

## Теоретичні аспекти функціонування ринку нерухомості

**Вадим Солонець**

*здобувач магістратури*

*кафедри теоретичної та прикладної економіки,*

*ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,*

*e-mail: solonetsvs@krok.edu.ua*

**Мирослава Гофман**

*к.е.н., доцентка кафедри теоретичної та прикладної економіки,*

*ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,*

*e-mail: miroslavag@krok.edu.ua,*

*ORCID: 0000-0002-3977-7584*

У сучасному світі ринок нерухомості виступає як один із важливих факторів економічного розвитку країни. Зростання населення, зміни в демографічних тенденціях, соціально-економічні трансформації та технологічні інновації створюють нові виклики і можливості для ринку нерухомості. Тому дослідження сучасного стану та перспектив розвитку ринку нерухомості має важливе значення.

Багато дослідників в різні періоди часу вивчали особливості, функції, ціноутворення, тенденції, утворення попиту та пропозиції на ринках нерухомості. Зокрема, внески зробили І. Білецький, Л. Єлісеєва, В. Купчак, К. Павлов, О. Скорук, О. Стрішенець, Д. Штейнгауз, Е. Кучарська-Стасяк, В. Д. Фрейзер, М. Річард та інші.

Протягом тривалого часу економічна теорія не розглядала «нерухомість» як окрему категорію через відсутність економічної цінності в адміністративній економіці. Проте під час економічних реформ стало зрозумілим, що нерухомість є економічним явищем зі своєрідними властивостями товару та капіталу, специфічними закономірностями розвитку та функціонування. В сучасних умовах поняття нерухомості активно використовується у юридичній науці. Проте без визначення її економічного змісту дуже важко раціонально регулювати відносини, пов'язані з нерухомим майном.

Нерухомість – це вид майна, який юридично визнається нерухомим. Нерухоме майно – це будь-яке майно, яке складається з землі, а також будівель і споруд на ній. Однією з особливих властивостей нерухомості є її незмінність (імовільність), що означає не лише фізичну нездатність до переміщення, але, перш за все, закріплене місцеположення як об'єкта господарського та правового обігу, внаслідок чого виникають специфічні форми торгівлі, необхідність державної реєстрації та зміни умов оподаткування. Володіння нерухомістю, як непересувним капіталом, формує потребу її власників в політичній та економічній стабільності [1].

Ринок нерухомості – це система організаційних заходів, за допомогою яких покупці і продавці збираються разом для визначення конкретної ціни, за якою може відбутися обмін таким специфічним товаром, як нерухомість [2]. Проте існує більш загальне розуміння ринку нерухомості. Ринок нерухомості

містить не лише угоди купівлі-продажу та передачі прав. Це практично весь цикл об'єкта нерухомості: від виникнення ідеї, концепції об'єкта, дослідження ринку, прийняття інвестиційного рішення щодо створення об'єкта, залучення фінансування для будівництва об'єкта, виходу його на первинний ринок, виходу його на вторинний ринок та всім, що пов'язано з цим, включаючи знищення об'єкта [3].

Досліджуваний ринок нерухомості, фактично, можна поділити на дві складові: житлову та нежитлову нерухомість. Щодо об'єктів на ринку житлової нерухомості, то сюди включимо житлові будинки з житловими і нежитловими приміщеннями, квартири, інші житлові приміщення в житлових будинках та інших спорудах, придатні для постійного і тимчасового проживання, споруди та складові інженерної інфраструктури житлової сфери. Житловим приміщенням вважається приміщення, яке відповідає встановленим санітарним, протипожежним, міського планування та технічним вимогам і призначене для проживання громадян. Забороняється розміщення промислових підприємств в житлових будинках. Розміщення підприємств, установ або організацій в приміщенні, яке належить власнику, дозволяється тільки після переведення такого приміщення у нежитлове, яке визначається житловим законодавством [4].

Ринок комерційної нерухомості складається з ринку нежитлових приміщень та ринку промислової нерухомості. На ринку комерційної нерухомості переважають угоди оренди, а не купівлі-продажу або обміну, як на ринку житла. Ринок має великі можливості і резерви для свого розвитку, особливо в великих містах, але він розвивається повільно.

Розглядаючи ринок, можна стверджувати, що структура ринку представлена суб'єктами ринку та об'єктами нерухомості.

Суб'єкти ринку нерухомості – це фізичні та юридичні особи, які здійснюють діяльність з створення, обігу та експлуатації нерухомості. Безумовно, основним суб'єктом є покупець, заради якого, власне, і створюється весь ринок. Також до учасників ринку відносяться державні структури, такі як комітети міської адміністрації та федеральні органи, які контролюють санітарні норми, екологію, правила будівництва та інше. Вони надають дозвіл на будівництво, перетворення приміщень з житлового фонду на нежитловий, здачу в оренду земельних ділянок та об'єктів нерухомості, реєструють право власності на нерухомість тощо.

Відмежування ринку нерухомості за її видами доповнюється таким критерієм, як спосіб використання. Цей аспект дозволяє виділити ринки споживчої, виробничої, комерційної, доходної та інвестиційної нерухомості. У цьому випадку головне значення має не сам вид нерухомості, а те, яким чином її використовують. Наприклад, житлову нерухомість можуть використовувати як офісну (комерційна нерухомість) або для отримання прибутку через її здачу в оренду (доходна нерухомість). Якщо розрізнення нерухомості на споживчі товари та фактори виробництва обумовлене її товарною формою, то існування інвестиційної нерухомості є наслідком її існування як капіталу [5].

За складом ринок нерухомості поділяється на дві складові: первинний та

вторинний ринок нерухомості.

Первинний ринок – це економічна ситуація, коли нерухомість як товар вперше надходить на ринок. Кількість нерухомості, яка пропонується на первинному ринку, залежить від нового будівництва. Основними продавцями в такому випадку є державою через її регіональні або місцеві органи влади, а також будівельні компанії – постачальники житлової та нежитлової нерухомості.

На вторинному ринку нерухомість представлена як раніше вже використований і належать певному власнику товар – фізичному або юридичному особі. Первинний та вторинний ринки тісно пов'язані. Наприклад, якщо з якихось причин в регіоні збільшується пропозиція нерухомості на вторинному ринку, то автоматично зменшується попит і ціни на первинному ринку. Важливо зауважити, що в даний час систематизована, повна і доступна інформація про стан первинного та вторинного ринків житла і нежитлових приміщень відсутня. Ринок нерухомості поділяється на сегменти залежно від призначення нерухомості на основі таких параметрів, як розташування, конкуренція, а також попит і пропозиція, які відносяться до загальних умов ринку нерухомості.

Принципи класифікації об'єктів, які лежать в основі сегментації ринків нерухомості, підпорядковані конкретним завданням процедури оцінки та вимагають всебічного врахування характеристик оцінюваної нерухомості.

Залежно від характеру корисності нерухомості (її здатності приносити прибуток), її розділяють на: доходну нерухомість; умовно доходну нерухомість; бездоходну нерухомість.

За ступенем представленості об'єктів можуть бути унікальні об'єкти; рідкісні об'єкти; широко поширені об'єкти.

За географічним фактором – кожен регіон і район може представляти окремий ринок; навіть в різних районах одного міста можуть існувати різні ринкові умови (місцевий, міський, регіональний, національний, світовий).

**Висновок.** Таким чином, ринок нерухомості – це система відносин, пов'язаних із операціями з нерухомими об'єктами. Зрозуміло, що як сегментація ринку, так і позиціонування продукту – це всього лише інструменти, які використовуються для досягнення основної мети – прийняття оптимального економічного рішення, що приносить підприємцю максимальний прибуток.

**Ключові слова:** ринок; ринок нерухомості.

### Список використаних джерел

1. Красневич, О., Павлов, К., Ющак, А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*, 2023. №48. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>.
2. Білецький І. В. Сутність та ключові ознаки житлової нерухомості як економічної категорії. *Інфраструктура ринку*. 2022. № 68. С. 22–28. URL: [http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68\\_2022/6.pdf](http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf).
3. Давиденко Н.М., Воронченко О.В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості

в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2017. № 21. С. 5-7.

4. Yelisieieva, L., & Skoruk, O. *Housing Market and Economic Policy in Ukraine*. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*, 2022. №3(31). P. 6–11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>.

5. Іщук А.Є. Проблеми та перспективи виходу українських компаній на світовий ринок нерухомості. *Економіка і організація управління*. 2023. № 1(49). С. 154-162. DOI: <https://doi.org/10.31558/2307-2318.2023.1.15>.