлияло на повышение цен на различные группы промышленных товаров, в том числе и на строительные материалы. Как следствие, данное подорожание привело к очередному повышению цен на рынке первичной недвижимости. Однако следует заметить, что на уровень цен на жилую недвижимость помимо удорожания строительных материалов, в значительной степени также влияет рост цены на земельные участки.

В качестве примера рассмотрим влиянием определенных факторов на рыночную стоимость жилых помещений в пгт. Коктебель. Выбор пгт. Коктебель как объект анализа не случаен так, как такие населенные пункты, как Малореченское, Рыбачье, Морское, Судак и Коктебель, имеют большой потенциал окупаемости инвестиций, чем южнобережные курорты, где уже не осталось незастроенных мест и складывается неблагоприятная экологическая ситуация.

При прогнозе уровня цен в анализируемом населенном пункте можно заключить то, что цены на жилье будут расти по ряду причин связанных с ростом привлекательности жилья, как для личного отдыха и сдачи в аренду, так, и как объекта инвестиций:

- летом 2007 года в поселке Коктебель приступил к работе аквапарк;
- в 2007 году в пгт. Коктебель для посетителей открылся дельфинарий;
- ежегодный фестиваль джазовой музыки;
- в настоящее время на базе завода марочных вин и коньяков «Коктебель» ведется разработка проекта первого в Крыму SPA-курорта, специализирующегося на процедурах энотерапии и гастрономическом туризме;
- идет реконструкция набережной в районе эллингов: раньше вдоль кромки воды пролегал узкая тропка, теперь в этом районе строится полноценная набережная;
- основным же фактором, который значительно повлияет на рост цен в 2008 года, является то, что в 2007 году в пгт. Коктебель проведен природный газ (до этого года почти все многоэтажные жилые дома не имели централизованного отопления).

Таким образом, несмотря на то, что в 2007 году произошло замедление роста цен на объекты недвижимости, в общем, на рынке Украины и стагнации цен в Москве, в ближайшее время прогнозируется рост цен на крымскую недвижимость под влияние, выше изложенных факторов.

Реализация квартир может осуществляться двумя методами: прямым, т.е. сделка купли-продажи осуществляется непосредственно между продавцом и покупателем, или через посредников:

- реализация квартир в уже сданном в эксплуатацию жилом доме;
- реализация квартир в еще строящемся доме (здесь покупатели до ввода в эксплуатацию жилого дома выступают инвестором, т.е. финансируют данный проект).

На сегодняшний день основными схемами инвестирования и финансирования строительства жилья, согласно Закону Украины "Об инвестиционной деятельности" с изменениями на 14 января 2006 год, являются:

- выпуск беспроцентных (целевых) облигаций;
- фонды финансирования строительства;
- жилищно-строительные кооперативы;
- договора подряда.

Наиболее надёжным с точки зрения законодательных гарантий и регулирования, является приобретение жилья путём заключения договора об участии в фонде финансирования строительства, далее ФФС. Внесенные законом изменения позволили строительным компаниям и инвесторам организовать свои отно-

шення і гарантувати виконання взаємних зобов'язань:

- ФФС створюється тільки після затвердження повного комплексу будівельної документації по об'єкту будівництва і отримання забудовником дозволу на будівництво.
- Виключається продаж однієї квартири декільком інвесторам. Інвестор має можливість забрати гроші назад до моменту здачі будинку в експлуатацію.
- Кошти інвесторів, знаходяться на окремому, спеціально відкритому рахунку ФФС і банк-управитель не несе відповідальності за їх збереження.
- Кожному випуску облігацій Національним рейтинговим агентством присвоюється кредитний рейтинг - для цього уповноважена Державною комісією по цінним паперам і фондовому ринку рейтингове агентство вивчає діяльність компанії за останні п'ять років. Вивчається можливість забудовника виконати свої зобов'язання – оскільки у покупців немає можливості адекватно оцінити ризики, пов'язані з будівництвом, за них це робить уповноважене державою Рейтингове агентство.
- В разі якщо одна облігація відповідає одній конкретній квартирі, а не квадратному метру, повністю виключається можливість продажу однієї квартири декільком інвесторам.
- Кожен випуск облігацій реєструється Державною комісією по цінним паперам і фондовому ринку.

Таким чином, вкладення в кримську нерухомість, незважаючи на прогнози щодо кризи ринку нерухомості в цілому, все ще залишаються найбільш безризиковими вкладеннями (при рівні інфляційних очікувань), незважаючи на те, що при терміновій необхідності її реалізація буде втрачати вартість порядку 10–30%, в залежності від терміну реалізації, наприклад, через фонди фінансування будівництва (ФФС). Також під нерухомість банки охоче дають кредити, хоча і оцінюють заложену нерухомість по вартості максимально швидкої реалізації від 50 до 75%. З цього випливає, що вкладення грошей в будівництво нерухомості досить вигідне інвестування грошей.

На основі вище викладеного можна сказати, що потенційними покупцями, житловою нерухомістю в курортній зоні АР Крим, можуть стати: інвестори - юридичні та фізичні особи (резиденти та не резиденти): мета - придбання житла з метою подальшої перепродажі; фізичні особи (резиденти та не резиденти): мета - придбання житла для подальшої здачі житла в оренду; фізичні особи (резиденти та не резиденти): мета - придбання житла для особистого сезонного відпочинку; фізичні особи, середнього класу: мета - придбання житла для особистого проживання (квартири можуть придбуватися як особисто, так і, наприклад, державою для своїх військових пенсіонерів і т.д.); держава, шляхом укладання договорів з забудовниками, для надання житла військовослужбовцям і працівникам правоохоронних органів, а також пенсіонерам даних служб.

### Істочники і література

1. Большой коммерческий словарь / Под ред. Т.Ф. Рябовой. – М., 1996.
2. Завора Т.М. Становлення ринку житла на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні // Фінанси України. – 2007. – № 1. – С. 87–95.
3. Кравченко В.І. Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. – К: Вид. Дім «Києво-Могилянська академія» 2006. – 131 с. (ч.2)
4. Козлова О., Глушков А. Інвестиції в нерухомість в умовах ринкової економіки // Маркетинг. – № 6 (91). – 2006. – С. 104–113.
5. Райзберг Б.А., Лозовський Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Сучасний економічний словарь. 5-е изд., перераб. і доп. – М., 2006.
6. Ринок житла Автономної республіки Крим у 2006 році. Статистичний збірник / Державний комітет статистики України. Головне управління статистики в Автономній республіці Крим; За редакцією О.І. Пітюренко; Відповідальний за випуск О.Г. Колебаєва. – Сімферополь, 2007. – 72 с.

**Гордієнко Н.І., Чалий І.Г.**

### **ПРОБЛЕМИ ІНВЕСТУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА З ВИКОРИСТАННЯМ ДОВІРЧИХ ЦІННИХ ПАПЕРІВ**

За даними, оприлюдненими на сайті Держкомфінпослуг, станом на лютий 2007 року, шість товариств отримали дозвіл на право здійснення емісії сертифікатів фондів операцій з нерухомістю (ФОН): «Нова фінансова компанія», «Панта рей капітал», «Комфорт-Інвест», «Пауер ріелті інвестментс», «Майстер Фінанс», та «Житлобуд Інвест».

Вітчизняні економісти, аналізуючи специфіку діяльності управителя ФОН підкреслюють: «ФОН-по суті, галузеві інвестфонди, що спеціалізуються на отриманні доходу від операцій з нерухомістю» [1, с.21].

Експерти впевнено проводять аналогії між сертифікатами ФОН та інвестиційними сертифікатами, емітованими компанією з управління активами паєвого інвестиційного фонду [2, с.228]. Тут буде доречно відмітити, що українські правники наводять такі інвестиційні компанії як класичний зразок використання **грошових** коштів в управлінських відносинах:

«Прикладом управління грошовими коштами є діяльність з управління активами або коштами спільного інвестування згідно з Законом про інститути спільного інвестування» [3, с.651].

Отже, можна зробити висновок, що запровадження в сферу управління **грошима** в будівництві житла