

## Дослідження процесу функціонування ринку нерухомості

**Пекна Г. Б.**

*к. е. н., доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки,  
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,  
e-mail: HalynaPB@krok.edu.ua,  
ORCID: 0000-0003-4902-6052*

**Чепурко А. О.**

*здобувачка магістратури  
кафедри теоретичної та прикладної економіки,  
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,  
e-mail: ChepurkoAO@krok.edu.ua*

Відзначено, що нерухомості-це сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості: створення нових або розвитку існуючих, купівлі-продажу, іпотеки, оренди. А ринок нерухомості-це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість, яка в свою чергу приймає форму товару лише на ринку, який має вартість і володіє специфічними якостями задоволення потреби у житлових та виробничих приміщеннях або земельних ділянках.

Ринок нерухомості має різні визначення, зібравши до уваги всі, можна виділити його, як сукупність взаємодій між особами що мають певні права на нерухоме майно та угодами між іншими учасниками ринку. Але якщо спробувати знайти найповніше та найточніше формулювання цього визначення, то його надали Дж. Фрідман і Н. Ордуей у своїй роботі «Аналіз та оцінка приносить дохід нерухомості»: «Ринок нерухомості-це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування».

Таким чином, узагальнивши вищенаведені поняття, відзначимо, що нерухомості-це сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості: створення нових або розвитку існуючих, купівлі-продажу, іпотеки, оренди тощо. Ринок нерухомості-це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість, яка в свою чергу приймає форму товару лише на ринку, який має вартість і володіє специфічними якостями задоволення потреби у житлових та виробничих приміщеннях або земельних ділянках.

У процесі проведеного аналізу врахована класифікація ринку нерухомості за видами об'єктів нерухомості, а саме: ринок землі та інших природних ресурсів; ринок комерційної нерухомості-будівель і споруд невикористаного призначення; ринок промислової нерухомості-виробничих будівель і споруд; ринок житла. Види ринкової нерухомості поділяються на первинні та вторинні. Так, первинний ринок житла пов'язаний із будівництвом і продажем нових будівель. Вторинний ринок житла-операції, пов'язані з купівлею-продажем наявних житлових будівель. Кожний із ринків має свої об'єкти, суб'єкти, організаційну структуру, навколишнє середовище, джерела фінансування, які відображають ступінь соціально-економічного розвитку країни, її національні, географічні, кліматичні особливості, спосіб і якість життя населення. Найбільш розвинутими в Україні є ринки земельних ділянок, житлової та комерційної нерухомості.

Ринок нерухомості-один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів

і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної економіки. Формування ринку нерухомості та його функціонування пов'язані з товарним виробництвом і відображають ступінь його розвитку. За радянських часів не існувало категорії «нерухомість» та «ринок нерухомості», що пояснюється існуючою на той час єдиною державною власністю на основні елементи нерухомості: землю, надра, ліси, водні ресурси, будівлі і споруди, крій власних, які не вважалися елементами товарного виробництва в умовах соціалізму.

У залежності від професійних та інституційних учасників ринку нерухомості, що впливають на створення та використаний корисних властивостей об'єкта нерухомості, а також їх розподілу в ринкових умовах ринок нерухомості функціонує на макрорівні, на регіональному рівні, в окремому секторі економіки та мікрорівні-окремому об'єкті нерухомості.

Доведено, що ринок нерухомості є складним та унікальним ринком з такими властивостями, як локальність ринку, унікальність усіх об'єктів нерухомості, низька ліквідність, невідповідність високої ціни на об'єкти та фінансових можливостей покупців, низька взаємозамінність об'єктів, низька еластичність пропозиції, необхідність державної реєстрації угод, вкладення капіталу в нерухомість. При цьому, характерні ще й такі особливості, як циклічний характер, високий ступінь регулюючого державного впливу, зростання вартості об'єктів нерухомості, високий рівень трансакційних витрат, складність отримання достовірної інформації про угоди з нерухомістю, обмежена кількість аналогічних угод.

Наведено суб'єктну структуру ринку нерухомості. Проаналізовано процеси функціонування ринку нерухомості.

Перелік процесів функціонування ринку нерухомості визначається з урахуванням сформованої практики шляхом розчленування (декомпозиції) основних процесів ринку як сектора економіки (створення, використання, оборот нерухомості та управління ринком), потім менш складних процесів (вони відображають тільки один щабель такого розчленування), і, нарешті, декомпозиція доводиться до базових процесів, протікання яких забезпечується фахівцями (організаціями) однієї вузької спеціалізації.

Визначено, що ринок нерухомості як саморегулююча в сталій правовому середовищі система ґрунтується на ринкових елементах, основними з яких є попит і пропозиція, ціна і вартість.

Взаємодія попиту і пропозиції визначає кон'юнктуру ринку і визначає ціну на об'єкти нерухомості. Нерухомість володіє ціною, якщо вона володіє *корисністю* для будь-якого користувача або групи користувачів. Однак корисність, будучи головним критерієм, не є єдиним чинником, що впливає на ціну. Для того щоб мати вартість, нерухомість також повинна бути відносно дефіцитна. Основа попиту-бажання потенційних покупців, що володіють необхідними джерелами фінансування, придбати нерухомість.

На попит і пропозицію на ринку нерухомості впливає ряд факторів: економічні, соціальні, адміністративні, умови навколишнього середовища. Оскільки ринки нерухомості в більшості своїй недосконалі, пропозиція і попит не завжди диктують ціни. Важливу роль при здійсненні операції відіграють вміння узгоджувати умови угоди, кількість і досвідченість (досвід) учасників угоди та ін.

Проаналізовано принципи формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості. Отже, враховуючи особливості формування і розвитку ринку нерухомості, доведено,

що:

- величина попиту на об'єкти нерухомості значною мірою визначається географічним і історичним факторами, станом інфраструктури в мікрорайоні об'єкта нерухомості;
- попит на об'єкти нерухомості не є взаємозамінюваним (таке положення призвело до значного перевищення пропозиції над попитом на ринку нерухомості);
- усі угоди на ринку нерухомості проходять процедуру державної реєстрації та підлягають обліку в рамках адміністративних територіальних одиниць;
- інвестування капіталу в нерухомість супроводжує декілька видів витрат: підтримка об'єкта нерухомості в нормальному функціональному стані (ремонт, експлуатація), податок на володіння нерухомістю, податки і збори на угоди з нерухомістю.

Таким чином, ринок нерухомості-це визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на нерухому власність і пов'язані з нею інтереси, формуються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування.

Визначено, що на сучасний стан розвитку ринку нерухомості в Україні впливає: недостатнє розроблення законодавчої бази; низька платоспроможність громадян; нестабільність політико-економічної ситуації; повномасштабне вторгнення РФ на територію України.

Визначено, що основними причинами, що негативно впливають на активізацію діяльності в сфері нерухомості на рівні макросередовища, варто вважати:

- високі інвестиційні ризики, нестабільний фінансовий стан значної кількості підприємств і, як наслідок, низька привабливість вкладень у виробничу сферу для інвесторів;
- кредитну політику, що породила відсутність інтересу і стимулів до вкладення банківського капіталу і капіталу інших фінансових структур у розвиток виробничого потенціалу України;
- відсутність кваліфікованих кадрів на будівельних підприємствах.

До чинників внутрішнього середовища, що об'єктивно визначають доцільність і необхідність структурних змін на підприємствах з нерухомості, віднесено такі:

- незадовільний фінансовий стан значного числа підприємств;
- конфлікти корпоративних інтересів;
- система планування діяльності;
- використання застарілих технологій;
- відсутність фінансування власних технологій для освоєння великих проєктів;
- застаріла матеріально-технічна база,
- брак оборотних коштів.

Доведено, що тенденції структурних змін макросередовища та мікросередовища, це-наростання процесів реструктуризації виробництва з реактивним і вимушеним характером змін; відставання у часі реальних процесів реструктуризації від об'єктивних зрушень у ринковому середовищі; формування ланцюгової реакції гальмування розвитку інших галузей та сфер діяльності.

Перспективи розвитку ринку нерухомості України тісно пов'язані з тим, як будуть змінюватися потреби населення, споживчі звички і поведінка людей в найближчі роки. Виходячи з цього, можна виділити такі основні тенденції, які будуть характерні для вітчизняного ринку нерухомості в майбутньому:

- Зростання чисельності населення.

- Старіння населення.
- Підвищення уваги до екологічних проблем.

Також варто зауважити, що ринок нерухомості готовий до зростання, але для цього потрібні зовнішні стимули у вигляді значного зростання ВВП, притоку іноземних грошей до країни та зацікавленості українських інвесторів вкладати кошти в сферу будівництва саме в Україні (коლოსальна кількість грошей зберігається у готівці та не працює).

Стратегія активізації розвитку вітчизняного ринку нерухомості в короткочасній перспективі повинна ґрунтуватись на використанні таких фінансово-кредитних інструментів, як:

- збільшення обсягів фінансово-кредитних програм розвитку ринку;
- нерухомості за рахунок державного та муніципального бюджетів;
- зростання випуску та частки на фондовому ринку іпотечних облігацій.

Незважаючи на війну росії проти України, яка триває вже понад півроку, на ринку нерухомості починають з'являтися певні позитивні зміни-поступово оговтуючись від ворожої навали та пристосовуючись до воєнного стану, ринок потроху відроджується. Але наразі ринок нерухомості перебуває в дисбалансі, який виявляється у всьому. І залежить він від рівня небезпеки.

Державна підтримка основних секторів економіки цьому сприятиме, а законодавчі ініціативи у сфері містобудівної діяльності та нові програми з відновлення житла допоможуть адаптуватися та вивести будівельну галузь на новий рівень роботи у період воєнного стану з подальшою післявоєнною розбудовою країни.

### Список використаних джерел

1. Иванов В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан.-М. : ИНФРА-М, 2007.-446 с.
2. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А Брижань, В. Я. Чевганова.-К. : Лібра, 2004.-304 с.-С. 64.
3. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. С англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй.-М.: Дело, 1997. –480 с.
4. Бутько С. Маркетолог у комерційній структурі: проблеми підготовки професійної адаптації // Маркетинг в Україні. №4.-2009.-С. 66-67.
5. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна].-Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013.-272 с.  
URL:[https://geodez.nmu.org.ua/ua/dopmat/4/kozn/%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D1%87.%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA\\_%D0%9E%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%82%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8E.pdf](https://geodez.nmu.org.ua/ua/dopmat/4/kozn/%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D1%87.%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%9E%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%82%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8E.pdf)