

РОЗДІЛ 6. МЕНЕДЖМЕНТ ТА МАРКЕТИНГ

УДК 330.123.6

DOI: 10.31732/2663-2209-2021-61-102-106

УПРАВЛІННЯ РІЕЛТЕРСЬКИМ БІЗНЕСОМ В УКРАЇНІ

Андрєєва В.А.¹, Бондаренко Г.Г.²

¹ к.е.н., доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail.: AndriievaVA@krok.edu.ua,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

² магістрант, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail.: bondarenkohh@krok.edu.ua

REAL ESTATE BUSINESS MANAGEMENT IN UKRAINE

Andriieva Vita¹, Bondarenko Ganna²

¹ Ph.D. (Economics), associate professor, associate professor of theoretical and applied economics department, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail.: AndriievaVA@krok.edu.ua,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

² undergraduate, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail.: bondarenkohh@krok.edu.ua

Анотація. З розвитком ринку нерухомості в Україні важливого значення набула діяльність осіб, які надають послуги у супроводі купівлі, продажу або оренди об'єктів нерухомості. Цих осіб зазвичай називають агентами з нерухомості, або ріелтерами (брокерами). Значущість ріелтерської (брокерської) діяльності обумовлена тим, що вона пов'язана з однією з найважливіших матеріальних цінностей людини – нерухомістю. Метою статті є дослідження стратегічних аспектів управління ріелтерським бізнесом в Україні, а також виявлення особливостей організації функціонування ріелтерської агенції. Крім того, виявлення особливостей організації девелоперської діяльності на ринку нерухомості України та обґрунтування механізмів фінансового забезпечення реалізації девелоперських проєктів потребує подальших досліджень. Адже нерухомість вважається однією з найменш ризикових сфер довгострокового інвестування з достатньо високим рівнем рентабельності. Метою статті є дослідження стратегічних аспектів управління ріелтерським бізнесом в Україні, а також виявлення особливостей організації функціонування ріелтерської агенції. В статті досліджено ефективні механізми управління процесом забезпечення конкурентних позицій ріелтерського підприємства, що дає можливість швидко реагувати на дії чинників зовнішнього середовища. Обґрунтовано пропозиції щодо використання стратегічних інструментів та методик, призначених для застосування в управлінні процесом забезпечення конкурентоспроможності ріелтерського підприємства, а також визначено напрямки удосконалення управління конкурентоспроможністю підприємства з використанням новітніх підходів. Особливу увагу приділено питанню розробки проєкту стратегічних заходів з підвищення ефективності управління діяльності ріелтерського підприємства. Запропоновано шляхи управління брокерською агенцією. Визначено інструменти, що формують інформаційну базу для управління ріелтерською агенцією у довгостроковій перспективі через належну побудову процесів планування, організації та координації управління.

Ключові слова: ринок нерухомості, ріелтерський бізнес, агенти з нерухомості, ріелтерська діяльність, брокерська діяльність, довгострокове інвестування, агенція нерухомості.

Формули: 0; рис.: 1; табл.: 1; бібл.: 7

Annotation. With the development of the real estate market in Ukraine, the activities of persons providing services accompanied by the purchase, sale or lease of real estate have become important. These people are usually called real estate agents, or realtors (brokers). The importance of real estate (brokerage) activities is due to the fact that it is associated with one of the most important material values of man - real estate. The purpose of the article is to study the strategic aspects of real estate business management in Ukraine, as well as to identify features of the organization of the real estate agency. In addition, identifying the peculiarities of the organization of development activities in the real estate market of Ukraine and substantiation of the mechanisms of financial support for the implementation of development projects requires further research. After all, real estate is considered one of the least risky areas of long-term investment with a fairly high level of profitability. The purpose of the article is to study the strategic aspects of real estate business management in Ukraine, as well as to identify features of the organization of the real estate agency. The

article examines effective mechanisms for managing the process of ensuring competitive position of real estate company, which allows you respond quickly to the environmental factors. The proposals on the use of strategic tools and techniques intended for use in the management of a process of ensuring the competitiveness of a real estate company are substantiated, as well as the directions of improving the management of the company's competitiveness using the latest approaches are identified. Particular attention is paid to the development of draft strategic measures to improve the management of the real estate company. A mechanism for managing a brokerage agency is proposed. Tools that form the information base for the management of a real estate agency in the long run through the proper construction of processes of planning, organization and coordination of management are identified.

Key words: real estate market, real estate business, real estate agents, real estate, brokerage, long-term investment, real estate agency.

Formulas:0; fig.: 1; tabl.: 1; bibl.: 7

Постановка проблеми. Об'єктивними передумовами розвитку ріелтерської діяльності в Україні стало формування та функціонування ринку нерухомості. Розпочаті у 90-х роках економічні реформи в Україні привели до залучення нерухомості в господарський оборот і, згодом, до формування ринку нерухомості [1, с. 41].

Виявлення особливостей організації девелоперської діяльності на ринку нерухомості України та обґрунтування механізмів фінансового забезпечення реалізації девелоперських проєктів потребує подальших досліджень. Адже нерухомість вважається однією з найменш ризикових сфер довгострокового інвестування з достатньо високим рівнем рентабельності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В сучасній літературі термін «нерухомість» має неоднозначне тлумачення. Згідно українського законодавства під цим поняттям розуміються «земельні ділянки, ділянки надр і все, що міцно пов'язане із землею, у тому числі будинки, споруди, об'єкти незавершеного будівництва» [2, с. 67].

Нерухомість, з фізичної точки зору, являє собою ділянку землі, і всі об'єкти, закріплені на ній, переміщення яких без зміни призначення неможливо (включаючи об'єкти незавершеного будівництва). Властивостями нерухомості з даної точки зору є: унікальність, довговічність (існування й експлуатація), іммобільність. З економічної точки зору, об'єкт нерухомості - це товар, що існує на ринку, а також об'єкт інвестування, що приносить дохід, основні властивості

якого залежать від місця розташування [3, с. 4].

Для ринку нерухомості характерні певні особливості взаємодії попиту та пропозиції, низька еластичність попиту та пропозиції за ціною. Джерелом низької еластичності попиту за ціною є відсутність взаємозамінності різних видів нерухомості. Щодо пропозиції - причина низької цінової еластичності полягає у довговічності нерухомості та тривалості процесу будівництва. Низька еластичність попиту та пропозиції ускладнює процес їх взаємного пристосування та встановлення рівноваги на ринку нерухомості [4].

Ефективне функціонування ринку нерухомості вимагає фахової освіти та взаємодії професіоналів, задіяних у цих інституціях. У зв'язку з цим, в різних країнах світу передбачені певні засоби регулювання процесу професійної підготовки фахівців в даній сфері. Як правило, це державні вимоги щодо одержання дозволів чи ліцензій на право займатись певним видом діяльності.

Актуальними на сьогодні є питання дослідження стратегічних аспектів удосконалення управління ріелтерським бізнесом: паспортизації об'єктів нерухомості, що пропонуються для продажу або для оренди; взаємодії брокерів та суб'єктів підприємництва; розробки проєкту стратегічних заходів з підвищення ефективності управління діяльності ріелтерської агенції тощо.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження стратегічних аспектів управління ріелтерським бізнесом в Україні, а також виявлення особливостей організації функціонування ріелтерської агенції.

Викладення основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості є важливою сферою народного господарства України. Вартість всієї вітчизняної нерухомості, за деякими оцінками, перевищує ВВП країни в 400 разів. Ринок нерухомості – це впливовий інструмент регулювання української економіки [5].

Ринок нерухомості є інституційно організованою структурою. Це означає, що на ньому представлені різні інституції - ріелтерства, оцінки, аудиторства, нотаріату, девелопменту, іпотеки, - та відповідні установи (банки, страхові компанії, агенції нерухомості, нотаріальні контори тощо). Ефективне функціонування ринку нерухомості вимагає фахової освіти та взаємодії професіоналів, задіяних у цих інституціях.

Відповідно до проведених досліджень щодо державного регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності та визначених проблем, що виникають щодо державного регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності, слід визначити наступні шляхи та способи їх вирішення.

Зокрема, є необхідним:

визначити поняття ріелтор (брокер), та суб'єкт ріелтерської (брокерської) діяльності, види та напрямки ріелтерської (брокерської) діяльності;

сформулювати вимоги до ріелторів (брокерів) та суб'єктів ріелтерської (брокерської) діяльності, набуття права на впровадження ріелтерської (брокерської) діяльності;

окреслити права, обов'язки та відповідальність ріелторів (брокерів) та суб'єктів ріелтерської (брокерської) діяльності, а також визначити орган державної влади, який буде здійснювати державне регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності у сфері нерухомості;

здійснити громадське регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності у сфері нерухомості та створити державний реєстр ріелтерів (брокерів) та суб'єктів ріелтерської (брокерської) діяльності.

При цьому, обов'язково потрібно врахувати реалії України та зарубіжний

досвід, де ріелтерська (брокерська) діяльність є розвинутою та ефективно врегульованою [6].

На нашу думку, слід виокремити три головні напрямки, за якими потрібно вести роботу щодо удосконалення державного регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності (рис. 1).

Таким чином, відповідно до наведених особливих моментів, детальне і чітке регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності, визначення послуг, які надаються ріелторами (брокерами) є необхідним з метою захисту замовників (клієнтів, споживачів), тому що відсутність «спеціального» законодавства, що регулює правовідносини «ріелтор (брокер) – споживач (клієнт)» стимулює зростання числа недобросовісних ріелторів, які здійснюють шахрайську діяльність.

На нашу думку, ключовим напрямом вдосконалення державного регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності в Україні – є саме прийняття профільного нормативно-правового акту – Закону про ріелтерську діяльність в Україні, оскільки саме такий закон є підґрунтям для розвитку інших напрямів державного регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності.

Слід зазначити, що пропозиції мають бути реалізовані відповідно до наступних складових та їх характеристик, які для зручності наведені у вигляді таблиці (табл. 1).

Висновки. Вважаємо, що ефективно і цілеспрямоване регулювання ріелтерської (брокерської) діяльності в Україні можливе за допомогою державного регулювання, яке повинне здійснюватись шляхом прийняття Закону України «Про ріелтерську діяльність в Україні» з урахуванням вже накопиченого в нашій країні досвіду нормативно-правового регулювання такої діяльності і використанням зарубіжного досвіду США, Англії, Канади, а недержавне регулювання – на основі системи сертифікації ріелтерських (брокерських) послуг на ринку нерухомості [7].



Рис.1. Ключові напрями удосконалення державного регулювання ріелторської (брокерської) діяльності в Україні

Джерело: власна розробка авторів

Таблиця 1

Пропозиції щодо удосконалення розвитку ріелторської агенції

Складові	Характеристика
Нормативно-правове визначення професії ріелтора (брокера)	Професія з назвою ріелтор («realtor») є зареєстрованою торговою маркою та належить НАР, її можуть використовувати тільки члени НАР та особи, яким НАР надала таке право. Є сенс отримати дозвіл, можливо, на умовах франчайзингу. Доцільно визначити професію як «брокер».
Нормативно-правове визначення ріелторської (Брокерської) діяльності	Доцільно визначити ріелторську (брокерську) діяльність як підприємницьку, що здійснюється юридичними особами та індивідуальними підприємцями на підставі угоди із споживачем (або на підставі довіреності); діяльність щодо здійснення від його імені та за його рахунок, або від свого імені, але за рахунок та в інтересах зацікавленої особи цивільно-правих угод з земельними ділянками, будинками, будівлями, спорудами, житловими та нежитловими приміщеннями та правами на них.
Визначення переліку ріелторських (брокерських) послуг	Відповідно до переліку даних послуг визначатимуться питання професійного навчання ріелтерів (брокерів) та їх атестація як фахівців.
Застосування зарубіжного досвіду щодо ліцензування та тарифікації ріелторської (брокерської) діяльності	Не є доцільним надто жорстке державне регулювання цієї сфери, адже воно погрожує ринку «зарегульованістю» та переходом у «тінь». В умовах курсу на лібералізацію та дерегуляцію бізнесу, що прийнятий Урядом, такі заходи не є виправданими.
Збільшення ролі СРО	Саме громадські організації мають взяти на себе організацію навчальних процесів та сертифікації ріелторської (брокерської) діяльності

Таким чином, завдяки прийняттю Закону «Про ріелтерську діяльність в Україні» буде створена сучасна наукова та правова концепція зобов'язань з надання ріелтерських (брокерських) послуг, сутність яких полягає у обґрунтуванні ріелтерської (брокерської) діяльності як особливого виду підприємницької діяльності; визначенні особливого виду послуг – ріелтерських, які характеризуються платною основою для зацікавлених осіб при здійсненні цивільно-правових угод з об'єктами нерухомості і правами на них на ринку нерухомості України.

Література:

1. Конкурентоспроможність підприємства: оцінка рівня та напрямів підвищення: монографія. / за заг. ред. О. Янкового. Одеса: Атлант, 2017. 470 с.
2. Буркун І. Г. Особливості розвитку і проблеми функціонування регіональних ринків житлової нерухомості. *Економіка та держава*. 2010. № 4. С. 66–69.
3. Бондаренко А. «Чайники» – угроза ринку нерухомості. *Нерухомість України: матеріали Національного форуму*. Київ, 2012. 14 с.
4. Проект «Создание единой всеукраинской базы данных по совершенным сделкам на рынке недвижимости Украины». URL : <http://asnu.net/po.php>.
5. Чигасов С. Г., Петровський Б. С. Генезис девелопмента на сучасному етапі розвитку будівельного ринку України. *Економіка та держава*. 2011. №10. С. 51-56.
6. Нікітіна О. П. Психологічні чинники організаційного стресу у ріелтерів: попередження та ефективний менеджмент. 2017. URL : https://www.researchgate.net/profile/Oksana_Nikitina/publication/329891843
7. Про ріелтерську діяльність : Проект Закону України від 07 липня 2011 р. № 8781. URL : http://http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=40905.

References:

1. *Konkurentospromozhnist pidpriemstva: otsinka rivnia ta napriamy pidvyshchennia* [Competitiveness of the enterprise: assessment of the level and directions of improvement], 470 p.
2. Burkun I. H. (2010), "Features of development and problems of functioning of regional markets of residential real estate", *Ekonomika ta derzhava*, № 4, pp. 66–69.
3. Bondarenko, A. (2012), "'Teapots" - a threat to the real estate market", *Nerukhomist Ukrainy* [Real estate in Ukraine], materialy Natsionalnoho forumu [materials of the National Forum], Kyiv, Ukraine, 14 p.
4. Project "Creation of a single all-Ukrainian database of completed transactions in the real estate market of Ukraine", retrieved from : <http://asnu.net/po.php>.
5. Chyhasov, S. H. and Petrovskiy, B. S. (2011), "Genesis of development at the present stage of development of the construction market of Ukraine", *Ekonomika ta derzhava*, №10, pp. 51-56.
6. Nikitina, O. P. (2017), "Psychological factors of organizational stress in realtors: prevention and effective management", retrieved from : https://www.researchgate.net/profile/Oksana_Nikitina/publication/329891843.
7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2011), The Law of Ukraine "About real estate activity", retrieved from : http://http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=40905.

Стаття надійшла до редакції 16.01.2021 р.