

Секція: Економіка та управління національним господарством

Єфремова Л.В.

*доцент кафедри економіки і оцінки майна
Харківського національного економічного
університету ім. С. Кузнеця,
м. Харків, Україна*

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ ПЕРСОНАЛУ В СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Ринок нерухомості є інфраструктурною категорією, котра пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та інших видів діяльності. Будь-які об'єкти нерухомості призначені для обслуговування цілком конкретних потреб: ринок житла – для забезпечення проживання людей; ринок промислових об'єктів – для виробничо-технологічних процесів; ринок земельних ділянок – для сільськогосподарського виробництва, промислово-цивільного будівництва, рекреаційної діяльності.

Із економічної точки зору нерухомість є фінансовим активом. Правильне визначення її ринкової вартості — важлива передумова організації ефективної діяльності підприємств у поточному й майбутньому періодах. Фінансові операції з об'єктами нерухомості генерують потужні грошові потоки, оскільки вартість об'єктів нерухомості становить 40—50% вартості національного багатства держави.

З погляду правових відносин нерухомість — це об'єкти права власності господарських суб'єктів і громадян, відносно яких здійснюються правочини, пов'язані з упродовженням (реєстрацією), зміною й припиненням цього права.

Український ринок нерухомості відбиває всі проблеми, що існують в умовах трансформації соціально-економічних відносин. Він характеризується нерівномірним розвитком окремих ринкових сфер та інституцій, недосконалістю законодавчої бази, відсутністю наукових обґрунтувань і нормативних документів, що регламентують операції з нерухомістю, а також

достатньо коректного методичного забезпечення, яке використовує світовий досвід і яке можна адаптувати до вітчизняної специфіки.

Але, не дивлячись на вищенаведені проблеми, ринок нерухомості України має реальні стратегічні перспективи, та з його розвитком все більше уваги буде приділятися посиленню підготовки висококваліфікованих спеціалістів з керування будь-яким об'єктом нерухомості, оптимізації освітніх процесів, підвищенню кваліфікації, сприянню в проходженні програм провідних міжнародних організацій, участі в різних тренінгах і курсах. ті, .

Вже сьогодні ми бачимо зростаючу зацікавленість власників бізнесу та інвесторів у підвищенні професійного рівня персоналу та кваліфікації фахівців, Зовсім скоро наявність спеціалізованої вищої освіти з управління нерухомістю, при вступі на роботу, стане об'єктивною необхідністю.

В найближчому майбутньому з'явиться значний попит на кваліфіковані кадри в галузі комерційної нерухомості, бо відбувається розвиток і становлення національного ринку в даній сфері. Ситуація на українському ринку персоналу в сфері нерухомості на сьогоднішній день свідчить про те, що кваліфікованих фахівців у сфері нерухомості, вкрай мало, тому серйозні компанії готові інвестувати в професійне зростання своїх співробітників. Багато фахівців приходять в українську сферу нерухомості з різною, іноді непрофільною, освітою, тому набувати досвід і специфічні знання їм доводиться вже безпосередньо в процесі роботи

На даному етапі розвитку українського ринку нерухомості склалася ситуація, в якій спостерігається гострий дефіцит кадрів взагалі, не кажучи вже про фахівців високого рівня, які мають глибокі знання і професійний досвід. Тому більшість компаній, що здійснюють свою діяльність у сфері комерційної нерухомості України, готові надавати своїм співробітникам досить високий рівень доходу, часом порівнянний з західноєвропейським, в деяких випадках, незалежно від рівня кваліфікації.

На жаль, наші вищі далекі від мінливих ринкових реалій. У той же час, бажаючих пройти навчання по управлінню нерухомістю стає все більше, і вже

зараз про це явище можна говорити як про тенденцію. Програми бізнес-освіти створюють реальну основу для зростання інвестиційної активності компаній і посилення їх позицій, тому професіоналів буде ставати більше, що позитивно позначиться на всіх сегментах української нерухомості.

У кожному виді робіт у сфері нерухомості – консалтингу, агентських послугах, девелопменті, проджект-менеджмент і т. інш. – існує певна специфіка роботи персоналу. При цьому успішна діяльність передбачає поєднання цілого ряду факторів – фундаментальних знань, досвіду, ініціативності, бажання особистісного та професійного зростання. І якщо досвід напрацьовується роками, то фундаментальні знання можна одержати в спеціалізованих вузах.

Оскільки в нашій країні ще немає вищих навчальних закладів, які готують професіоналів у сегменті нерухомості, виникає необхідність відкриття нових напрямків підготовки спеціалістів по управлінню нерухомістю.

Однак, без сумніву, сфера нерухомості, як і будь-яка сфера економіки, потребує детального вивчення, і майбутні працівники даній області повинні отримувати спеціалізовану вищу освіту. До того ж, цінність диплома рівня бакалавр-магістр, полягає також у його авторитетності та репутації серед професіоналів.

Батьківщиною відомих у всьому світі інститутів, які здійснюють підготовку сертифікованих фахівців у сфері нерухомості, є країни з високим рівнем розвитку цього ринку – Великобританія і США. Одним із найкращих місць для одержання основної базової освіти в сфері нерухомості є Великобританія, що пов'язано, насамперед, з величезним багаторічним досвідом цієї країни в даній області. Фахівці, що одержали відповідну освіту, тут високо цінуються і контролюються урядом. Багато університетів пропонують програми навчання, присвячені різним аспектам цієї діяльності. Хорошу базу можна отримати також у США, Австралії, Гонконгу. В Європі багатим досвідом володіють Нідерланди і Швеція. У Швеції, наприклад, серйозну підготовку в сфері

нерухомості проводить Стокгольмський королівський технологічний інститут, де можна отримати ступінь магістра з управління та оцінки нерухомості» [2].

Кожна країна має власну специфіку навчання. Наприклад, американська система передбачає вивчення одночасно всіх сегментів нерухомості. У процесі навчання організуються зустрічі з представниками великих фірм, що працюють на ринку нерухомості США.

Спеціалізовані інститути в сфері нерухомості є також у Франції, де основний акцент робиться на юридичну сторону угод, в той час як психологічна і економічна база підготовки фахівців в порівнянні, наприклад, з Великобританією, є дуже слабкою.

Достатньо великий досвід навчання фахівців у сфері нерухомості є у Німеччини, Нідерландів, Швеції, Фінляндії. Німецька система навчання орієнтована на промислову і комерційну сфери нерухомості. У Швеції визнаним авторитетом освіти в сфері нерухомості є Королівський технологічний інститут Стокгольма, де можна отримати ступінь магістра з управління та оцінки нерухомості.

Актуальність управління нерухомістю як професії неухильно зростає завдяки наявності кількох важливих тенденцій:

- приріст населення і одночасно збільшення його потреб у просторі, збільшили загальну кількість будівель усіх видів;
- більший відсоток нерухомості вважається інвестиційною власністю, а управління нерухомою власністю вважається вирішальним фактором в управлінні нерухомістю як інвестицією;
- широко визнається той факт, що для управління нерухомістю необхідні спеціальна підготовка й освіта.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навчальний посібник . – Херсон : ОЛДІ-плюс, 2012. – 160с.
2. Прогнозы и тенденции рынка недвижимости: осторожный оптимизм [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.asnu.net/news/3022/>

3. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А.Брижань, В.Я.Чевганова
. – К.: „Лібра”, 2012. – 304с.