

**ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
«УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ ТА ПРАВА «КРОК»  
Кафедра теоретичної та прикладної економіки**

**Чепурко Анастасія Олександрівна**

УДК 332.85:303.8

**Дипломна робота**

**«Дослідження процесу функціонування ринку нерухомості»**

Спеціальність 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність»

Освітня програма «Управління портфелем нерухомості»

Подається на здобуття освітнього ступеня магістр

Дипломна робота містить результати власних доробок. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_ А.О. Чепурко

(підпис, ініціали та прізвище здобувача)

Науковий керівник

Пекна Галина Борисівна

Кандидат економічних наук, доцент

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Київ – 2023

## ЗМІСТ

|   |            |
|---|------------|
| <b>ВСТУП.....</b>   | <b>3</b>   |
| <b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ<br/>НЕРУХОМОСТІ.....</b>  | <b>7</b>   |
| 1.1. Сутність нерухомості як економічної категорії .....  | 7          |
| 1.2. Характеристика ринку нерухомості, її класифікація .....  | 13         |
| 1.3. Структура і сегменти ринку нерухомості.....  | 18         |
| Висновок до розділу 1 .....   | 27         |
| <b>РОЗДІЛ 2. ПРОЦЕСИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА<br/>ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ .....</b>                           | <b>30</b>  |
| 2.1. Сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості в Україні .....   | 30         |
| 2.2. Дослідження кон'юнктури та ціноутворення ринку нерухомості в Україні .....   | 41         |
| 2.3. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні .....   | 49         |
| Висновки до розділу 2.....  | 65         |
| <b>РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ НА РИНКУ<br/>НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ КРИЗИ.....</b>                               | <b>70</b>  |
| 3.1 Аналіз діяльності та економічних результатів компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна».....                                    | 70         |
| 3.2. Аналіз організаційної структури компанії та чинники впливу на діяльність компанії<br>ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» .....   | 74         |
| 3.3. Врахування ризиків та напрямків покращення механізму стимулювання підприємств<br>вітчизняного ринку нерухомості..... | 80         |
| Висновки до Розділу 3.....  | 98         |
| <b>ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ.....</b>   | <b>102</b> |
| <b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....</b>   | <b>110</b> |

## ВСТУП

**Актуальність теми роботи** полягає в тому, що в перехідний період в Україні відбувається активне формування ринку нерухомості, який відображає всі проблеми економіки та характеризується нерівномірним розвитком окремих її сегментів, незавершеною законодавчою базою й невисокою платоспроможністю громадян та низьким інвестиційним потенціалом юридичних осіб. Ці та ряд інших проблем спонукають до більш глибокого дослідження основ ринкової економіки, їх впливу на "наріжні камені" економічного розвитку - виробництво, розподіл і споживання.

Ринок нерухомості є суттєвою складовою у будь-якій національній економіці, бо нерухомість – найважливіша частина національного багатства, частку якої припадає понад 50% світового багатства. Без ринку нерухомості не може бути ринку взагалі, тому що ринки праці, капіталу, товарів та послуг для здійснення статутної діяльності повинні мати (або орендувати) необхідні приміщення [1].

Важливе значення вітчизняного ринку нерухомості як сектора економіки підтверджується його високою часткою у валовому національному продукті, високим рівнем доходів до бюджету від первинного продажу, здачі в оренду державної та муніципальної нерухомості (у тому числі землі), високим рівнем зборів до бюджету від податків на нерухомість та угод із нею.

Особливої ваги набуває й дослідження процесу функціонування ринку нерухомості, встановлення механізмів стимулювання розвитку ринку нерухомості, котрий здатен справити вплив на майбутній розвиток чи занепад економіки. Формування і розвиток ринку нерухомості мають здійснюватися у відповідності із загальним прогресом економічної системи для забезпечення її ефективності, оскільки він концентрує в собі вагому частку національного

багатства та забезпечує матеріальні підвалини для реалізації практично всіх видів діяльності.

Процеси функціонування ринку нерухомості постійно перебувають у центрі уваги науковців. Але в більшості випадків вони досліджують лише окремі аспекти проблеми, пов'язані, в першу чергу, з управлінням комерційною нерухомістю, визначенням її вартості, аналізом інвестиційних особливостей окремих ринкових сегментів. Вивченням теоретичних засад формування ринку нерухомості й проблем його розвитку, механізмів його регулювання на різних етапах економічних перетворень займалися такі дослідники, як А. Н. Асаул [2], В. В. Іванов, О. К. Хан [3], С. Н. Максимов [4], І. Т. Балабанов [5], Г. М. Стерник [6], А. Г. Грязнова [7] (російська школа) і В. І. Павлов [8], І. А. Брижань, В. Я. Чевганова [9], М. А. Коваленко, Л. М. Радванська [10], В.І. Пазинич [11] (вітчизняна школа).

У своїх працях більшість науковців велику увагу приділяють функціональним аспектам нерухомості. При цьому існують величезні розбіжності щодо визначення сутності поняття "нерухомість" як економічної категорії та віднесення до нерухомого майна відповідних будівель, споруд тощо, сегментації цього ринку з метою врахування ринково зумовлених функціонально-споживчих ознак, які безпосередньо впливають на формування ринкової вартості. Усе це робить надзвичайно актуальним дослідження нерухомості як спеціальної економічної категорії.

Серед зарубіжних учених питання нерухомості вивчали Дж. Фрідман – представник неоліберальної концепції та Н. Ордуей [12], які визначають ринок нерухомості як певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування. Ринок нерухомості – це також взаємозв'язок суб'єктів ринку на основі принципів, методів та процедур. Основна увага більшості учених націлена на дослідження інвестиційних можливостей ринку нерухомості, фінансових і кредитних засобів та інструментів управління портфелем нерухомості, визначенню її вартості.

Важливе значення вітчизняного ринку нерухомості як сектора економіки підтверджується його високою часткою у валовому національному продукті, високим рівнем доходів до бюджету від первинного продажу, здачі в оренду державної та муніципальної нерухомості (у тому числі землі), високим рівнем зборів до бюджету від податків на нерухомість та угод із нею.

Вирішення питань **процесу функціонування ринку нерухомості** обґрунтування механізмів стимулювання розвитку ринку нерухомості на сучасному етапі вимагає комплексного підходу, врахування розвитку як суб'єктів, так й об'єктів ринку, інфраструктури, впливу законодавчо-нормативної бази, податкових та інших механізмів на його формування.

Метою дипломної роботи є дослідження процесу функціонування ринку нерухомості, виявлення його основних закономірностей і тенденцій розвитку.

Відповідно до мети дослідження визначено такі **завдання**:

- визначення сутності нерухомості як економічної категорії;
- виявлення основних характеристик ринку нерухомості та її класифікаційної схеми;
- аналіз структури і сегментів ринку нерухомості;
- дослідження процесів функціонування ринку нерухомості та основних функцій;
- визначення механізмів функціонування ринку нерухомості та основних принципів формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості;
- аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку нерухомості та шляхів покращення його стану;
- дослідження конюнктури та ціноутворення ринку нерухомості;
- визначення особливостей формування та розвитку ринку нерухомості;
- аналіз діяльності підприємств на ринку нерухомості в умовах кризи;
- визначення ризиків та напрямків покращення механізму стимулювання підприємств вітчизняного ринку нерухомості.

*Об'єктом дослідження є ринок нерухомості України.*

*Предметом дослідження – є процеси формування і функціонування ринку нерухомості.*

**Методи дослідження.** Для вирішення завдань дослідження було застосовано систему загально наукових методів - абстрактно-теоретичний, діалектичний, індукції та дедукції, аналізу та синтезу для визначення та узагальнення теоретико-методичних засад функціонування ринку нерухомості у транзитивній економіці. Комплекс спеціальних методів, а саме: аналітичний і системний підходи, формалізації, порівняння, економічний і статистичний аналіз, економіко-математичного моделювання при дослідженні динаміки становлення і розвитку ринку нерухомості.

**Інформаційною базою дослідження** стали звіти Державного комітету статистики України, Національного банку України, Міністерства економіки, також використанні навчальні посібники та підручники, монографії, наукові статті у різних періодичних виданнях та Інтернет ресурси.

Структура кваліфікаційної роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаної літератури. Повний обсяг роботи становить 117 стор., основний зміст роботи викладено на 109 стор., список використаних джерел включає 86 найменувань на 8 стор. Робота містить в основному тексті 8 таблиць та 17 рисунків.

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

## 1.1. Сутність нерухомості як економічної категорії

Одним з найважливіших елементів економічної системи будь-якої ринково орієнтованої держави є ринок нерухомості. Від забезпеченості населення та бізнесу нерухомістю, як реальним капіталом, залежать інструменти фондового ринку. Цінні папери, забезпечені іпотекою, найкращим чином гарантують стабільність усієї грошової системи.

Усвідомлення ключової ролі ринку нерухомості в активізації промислового виробництва, розвитку реального сектора економіки, поживленні інвестиційного процесу, макроекономічній стабілізації дозволить більш ретельно та зважено підходити до прийняття рішень у даній сфері та уникнути можливих помилок. Ринок нерухомого майна має економічну природу нерухомості як особливого блага, що дозволяє, з одного боку, визначити об'єктивні властивості нерухомості, які забезпечують її входження в економічні відносини, а з іншого – її особливості як економічного блага з тим, щоб проаналізувати специфіку формування ринку нерухомості як складової частини ринкових відносин в цілому.

Нерухоме майно можна трактувати як земельну ділянку, що має юридично закріплені межі її розташування, включаючи фізичні та природні особливості об'єктів розташованих на ній та під ній, із встановленим правом власності на них та переміщення яких без втрати їх вартості та призначення обмежене або неможливе. Поняття «нерухомість» дозволяє визначитися із сутністю більш складного поняття як «ринок нерухомості».

В літературі є різні підходи до визначення поняття та сутності ринку нерухомості. У фінансово-економічному словнику ринок нерухомості – система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами

нерухомості, у межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості [13, с. 122]. Дж. Фрідман і Н. Ордуей визначають ринок нерухомості наступним чином: "Ринок нерухомості – це визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування" [12].

Г. С. Харрісон характеризує ринок нерухомості як діяльність цього ринку [14, с.28]. Отже, в цих визначеннях ринок нерухомості характеризується як процес купівлі продажу товару та прав на нього. С.В. Грибовський також акцентує увагу на тому, що ринок нерухомості слід розглядати як систему відносин, за допомогою яких через динаміку сил попиту та пропозиції у визначеному «місці» здійснюється передача прав на власність і пов'язаних з нею інтересів від продавця до покупця безпосередньо чи через інститут посередництва, визначаються ціни і розподіляється виробництво між різними конкуруючими варіантами використання об'єктів нерухомості в межах замкнутого територіального утворення [15, с. 124].

А. Мендрул, Ф. Пузир, І. Галкин, С.Скринько визначають ринок нерухомості як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості і систему економічних відносин, які виникають при операціях з нерухомістю [16]. І.Т. Балабанов вважає, що ринок нерухомості являє собою сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему відносин, що виникають при операціях з нерухомістю [17, с. 512]. Ці визначення свідчать, що ринок нерухомості може розглядатись як складова фінансового ринку або ринку капіталу. М.А. Афанасова розглядає ринок нерухомості як сукупність потенційних та існуючих покупців нерухомості [18, с. 33].

І.М. Геллер узагальнює поняття «ринку нерухомості» до взаємодії продавців і покупців об'єктів нерухомості і послуг, пов'язаних з такою взаємодією або цими об'єктами [19, с. 93]. Г.М. Стерник дає визначення ринку нерухомості як сектор національної ринкової економіки, який являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, що оперують на ринку, процесів

функціонування ринку, тобто процесів виробництва (створення), споживання (використання), обміну об'єктів нерухомості та управління ринком, і механізмів, що забезпечують функціонування ринку (інфраструктури ринку). За В.Д. Віноградовим ринок нерухомості – система правових, економічних, організаційних та культурних відносин між суб'єктами ринку нерухомості з приводу створення, формування, розподілу, обміну, споживанню корисних властивостей, а також прав та зобов'язань, що впливають із володіння об'єктів нерухомості. На нашу думку, ці два визначення ринку є найбільш повним та взаємодоповнюють один одного [20, с. 45].

Виходячи з визначень, запропонованих відомими вітчизняними та зарубіжними економістами, можна дати наступне визначення ринку нерухомості: ринок нерухомості – це сукупність економіко-правових взаємовідносин суб'єктів ринку щодо об'єктів нерухомості, з урахуванням основних процесів функціонування ринку. Можна також зазначити, що існує взаємозалежність між функціонуванням ринку нерухомості та іншими видами ринків, а саме: ринком фінансів, фондовим ринком, ринком страхування, ремонтно-будівельних послуг, консалтинговим та рекламним ринком, ринком товарів, землі та іншими ринками.

Як і будь-який інший ринок, ринок нерухомості характеризується попитом, пропозицією, ціною, наявністю системи менеджменту та маркетингу, інфраструктурою та ринковими операціями. Нерухомість, як предмет операцій на ринку нерухомості, має ринкову ціну, а отже, залежно від операції з нею характеризується певною вартістю. В умовах ринкової економіки ціна формується під впливом різноманітних факторів та механізмів, а отже набуває форму ринкової вартості.

В оціночній діяльності під ринковою вартістю або «вартістю в обміні» розуміють вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу [21].

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 використання 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 [22, с. 40].

Ринок нерухомості доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків. Родові ознаки нерухомості, тобто ті, що притаманні їй незалежно від стану ринку, визначаються як: непереміщенність, зв'язок з землею, натурально-речова форма існування, особливий характер споживання, багатократне або безкінечне використання, поступове перенесення вартості в операційному процесі.

Ринок нерухомості – один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки. У країнах із розвиненою ринковою структурою ринок нерухомості, обслуговуючи купівлю-продаж об'єктів нерухомості, утворює простір, у якому розвивається решта видів

економічної діяльності. Ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни й розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування. Основні процеси функціонування ринку нерухомості – це розвиток (створення), управління (експлуатація) й обіг прав на нерухомість. На нашу думку, більш повним буде визначення ринку нерухомості як комплексу відносин, пов'язаних зі створенням нових та експлуатацією вже існуючих об'єктів нерухомості.

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» [12].

Таким чином, узагальнивши вищенаведені поняття, відзначимо, що (рис. 1.1): 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.

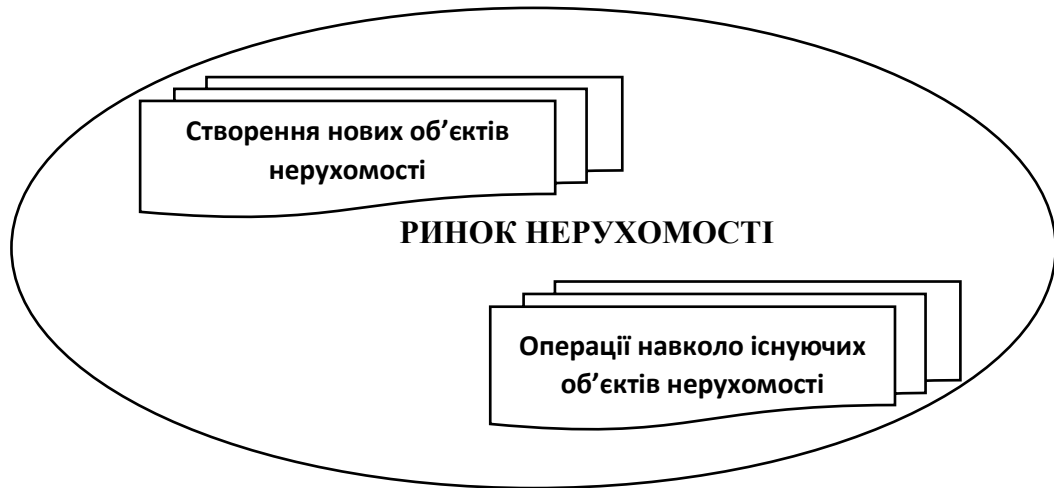


Рис. 1.1 Сутність ринку нерухомості

*Джерело: створено автором на основі [23, с. 60].*

З точки зору підприємницької й комерційної діяльності ринок нерухомості (рис. 1.2) має свої переваги та недоліки.



Рис. 1.2 Переваги й недоліки ринку нерухомості в Україні [24, с. 12].

Отже, національний ринок нерухомості являє собою сукупність регіональних і локальних ринків, що суттєво різняться між собою за асинхронністю розвитку, рівнем цін та ризиків, ефективністю інвестицій у нерухомість, й особливо, за станом законодавства, політичною та соціальною стабільністю. Одне з основних місць на ринку нерухомості займають державні органи, що виконують функції регулювання в різних формах, зокрема таких, як:

- законодавче встановлення правил і обмежень;
- облік і реєстрація прав на комерційні об'єкти і угод з ними;
- розподіл державних будівель, споруд комерційного призначення і передача їх у власність, оренду чи користування;
- стимулювання приватизації та націоналізації підприємств тощо.

## 1.2. Характеристика ринку нерухомості, її класифікація

Ринок нерухомості має численні особливості (рис. 1.3), які дають підставу характеризувати його як складову частину ринкового простору.

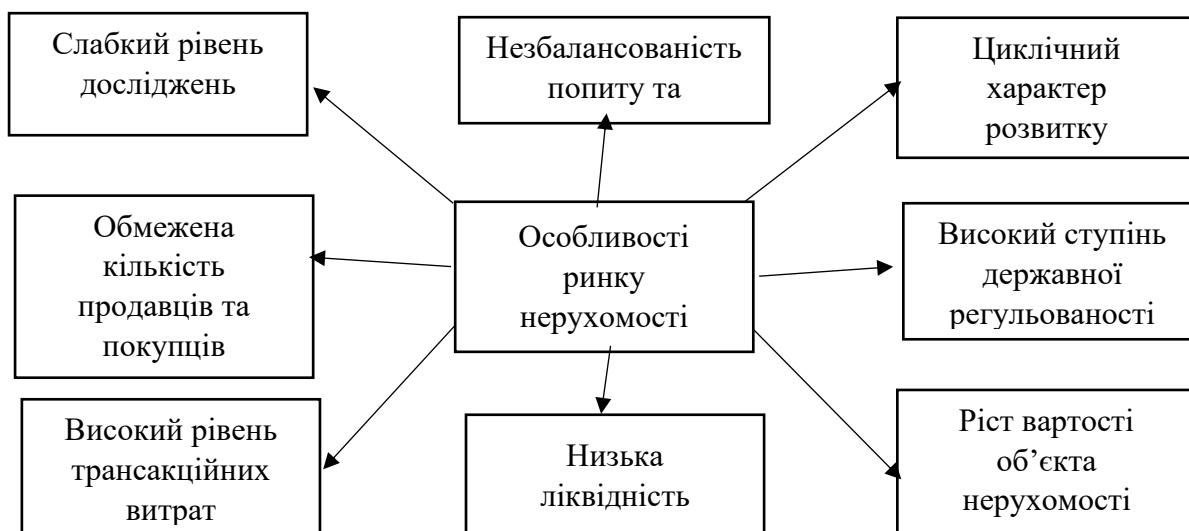


Рис. 1.3 Ринок нерухомості як специфічний сектор економіки

Джерело: створено автором на основі [25, с.17].

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 не виробничого призначення;  
 ринок промислової нерухомості – виробничих будівель і споруд; ринок житла.  
 Види ринкової нерухомості поділяються на первинні та вторинні.

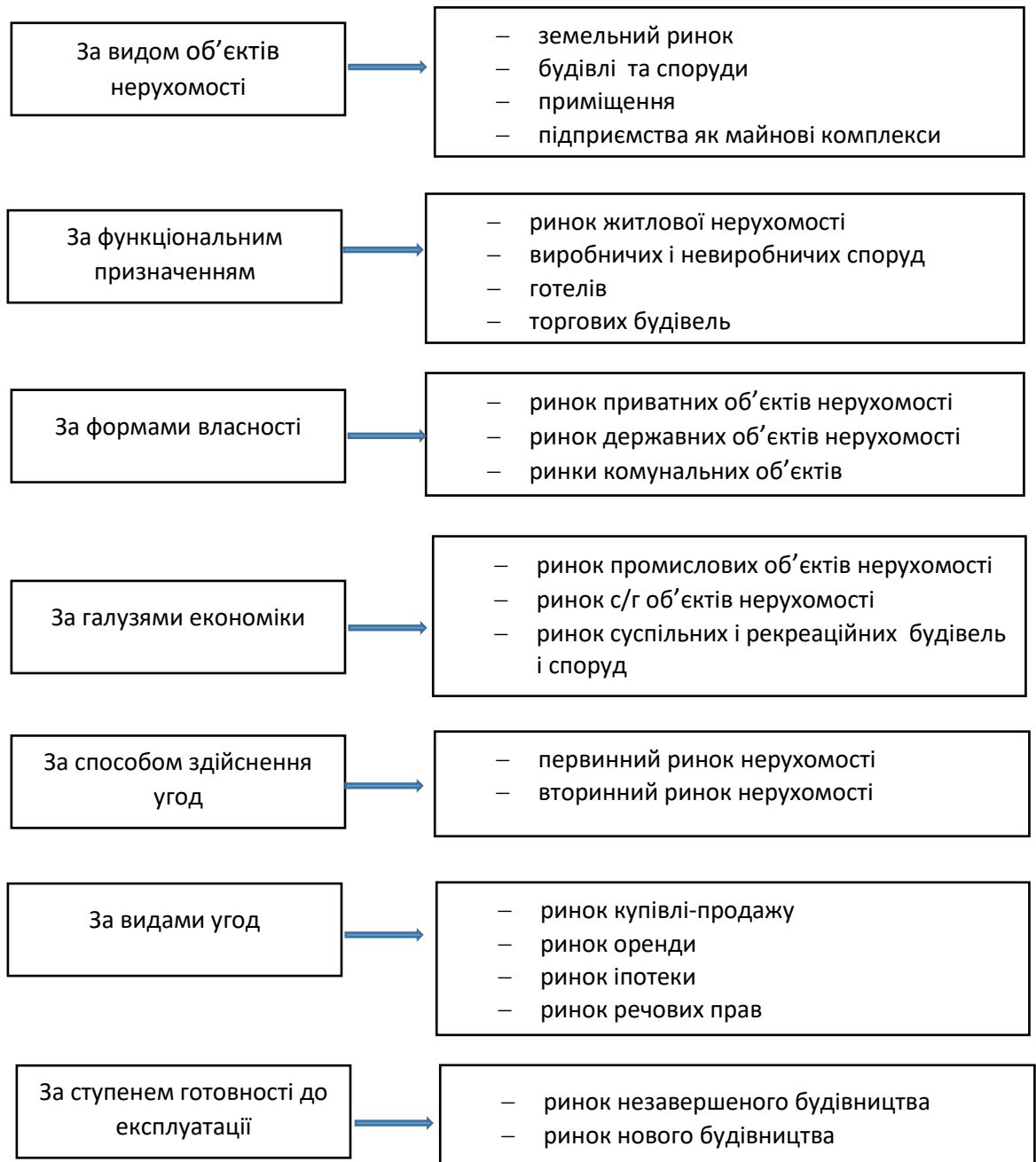


Рис. 1.4 Класифікаційна схема ринків нерухомості в Україні

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. Класифікацію ринків нерухомості наведено на рис. 1.4.

Суб'єктами ринку нерухомості є покупці, продавці та професійні учасники. Професійні учасники, у свою чергу, поділяються на: інституціональних, що представляють інтереси держави й діють від свого імені, і не інституціональних учасників, що працюють на комерційній основі (підприємці, брокери, оцінювачі об'єктів нерухомості, фінансисти, девелопери, управителі нерухомістю та інші).

Основними економічними категоріями ринку нерухомості є попит, пропозиція, оренда, земельна рента, ціна землі, житла. При цьому враховується, що попит і пропозиція на об'єкти нерухомості, а саме на житлові будівлі, формується під впливом економічних, соціальних, демографічних, естетичних, природно-кліматичних факторів. У класичному вимірі співвідношення пропозиції та попиту на ринку нерухомості визначає ринкову ціну об'єкта нерухомості.

До основних функцій ринку нерухомості належать:

- інформація про ціну, попит і пропозицію;
- встановлення зв'язків між споживачами, попитом та пропозицією;
- формування ціни на нерухомість та захист прав власника;
- перерозподіл інвестицій між об'єктами нерухомості;
- забезпечення свободи підприємництва;
- ефективність вирішення соціальних програм [24, с. 12].

Формування структури ринку нерухомості, у тому числі ринку житла, полягає в комплексності методологічного, трансакційного, інженерно-технологічного, соціального підходів. З точки зору методологічного підходу структура ринку нерухомості - це механізм підтримки економічної системи,

базових ринкових принципів функціонування процесів утворення та споживання корисних властивостей об'єктів нерухомості.

Однією із особливостей ринку нерухомості є трансакційні витрати, пов'язані зі здійсненням угод з об'єктами нерухомості. З точки зору трансакційного підходу структура ринку нерухомості - це механізми доступу учасників ринку нерухомості до його ресурсів з найменшими затратами. Він полягає у формуванні професійних норм і стандартів взаємовідносин учасників ринку нерухомості, що призводять до зменшення витрат на всіх етапах.

Формування структури ринку нерухомості з точки зору інженерно-технологічного підходу, полягає в розробці та впровадженні стандартів об'єктів нерухомості всіх видів з метою їх купівлі-продажу, створення єдиного інформаційного простору ринку нерухомості та забезпечення його прозорості, забезпечення законодавчого врегулювання діяльності на ринку нерухомості. Відповідно до соціального підходу структура ринку нерухомості - це механізм вирішення соціальних завдань зі створення та споживання корисних властивостей нерухомості.

Усі ринки нерухомості, у тому числі й ринок житла, мають загальну вихідну економічну сутність. Іншими словами, відношення попиту та пропозиції визначають ціну нерухомості, у свою чергу, розмір ціни визначає попит та пропозицію. Попит - це кількість об'єктів нерухомості та права на них, які покупці готові придбати за певний період часу.

В умовах трансформації соціально-економічних відносин в Україні, незважаючи на погіршення демографічної ситуації, попит на житло постійно зростає. Про збільшення попиту на первинному ринку житла свідчить черга на його отримання. На даний час в Україні у зв'язку з недостатнім рівнем доходів більшої частини громадян, високою вартістю одного квадратного метра житла, великим розміром першого внеску при стандартному іпотечному кредиті та високою відсотковою ставкою житлового кредитування спостерігається збільшення.

Пропозиція – це кількість об'єктів нерухомості, які власники готові продати за певний проміжок часу та за певну ціну. Характерним показником пропозиції є вартість 1 м<sup>2</sup> житла, яка залежить від регіональних особливостей та ринкових умов. Відповідно вартість 1 м<sup>2</sup> загальної площі у нових житлових будинках (в залежності від матеріалів стін) по регіонах різна.

На ринку нерухомості у зв'язку з великим терміном виробництва кінцевої продукції, порівняно з сільськогосподарським та промисловим ринками, складніше зменшити або збільшити пропозицію. У будівництві житла задіяні організації, що зацікавлені у використанні своїх потужностей та ресурсів, тому зупинити чи значно збільшити обсяги будівництва в короткий термін часу неможливо. Для цього необхідно місяці й навіть роки. Пропозиція на первинному ринку є абсолютно нееластичною в короткостроковому періоді. Вона не може формуватися пише відповідно до попиту, в зв'язку з чим виникає незбалансованість ринку житла [26, с. 32].

Ринки нерухомості підлягають регулюванню. Так, ринок житла регулюється шляхом контролю та обмежень на відведення земельних ділянок під будівництво, шляхом дотримання певної поверховості будівництва, встановленням опосередкованої вартості 1 м<sup>2</sup> при будівництві соціального житла та житла за державними програмами, на стадії експлуатації будівлі - контроль за рівнем квартирної плати і т.д.

Права володіння, користування й розпорядження нерухомістю відрізняються від прав володіння іншими видами власності та зачіпають інтереси багатьох фізичних і юридичних осіб, тому всі операції з об'єктами нерухомості (дарування, успадкування, оренда) пов'язані з певними процедурами – державною реєстрацією прав на нерухоме майно, покликаними забезпечити облік інтересів держави, муніципальних органів влади та інших суб'єктів ринку нерухомості.

Об'єкти нерухомості є одним з небагатьох товарів, вартість яких з часом має тенденцію до поступового зростання. Час перебування товару на ринку формує його економічні властивості, а саме – ліквідність. Високоліквідні товари

можуть швидко перейти з натурально-речовинної форми в грошову, і навпаки. На ринку житлової нерухомості об'єкти експонуються в середньому протягом 1-1,5 місяця, на ринку комерційної нерухомості терміни експонування досягають 6 місяців і більше. Це свідчить про низьку ліквідність об'єктів нерухомості.

### 1.3. Структура і сегменти ринку нерухомості

В складі ринку нерухомості доцільно виділяти окремі сектори за наведеними нижче класифікаційними критеріями:

- функціональне призначення нерухомості, згідно з яким виділяється ринок комерційної нерухомості, що прямо чи опосередковано бере участь у створенні ринкових товарів, і ринок некомерційної нерухомості, на якому обертаються об'єкти, що забезпечують життєдіяльність людей і не беруть участі у створенні ринкових товарів;
- відтворювальна функція нерухомості – цій класифікаційній ознаці відповідають ринки не відтворюваних об'єктів (земельних ділянок, надр) і штучних поліпшень (будівель, насаджень тощо);
- форма власності на нерухомість – відповідно ринки державної і комунальної власності (на якому здебільшого відбувається перехід прав власності під час приватизації), колективної власності (реалізуються корпоративні трансакції), приватної власності;
- ступінь готовності нерухомості до використання – ринки введених в експлуатацію об'єктів, незавершених будівництвом об'єктів, а також тих, які виводяться з господарського обороту; територіальні межі ринку – локальний, регіональний і національний ринки нерухомості;
- місце операцій з нерухомістю – організований (в окремих випадках біржовий) та неорганізований ринки);
- спосіб продажу нерухомості – первинний ринок, на якому переважають угоди з тільки що виведеними на ринок об'єктами нерухомості та вторинний ринок об'єктів, які були у вжитку;

- галузева приналежність нерухомості – у відповідності з цією ознакою ринок, поділяється на сектори промислової, сільськогосподарської, комунально-житлової та інших видів нерухомості;
- основні суб'єкти, що формують так звані «ринки професійної діяльності» – заставного майна, девелопменту (управління інвестиційними проектами у сфері нерухомості), будівельної, посередницької діяльності, іпотечного кредитування (рис. 1.5).

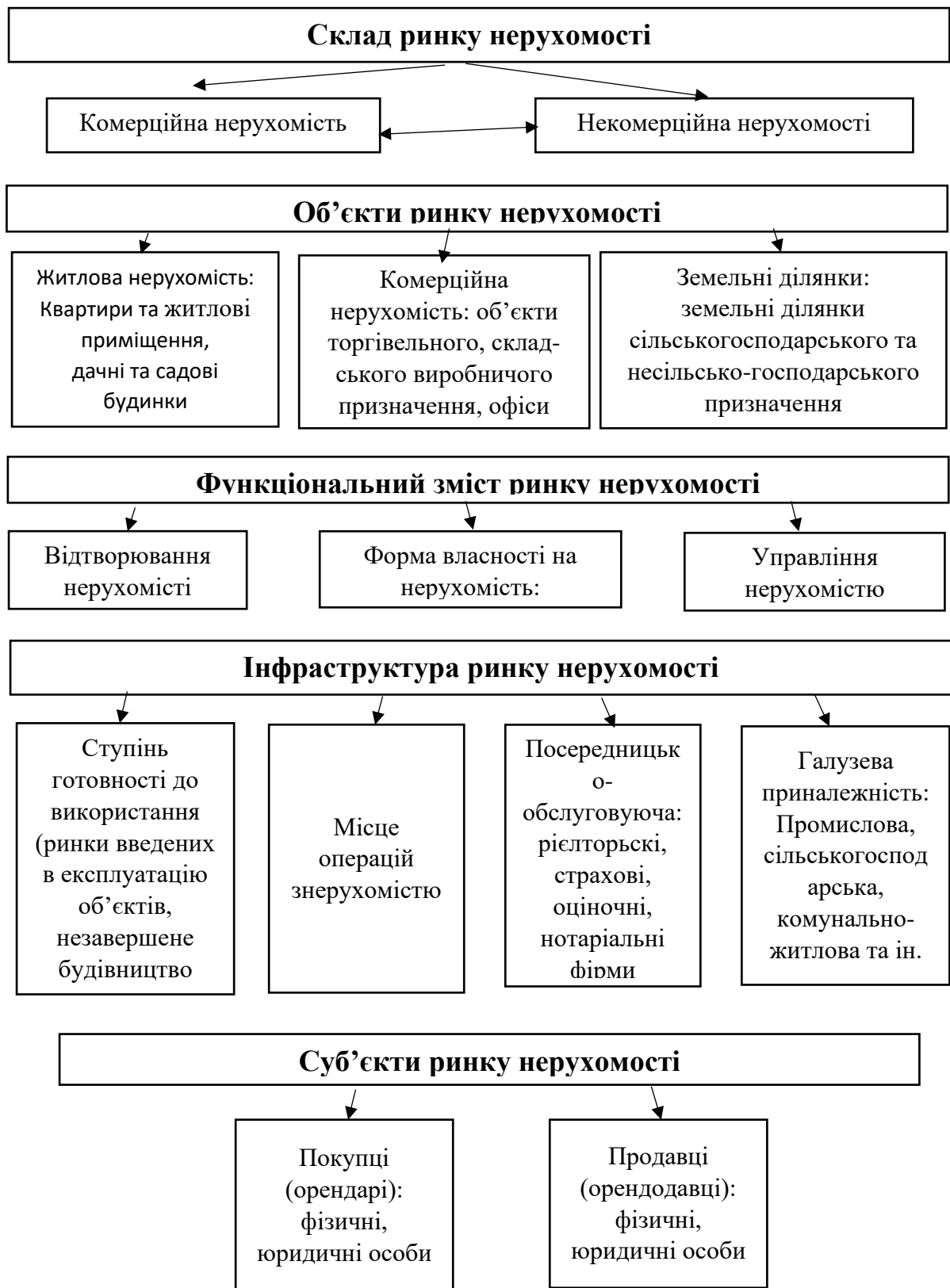


Рис. 1.5 Структура ринку нерухомості

Джерело: створено автором на основі [27, с. 25].

Як уже зазначалося вище, ринок нерухомості поділено на два сегменти первинний і вторинний ринки. Кожний з них має свої особливості щодо житлової та нежитлової нерухомості (рис. 1.6).

До первинного ринку житлової і нежитлової нерухомості, тобто її появи на ринку як товару, здебільшого належать новозбудовані будівлі, споруди чи приміщення, що пропонуються до продажу вперше.

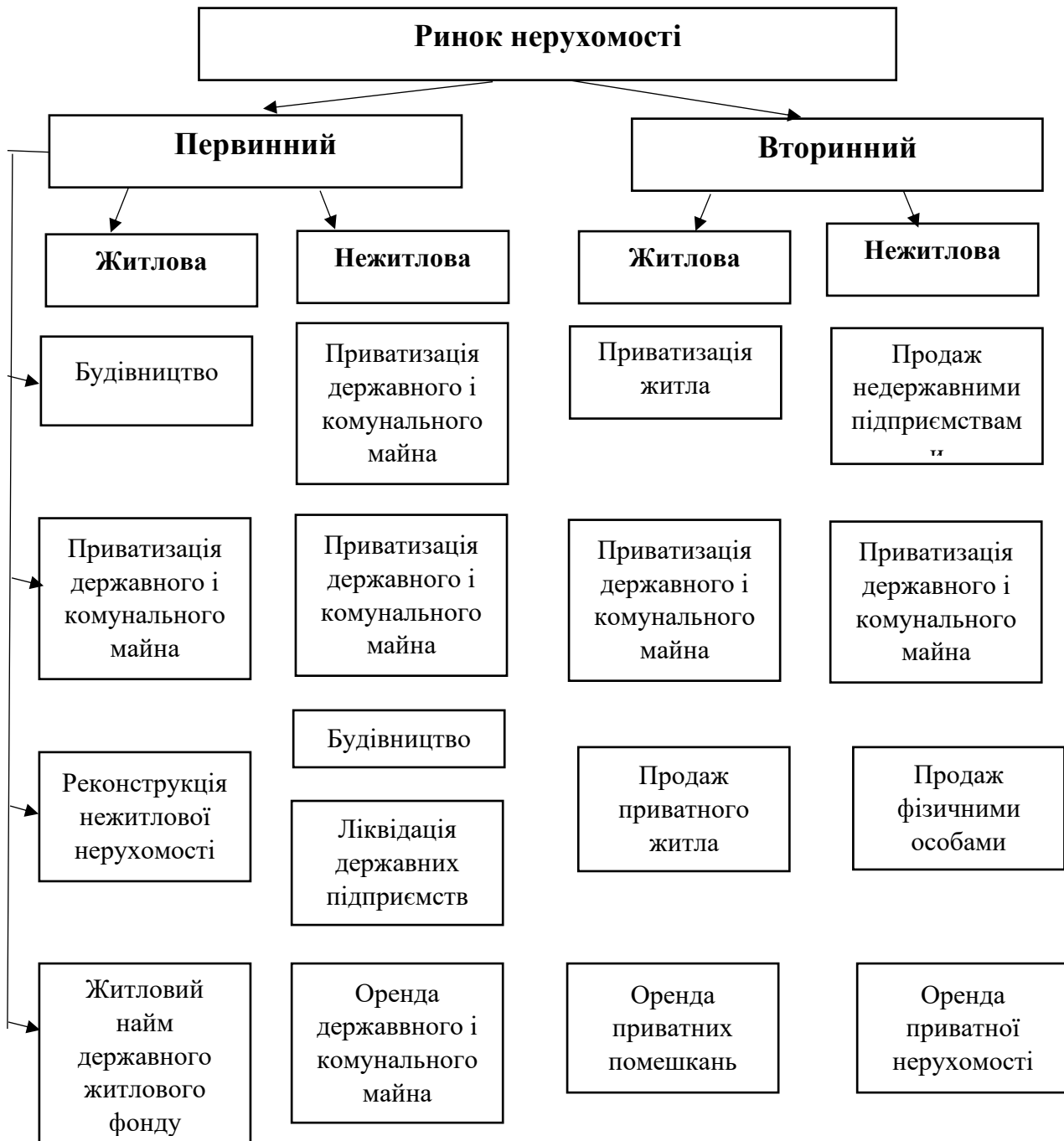


Рис. 1.6 Сегменти ринку нерухомості

Джерело: створено автором на основі [27, с. 25].

Операції на первинному і вторинному ринках відрізняються, перш за все, державним контролем та регулюванням. На первинному ринку з допомогою нормативно-правових актів чітко визначено кожну з процедур, що супроводжують операції на ринку, на відміну від вторинного, де здебільшого вирішальною умовою є домовленість між зацікавленими особами.

Первинний ринок контролюється з боку держави підтвердженням цього є експертна оцінка, конкурсне середовище продажу державного майна, рецензування звітів про оцінку майна, та їх перевірку. Також вагоме місце відведено Фонду державного майна України та його регіональним відділенням [27, с. 26].

**Під первинним ринком нерухомості** прийнято розуміти сукупність договорів, укладених зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний оборот.

**Під вторинним ринком нерухомості** розуміють сукупність договорів, укладених з уже створеними об'єктами, що перебувають в експлуатації та пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого.

Первинний і вторинний ринки, виступаючи двома частинами єдиного ринку нерухомості, взаємно впливають один на одного. Наприклад, ціни вторинного ринку — це особливий орієнтир, який показує, наскільки рентабельним є нове будівництво при існуючому рівні затрат. Взаємний вплив попиту та пропозиції на первинному і вторинному ринках нерухомості виступає фактором, що істотно ускладнює аналіз сфери обігу й вибір правильних рішень щодо інвестування в нерухомість. Особливо складним це завдання є ще й тому, що договори на ринку нерухомості носять, як відомо, приватний та найчастіше конфіденційний характер. Це серйозно утруднює збір необхідної інформації. Однак при всій своїй складності це завдання не є головним.

Ринок нерухомості зазнає впливу економічної ситуації в цілому як на національному, так і на регіональному рівнях. Можливості реагування на зміну ціє

ситуації на первинному й вторинному ринках нерухомості різні. Приміром, при зниженні попиту вторинний ринок нерухомості може досить гнучко реагувати на це зменшенням пропозиції і падінням цін, нижня межа яких визначається трьома факторами: ціною придбання об'єкта, фінансовим становищем продавця і відповідністю рівня його доходів рівневі поточних затрат по утриманню нерухомості. Діапазон зниження цін або пропозиції може бути досить широким.

На первинному ринку нерухомості ситуація інша. Нижня межа ціни визначається рівнем затрат на будівництво: при його переході забудовник несе прямі збитки. Разом із тим тут складніше як зменшити, так і збільшити пропозицію. У будівельному процесі задіяний ряд організацій, кожна з яких зацікавлена у використанні своїх потужностей і ресурсів (що особливо стосується підрядчиків), і припинити будівельний процес миттєво неможливо. Настільки ж неможливо й швидко збільшити пропозицію – процес створення об'єктів нерухомості триває місяці або навіть роки. Пропозиція на первинному ринку є абсолютно нееластичною у короткостроковому періоді.

Вторинний ринок нерухомості є більш інертним через те, що рішення на ньому приймаються безліччю осіб, а мотивація до продажу більш розмита, ніж на первинному ринку, де продаж – це необхідна фаза, що забезпечує повернення вкладених коштів.

Отже, ринок житлової нерухомості являє собою складну систему соціально-економічних та правових відносин, що виникають між суб'єктами ринку по відношенню до об'єктів. Такі відносини виникають з приводу створення нових житлових об'єктів, використання вже існуючих та правових питань на них. Що до первинних та вторинних ринків, то немає відповіді на питання – «що краще?». Обидва мають як плюси, так і мінуси. Все залежить від мети користування нерухомістю та правового підґрунтя.

### **Суб'єктна структура ринку нерухомості**

Ринок нерухомості має складну, розгалужену структуру, і диференціювати його можна за різноманітними ознаками. Виходячи з триєдності сутності

нерухомості як товару ринок нерухомості — це три базових сектори єдиного ринку нерухомості:

- *сектор розвитку (створення) нерухомості;*
- *сектор управління (експлуатації) об'єктів нерухомості;*
- *сектор обороту прав на об'єкти нерухомості.*

Сектор створення нерухомості відповідає за організацію системи розвитку об'єктів нерухомості, розвиток територій і безпосередньо розвиток об'єктів.

Основні ознаки цього сектору в перехідний період:

- слабка вивченість сектору ринку розвитку (створення); / висока складність пошуку управителя інвестиційним проектом (від укладання договору про наміри до здавання об'єкта нерухомості в експлуатацію);
- відсутність якісно відпрацьованих технологій ефективного й економічного будівництва і, отже, довгострокового попиту на будівельне устаткування й матеріали та ін.

Сектор управління (експлуатації) нерухомості відстежує ступінь впливу тих або інших товарних характеристик об'єктів нерухомості на їх дохідність. Саме звідси виходить запит до сектору Розвитку на створення найбільш дохідних типів об'єктів нерухомості. При недостатній розвиненості сектору управління запит сектору розвитку передається безпосередньо із сектору обороту.

Сектор обороту нерухомості формує ринкову ціну об'єктів нерухомості. Кожний сектор залежно від пов'язаних з ним фінансових потоків має свою привабливість, обсяг, динаміку, що розподіляються на:

- інвестиції капіталовкладень (розвиток об'єктів нерухомості);
- товарні відносини (фінансування обороту прав на нерухомість);
- доходи й податки (від договорів та експлуатації об'єктів нерухомості).

Останнім часом оператори ринку нерухомості почали виділяти окремо ще четвертий сектор — управління ринком нерухомості.

На ринку нерухомості сформувалися й активно діють різноманітні ринкові структури, що сприяють ефективності його обороту. Економічними суб'єктами ринку нерухомості є:

- покупці (орендарі);
- продавці (орендодавці);
- професійні учасники ринку нерухомості (посередники).



Рис. 1.7 Суб'єкти ринку нерухомості

*Джерело: створено автором на основі [27, с. 28].*

**Покупець (орендар)** — головний суб'єкт ринку нерухомості. Ним може бути фізична або юридична особа, а також орган державного управління, що має право на дану операцію за законом. Саме для покупців і працює вся структура ринку нерухомості.

**Продавець (орендодавець)** — це будь-яка юридична або фізична особа, що має право власності на об'єкт нерухомості, у тому числі держава в особі своїх спеціалізованих органів управління власністю.

Склад **професійних учасників (посередників-автор)** ринку нерухомості визначається переліком процесів, що відбуваються на ринку за участю держави,

і переліком видів діяльності комерційних структур. Відповідно їх можна розділити на інституціональних не інституціональних учасників.

До інституціональних учасників, що представляють інтереси держави й діють від її імені, відносять організації наступного профілю:

- органи державної реєстрації прав на нерухомість і договорів із нею;
- організації, що регулюють містобудівний розвиток, землевпорядкування І землекористування-державні та регіональні земельні органи, що займаються інвентаризацією землі, створенням земельного кадастру, зонуванням територій, оформленням земле відведення;
- державні й регіональні органи архітектури та містобудування, які затверджують, узгоджують містобудівні плани забудови територій і поселень, створюють містобудівний кадастр, видають дозволи на будівництво;
- органи експертизи містобудівної та проектної документації, що займаються затвердженням й узгодженням архітектурних і будівельних проектів;
- органи, що проводять, інвентаризацію та облік будівель, органи технічної та іншої, інспекції які здійснюють нагляд за будівництвом та експлуатацією будинків і споруджень.

До неінституціональних учасників належать:

- підприємці, брокери, оцінювачі об'єктів нерухомості, фінансисти (банкіри) які фінансують операції на ринку нерухомості, девелопери, які займаються розвитком об'єктів нерухомості;
- редевелопери, які займаються розвитком та перетворенням (вторинною забудовою) територій;
- управителі нерухомістю, що здійснюють фінансове управління і технічну експлуатацію об'єкта;
- проектувальники й будівельники, які працюють на комерційній основі;

- юристи, що займаються юридичним супроводженням операцій на ринку нерухомості;
- страховики, які займаються страхуванням об'єктів, договорів, професійної відповідальності;
- учасники фондового ринку нерухомості, що займаються створенням і оборотом цінних паперів, забезпечених нерухомістю;
- аналітики, які досліджують ринок нерухомості та готують інформацію для прийняття стратегічних рішень щодо його розвитку;
- фінансові аналітики, що займаються фінансовим аналізом інвестиційних проектів;
- маркетологи, фахівці по зв'язках із громадськістю і рекламі, що просувають об'єкти та послуги на ринку нерухомості;
- інформаційно-аналітичні видання та інші засоби масової інформації, які спеціалізуються на тематиці ринку нерухомості;
- фахівці з інформаційних технологій, що обслуговують ринок нерухомості; / фахівці в галузі навчання і підвищення кваліфікації персоналу;
- будь-які фахівці - співробітники й члени національних та міжнародних професійних об'єднань ринку нерухомості.

### **Висновок до розділу 1**

У першому розділі дипломної роботи «Дослідження процесу функціонування ринку нерухомості» виконано теоретичний аналіз ринку нерухомості. Для цього у роботі наведено основні поняття, характеристика, класифікація, структура та сегменти ринку нерухомості.

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

## РОЗДІЛ 2. ПРОЦЕСИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ

### 2.1. Сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості в Україні

В даний час ринок нерухомості України має чотири основні напрями функціонування:

- сфера інвестування в нерухомість;
- каталізатор розвитку інших споріднених галузей господарства пов'язаних із будівництвом;
- ринок послуг, який створює необхідні умови для життєзабезпечення і життєдіяльності людини;
- загальний ринок нерухомості, на якому об'єкти нерухомості виступають, як товари особливого й унікального роду.

Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства держави, оскільки житло належить до головних потреб людини і є первинною цінністю для більшості громадян України.

За даними Держстату, обсяг житлового фонду України у 2018 році зріс на 0,86% і становив 993,3 млн. м<sup>2</sup> загальної площі, у 2019 році зростання склало 1,82%, в результаті чого показник досяг 1011,4 млн. м<sup>2</sup>. Але у 2020 році він зростання було значно меншим и склало всього 0,34%, відповідно обсяг житлового фонду становив 1014,8 млн. м<sup>2</sup> загальної площі. Динаміка розрахована на базі даних, наведених в таблиці 2.1.

Таким чином, в 2020-2021 роках спостерігається зниження темпу приросту обсягу житлового фонду в цілому, незалежно від форм його фінансування. Найбільш наявними, окрім обсягу житлового фонду, являються також загальна площа житлового фонду на одного жителя та кількість квартир, динаміка яких також приведена у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

## Динаміка показників житлового фонду України

| Рік  | Весь житловий фонд, загальної площі, млн м <sup>2</sup> | У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup> | Кількість квартир тис. шт. |
|------|---|---|----------------------------|
| 2017 | 1079,5  | 23,3  | 16987                      |
| 2018 | 1086,04   | 23,5  | 17100                      |
| 2019 | 1016,18   | 24,2  | 17380                      |
| 2020 | 1016,5  | 24,6  | 17385                      |
| 2021 | 1014,78   | 24,6  | 17408                      |

**Джерело:** створено автором на основі [84].

Аналізуючи динаміку показників стану житлового фонду України за період з 2017 по 2021 роки слід відмітити, що, при поступовому збільшенні обсягів житлового фонду, кількості квартир та площі на одного жителя мають майже ідентичну тенденцію: пік зростання у 2019 році – 2,12% та 1,64% відповідно, а у 2020 році значне зменшення темпів зростання, як склали 1,24% та 0,16% відповідно.

Аналізуючи показники стану житлового фонду України за регіонами слід зазначити, що найбільший обсяг загальної площі житлових приміщень м<sup>2</sup>, спостерігається в Дніпропетровській, Київській, Львівській, Харківській, Одеській областях та в м. Києві. Також у цих саме областях найвищий обсяг житлової площі житлових приміщень м<sup>2</sup>. Кількість квартир у житлових будинках та нежитлових будівлях найвища у Дніпропетровській, Донецькій, Харківській областях, в м. Києві та Київській області, Львівській та Одеській областях.

Варто відмітити, що на сучасному стані ринку житла України за даними Державної служби статистики України відбулося зростання введення в експлуатацію загального рівня житла. Зокрема за даними рис. 2.1 можемо зробити висновок про нестабільність динаміки прийняття в експлуатацію загальної житлової площі.

Таблиця 2.2

## Житловий фонд на 1 січня 2021 року

|                   | Загальна площа житлових приміщень, м <sup>2</sup> | Житлова площа житлових приміщень, м <sup>2</sup> | Кількість квартир у житлових будинках та нежитлових будівлях | Їх площа, м <sup>2</sup> |                    |
|-------------------|---|--|--|--------------------------|--------------------|
|                   |   |  |  | загальна                 | житлова            |
| <b>Україна</b>    | <b>1 014 775 424</b>                              | <b>636 800 524</b>                               | <b>17 407 702</b>  | <b>999 454 108</b>       | <b>628 106 173</b> |
| Вінницька         | 49 132 404  | 32 612 766                                       | 834 474  | 48 546 283               | 32 274 804         |
| Волинська         | 25 506 893  | 15 712 329                                       | 387 822  | 25 165 982               | 15 521 187         |
| Дніпропетровська  | 82 732 270  | 51 737 850                                       | 1 565 549  | 81 106 345               | 50 841 114         |
| Донецька          | 52 060 956  | 32 919 660                                       | 1 037 701  | 51 454 148               | 32 592 045         |
| Житомирська       | 33 699 280  | 21 414 258                                       | 584 994  | 33 301 647               | 21 188 822         |
| Закарпатська      | 32 959 919  | 19 184 643                                       | 438 995  | 32 799 531               | 19 090 616         |
| Запорізька        | 40 677 402  | 25 090 269                                       | 752 597  | 39 869 556               | 24 632 624         |
| Івано-Франківська | 38 901 944  | 23 871 696                                       | 555 311  | 38 500 595               | 23 641 649         |
| Київська          | 65 013 109  | 38 174 640                                       | 937 658  | 64 439 017               | 37 832 609         |
| Кіровоградська    | 25 776 089  | 16 683 222                                       | 503 985  | 25 416 001               | 16 462 225         |
| Луганська         | 18 784 383  | 11 630 573                                       | 364 436  | 18 547 752               | 11 497 296         |
| Львівська         | 64 633 587  | 39 939 669                                       | 994 517  | 63 609 504               | 39 330 366         |
| Миколаївська      | 25 272 634  | 16 355 681                                       | 465 961  | 24 834 111               | 16 112 417         |
| Одеська           | 59 279 602  | 38 189 799                                       | 975 796  | 58 349 175               | 37 681 559         |
| Полтавська        | 35 967 703  | 22 881 931                                       | 681 988  | 35 323 970               | 22 505 928         |
| Рівненська        | 27 821 521  | 17 856 362                                       | 428 687  | 27 459 395               | 17 634 992         |
| Сумська           | 28 546 821  | 18 565 069                                       | 543 889  | 28 039 036               | 18 280 686         |
| Тернопільська     | 28 730 173  | 18 098 096                                       | 428 331  | 28 355 584               | 17 861 421         |
| Харківська        | 67 366 824  | 42 641 504                                       | 1 276 406  | 66 014 387               | 41 913 177         |
| Херсонська        | 26 727 806  | 17 550 982                                       | 476 650  | 26 309 761               | 17 289 157         |
| Хмельницька       | 38 176 054  | 24 446 168                                       | 645 271  | 37 615 424               | 24 115 136         |
| Черкаська         | 34 621 696  | 22 692 221                                       | 622 056  | 34 166 731               | 22 434 900         |
| Чернівецька       | 23 090 435  | 14 094 299                                       | 344 536  | 22 844 033               | 13 945 024         |
| Чернігівська      | 30 531 145  | 19 376 051                                       | 565 703  | 30 206 840               | 19 194 542         |
| м.Київ            | 58 764 774  | 35 080 786                                       | 994 389  | 57 179 300               | 34 231 877         |

Джерело: створено автором на основі [85].

У зв'язку з насиченням ринку та зниженням попиту динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла у 2016 році має спадну динаміку і становить 97,9%. З поступовим відновленням попиту намічається тенденція до нового зростання, так як показник за 2017 рік на 8 % перевищує показник за аналогічний період попереднього року. В 2018 відбувся новий спад найбільших серед попередніх близько 84,8%, однак за допомогою залучення інвестиційних коштів, що вклалися в 2019 р. вже від іноземних і вітчизняних інвесторів динаміка покращилася до 109,1%.



Рис. 2.1. Динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла 2016-2021 рр.

Але у 2020 році знову спостерігаємо спад до 82,8%. А у 2021 році темпи зростання прийнятого в експлуатацію житла, у % до попереднього року зросли до 135,3%, це найвищий показник за останні роки.

У 2021р. в Україні прийнято в експлуатацію 11433,8 тис. м<sup>2</sup> загальної площі житлових будівель<sup>1</sup>, що становить 135,3% до відповідного періоду попереднього року. У будинках із двома і більше квартирами прийнято в експлуатацію 61,7% загальної площі житлових будівель, або 7051,8 тис. м<sup>2</sup>, в одноквартирних будинках – відповідно 38,0%, або 4351,6 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, у гуртожитках – 0,3%, або 30,4 тис. м<sup>2</sup> загальної площі. Загальна площа

прийнятого в експлуатацію житла за регіонами характеризується такими даними (табл. 2.3.):

Таблиця 2.3

Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонах

|                   | Прийняття в експлуатацію загальної площі житла у 2021 р. |                   |       |
|-------------------|--|-------------------|-------|
|                   | тис.м <sup>2</sup> загальної площі                       | у % до            |       |
|                   |  | загального обсягу | 2020  |
| <b>Україна</b>    | 11433,8  | 100               | 135,3 |
| Вінницька         | 365,9  | 3,2               | 113,8 |
| Волинська         | 341,2  | 3,0               | 96    |
| Дніпропетровська  | 374,1  | 3,3               | 144,4 |
| Донецька          | 48,0   | 0,4               | 101,4 |
| Житомирська       | 195,9  | 1,7               | 127   |
| Закарпатська      | 416,1  | 3,6               | 106,4 |
| Запорізька        | 61,5   | 0,5               | 116,8 |
| Івано-Франківська | 509,2  | 4,4               | 100,7 |
| Київська          | 2041,7   | 17,9              | 117,8 |
| Кіровоградська    | 55,7   | 0,5               | 95,8  |
| Луганська         | 6,6  | 0,1               | 42,8  |
| Львівська         | 1211,5   | 10,6              | 119,3 |
| Миколаївська      | 59,6   | 0,5               | 96,3  |
| Одеська           | 1038,9   | 9,1               | 197,8 |
| Полтавська        | 159,5  | 1,4               | 80,9  |
| Рівненська        | 270,8  | 2,4               | 92,4  |
| Сумська           | 118,8  | 1,0               | 192,9 |
| Тернопільська     | 516,7  | 4,5               | 167,0 |
| Харківська        | 604,3  | 5,3               | 191,8 |
| Херсонська        | 89,4   | 0,8               | 89,2  |
| Хмельницька       | 341,6  | 3,0               | 122,2 |
| Черкаська         | 175,2  | 1,5               | 157,5 |
| Чернівецька       | 373,7  | 3,3               | 114,2 |
| Чернігівська      | 96,3   | 0,8               | 100,7 |
| м.Київ            | 1961,6   | 17,2              | 226,8 |

Джерело: створено автором на основі [86].

За даними таблиці 2.3. Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонах приходимо до висновку, що найбільша загальна площа житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Львівській, Одеській, Івано-Франківській та Харківській областях. У розрахунку на 1000 населення найбільше житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Волинській, Івано-Франківській та Львівській областях. Збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов.

Проаналізувавши дані спостерігаємо проблему нерівномірного розподілу збільшення й зменшення відсотку нового будівництва у розрізі регіонів. Таким чином, слід відмітити, що обсяги будівництва житла зросли у вартості. Але потреба у забезпеченні житлом для пересічних громадян залишається актуальною по усіх регіонах.

У середньостроковій перспективі очікується скорочення доходності житлового будівництва у зв'язку зі зростанням вартості робіт та матеріалів, посилення конкуренції між забудовниками за отримання земельних ділянок.

У м. Києві, Київській, Львівській та Одеській областях прийнято в експлуатацію 54,8% від загального обсягу площі житла.

У 2021р. в Україні прийнято в експлуатацію 11433,8 тис.м<sup>2</sup> загальної площі житлових будівель, що становить 135,3% до попереднього року.

У будинках із двома і більше квартирами прийнято в експлуатацію 61,7% загальної площі житлових будівель, або 7051,8 тис.м<sup>2</sup>, в одноквартирних будинках – відповідно 38,0%, або 4351,6 тис.м<sup>2</sup> загальної площі, у гуртожитках – 0,3%, або 30,4 тис.м<sup>2</sup> загальної площі.

У міській місцевості прийнято в експлуатацію 7940,3 тис.м<sup>2</sup> загальної площі житла (69,4% загального обсягу), у сільській – 3493,5 тис.м<sup>2</sup> (30,6%). Обсяги прийнятого в експлуатацію житла у міській місцевості порівняно із 2020р. збільшились на 54,2%, у сільській – на 5,8%.

Крім того, у 2021р. в країні прийнято в експлуатацію дачні та садові будинки загальною площею 629,1 тис.м<sup>2</sup>. Загальна площа прийнятих в

експлуатацію дачних і садових будинків порівняно із 2020р. збільшилась на 7,1%.

У цілому загальна площа прийнятих в експлуатацію житлових будівель (включаючи дачні й садові будинки) у 2021р. становила 12062,9 тис.м<sup>2</sup>, що порівняно із 2020р. більше на 33,5%.

Нижче в таблиці наведено розподіл загальної кількості прийнятих в експлуатацію квартир за видами будинків.

Таблиця 2.4

Розподіл загальної кількості прийнятих в експлуатацію квартир  
за видами будинків

|                                      | Кількість квартир | Загальна площа квартир |                        | Середній розмір квартири |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                      |                   | тис.м <sup>2</sup>     | % до загального обсягу |                          |
| Усього                               | 151720            | 11403,4                | 100,0                  | 72,5                     |
| Будинки одноквартирні                | 28287             | 4351,6                 | 38,2                   | 153,8                    |
| Будинки з двома та більше квартирами | 123433            | 7051,8                 | 61,8                   | 57,1                     |

**Джерело:** створено автором на основі [86].

Аналіз стану фінансування житлового будівництва дозволяє зробити висновок, що в сучасних економічних умовах в Україні надзвичайної важливості набуває питання пошуку ефективних механізмів залучення коштів приватних інвесторів, необхідність подальшого відновлення та удосконалення програм державної підтримки отримання житла, в яких будуть розроблені механізми пільгової кредитної підтримки населення, внаслідок чого майбутні власники матимуть змогу здійснювати фінансові вкладення у будівництво житлового будинку вже на початковому етапі. За умови, що така програма враховуватиме надання певних державних гарантій інвесторам, можливе збільшення фінансування будівництва житлових будівель.

На сьогодні станом на серпень 2022 року в Україні відбувся обвал ринку нерухомості: стали відомі точні дані щодо кількості угод купівлі-продажу під час війни. Земельні ділянки ідуть трохи краще, ніж квартири та будинки.

У другому кварталі 2022 року нотаріуси оформили угоди купівлі-продажу 20 477 об'єктів нерухомості. Це у 8 разів менше, ніж до війни. А у порівнянні з минулорічними показниками становить лише 13% [65]. Про це повідомляє Опендатабот, платформа для роботи з відкритими даними, посилаючись на дані Мін'юсту.

Таблиця 2.5

## Кількість договорів купівлі-продажу нерухомості

|      | Купівлі-продажу квартир та житлових будинків |          |          | Купівлі-продажу земельних ділянок, земельних часток (паїв) |          |          |
|------|--|----------|----------|--|----------|----------|
|      | Всього                                       | Державні | Приватні | Всього   | Державні | Приватні |
| 2015 | 191686                                       | 17866    | 173820   | 99957  | 8747     | 91210    |
| 2016 | 228057                                       | 18877    | 209180   | 127619   | 9769     | 117850   |
| 2017 | 286294                                       | 20599    | 265695   | 149070   | 11884    | 137186   |
| 2018 | 276873                                       | 21033    | 255840   | 151139   | 11076    | 140063   |
| 2019 | 300726                                       | 20603    | 280123   | 170425   | 13081    | 157344   |
| 2020 | 278675                                       | 16939    | 261736   | 217810   | 15442    | 202368   |
| 2021 | 325174                                       | 18001    | 307173   | 306203   | 16455    | 289748   |

## Порівняння по кварталах

|                     |        |      |       |        |      |        |        |        |
|---------------------|--------|------|-------|--------|------|--------|--------|--------|
| <b>I кв. 2021</b>   | 59933  | 3801 | 56132 | 51301  | 3522 | 47779  |        |        |
| <b>II кв. 2021</b>  | 73346  | 4682 | 68664 | 70388  | 4806 | 65582  |        |        |
| <b>III кв. 2021</b> | 85114  | 4245 | 80869 | 62309  | 2424 | 59885  |        |        |
| <b>IV кв. 2021</b>  | 101772 | 5025 | 96747 | 117570 | 5496 | 112074 |        |        |
| <b>I кв. 2022</b>   | 25024  | 1404 | 23620 | 36174  | 1861 | 34313  |        |        |
| <b>II кв. 2022</b>  | 9417   | 577  | 8840  | 11060  | 615  | 10445  | 12,84% | 15,71% |

*Джерело: створено автором на основі [65]*

Зокрема, за квітень, травень та червень поточного року було оформлено 9 417 угод про придбання квартир. Це 13% у порівнянні з відповідним періодом у минулому році.

Дещо більше угод за цей період нотаріуси оформили щодо купівлі-продажу земельних ділянок – 11 060. Це майже 16% від торішніх показників за другий квартал.

До речі, на даний момент в Україні працює 4917 нотаріусів. Для порівняння, до моменту вторгнення РФ в Україну у лютому їх було 6560. Перелік фахівців, що наразі працюють, можна подивитись у Реєстрі нотаріусів Опендатабота [65].

Забудовники сподіваються на зростання попиту на житло до кінця року

Вже восени забудовники чекають зростання попиту, а з ним і обсягів будівництва.

Незважаючи на те, що продаж нерухомості в Україні впав у 8 разів у порівнянні з торішніми показниками, учасники ринку сподіваються на зростання попиту до кінця року в кілька разів. Так, як повідомляє портал "Столична нерухомість" із посиланням на забудовників, актуальний попит становить максимум 7-10% від довоєнного рівня [66]. Як передбачає портал, за умови, що ситуація на фронті як мінімум не погіршуватиметься, ймовірно, на нас чекає подальше відновлення попиту. До кінця року є шанс вийти на відновлення у межах 40-45% від довоєнного рівня.

На думку експерта ринку нерухомості Вікторії Берещак, якщо ринок буде готовий демонструвати швидкі темпи будівництва та відновлення, девелопери підуть на систему гнучких заохочень на кшталт тривалого розстрочення в межах від 3 років і більше [65].

Ціни продовжать поступове зростання під впливом курсових факторів та подорожчання собівартості, а термін будівництва проектів збільшиться щонайменше на 4-6 місяців навіть за відсутності простоїв через вимушене подовження логістичних ланцюгів, втрати певних виробничих потужностей, дефіцит робочої сили (немалий відсоток будівельників зараз у лавах ЗСУ).

Забудовники очікують масового банкрутства через падіння цін та попиту на житло. На думку співзасновника та керуючого партнера компанії INSPI Development Володимира Семенцова, ситуація на ринку протягом вересня-

листопада залежатиме насамперед від подій на фронтах та рівня безпеки у тому чи іншому регіоні чи обласному центрі. Але при цьому до кінця року навряд чи варто очікувати якихось стрибків попиту на первинному ринку. Інвестори чудово розуміють всі ризики, пов'язані із вкладенням коштів у будівництво. "Очевидно, поки що складно прогнозувати, де буде безпечніше, чи варто будувати та купувати житло. Адже під загрозою ракетного обстрілу знаходиться майже вся Україна. І взагалі, війна – найбільший фактор, який стримує розвиток первинного ринку житла", – каже експерт [66].

Водночас, як і довоєнний час, спостерігається інтерес покупців до 1-, 2-кімнатних квартир площею до 60 кв. м. Саме квартири невеликої площі здатні повністю чи частково вирішити питання забезпечення житлом [66].

Таким чином можна констатувати, що війна здійснила суттєвий вплив на ринок нерухомості і на сьогодні ринок перебуває в дисбалансі, який виявляється у всьому. І залежить він від рівня небезпеки.

На ринок житла в Україні на сучасному етапі розвитку впливає низка факторів зокрема: недостатня платоспроможність громадян, нестабільність політико-економічної ситуації, повномасштабне вторгнення РФ на територію України, низька зацікавленість інвесторів у інвестуванні нового будівництва в зв'язку із неврегульованістю державою взаємовідносин у сфері житлобудівництва, а також у зв'язку з війною.

Проведені дослідження щодо сучасного стану ринку житла України, дало змогу побачити, що збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не є свідченням збільшення обсягів введення в експлуатацію новобудов, а загальна площа прийнятого житла у експлуатацію по регіонах і в країні в цілому має тенденцію до значного скорочення.

Чинниками, які негативно впливають на скорочення попиту та пропозиції на ринку житла відзначено скорочення доходів населення та середнього і малого бізнесу, відсутність або низька зацікавленість інвестиційного вкладення ресурсів забудовників у нові проекти та нове будівництво, важке економічне становище перехідного етапу становлення економічної системи країни, важке політичне

становище, відсутність системи забезпечення контролю чи державної програми підтримки та заохочення інвесторів, забудовників у вкладення коштів.

Отже головною умовою формування ринку нерухомості і його подальшого виходу із депресивної нестабільності має бути забезпечення балансу між загальною ціною політикою забудовників по регіонах та платоспроможністю населення в країні; введення сучасних стандартів щодо нового будівництва і забезпечення державної підтримки даного сектору.

Основні сучасні тенденції на ринку нерухомості:

- Ринок нерухомості перебуває в дисбалансі.
- Попит на ринку нерухомості дуже слабкий, дуже повільно відновлюється, і дуже нестабільний – він значно залежить від безпекової ситуації в регіонах і для його відновлення необхідне суттєве покращення безпекових умов та закінчення війни,
- Суттєвий дисбаланс між поведінкою цін на продаж, а також цін на оренду. Якщо орендні ціни знизились і лишаються низькими порівняно з довоєнними рівнями, то заявлені гривневі ціни на продаж зростають.
- Ринок офісної нерухомості почав відновлюватися у 2021 році, але після 24 лютого знову обвалився.
- Девальвація валюти й вплив подорожчання будівельних матеріалів неодмінно призведе до зростання цін на житло на вторинному ринку нерухомості, особливо в більш небезпечних регіонах.
- Попри низький попит (якій з лютого 2022 року впав майже на 95%), вартість житла на первинному ринку нерухомості (вартість нових квартир) продовжить збільшуватись, при тому, що зараз нове житло коштує на 40-50% дорожче, ніж на початку цього року. Це наслідки нестачі фінансів в девелоперів, зростання собівартості, законодавчих нововведень та курсової різниці. До речі, в доларах вартість нового житла подекуди знизилась. Але це не стосується західних регіонів, де номіновані в валюті ціни зросли приблизно на 15-20% і продовжують збільшуватись.

## 2.2. Дослідження кон'юнктури та ціноутворення ринку нерухомості в Україні

В сучасних ринкових умовах нерухомість має форму товару. Призначенням ринку нерухомості є торгівля землею, виробничими і невиробничими об'єктами, що на ній збудовані, в тому числі житловими будинками, квартирами [45, с. 17]. Суб'єктами ж на цьому ринку виступають фізичні та юридичні особи, які купляють, продають, орендують и здають в оренду нерухоме майно, як для особистого чи виробничого користування. Кон'юнктура ринку нерухомості являється сумішшю факторів, що відображають відношення попиту, пропозиції, цін та рівня конкуренції на інвестиційному ринку.

Кон'юнктура: (від латинського – пов'язувати, з'єднувати):

- це сукупність певних умов, збіг обставин, стан речей, здатний впливати на вирішення, розв'язання якої-небудь справи, питання тощо.
- конкретний процес відтворення капіталістичного господарства, що розглядається в безпосередньому ринковому відображенні, у щоденних коливаннях та змінах, у всіх зв'язках та опосередкованостях (за Ф.Г.Піскопелем) [46];
- « .... найважливіші ознаки, риси, показники, які характеризують поточний і перспективний стан ринку, відображає економічну ситуацію, яка складається на ньому, характеризується рівнями попиту, пропозиції, динаміки цін» [47] (за С. Мочерним).

Таким чином, кон'юнктура визначає та пояснює вплив різноманітних факторів ринку та його учасників. Тому, основним завдання кон'юнктури – виявлення та моделювання закономірностей та тенденцій розвитку ринку.

Основна мета аналізу динаміки впливає із самого визначення кон'юнктури – виявлення та моделювання тенденцій та закономірностей

розвитку ринку. Для її досягнення необхідно послідовно вирішувати такі завдання, як:

- визначення об'єкту, який будемо аналізувати
- зібрати інформацію і відомості про об'єкт дослідження, та пов'язані з ним економічні процеси;
- оцінити особливості самого ринку;
- оцінити потенціал ринку та його пропорції;
- виявити основні тенденції ринку, його циклічність, коливання, сезонність;

При цьому, аналіз динаміки кон'юнктури складаються з двох етапів.

На першому, здійснюється аналіз ринку, тобто вимірюються його масштаби, головні пропорції, рівень стабільності, швидкість змін основних параметрів та ін.

На другому етапі будується модель ринкових зв'язків для прогнозування ситуацію на ринку.

В структурі ринку основна увага на об'єкти угод приділяється операціям з квартирами та земельними ділянками. Тому найбільший інтерес для дослідження ринку нерухомості на території України становлять, саме, ці типи об'єктів.

Ринок нерухомості в Україні перебуває на початкових етапах формування. В структурі ринку нерухомості за числом проведених операцій купівлі-продажу на сьогодні виділяють такі групи об'єктів нерухомості:

- житлова нерухомість,
- нежитлова (комерційна) нерухомість;
- земельні ділянки несільськогосподарського використання.

У секторі ринку житлової нерухомості найбільш масовими є операції з оцінки і купівлі-продажу квартир, будинків, котеджів, дач.

У секторі нежитлової (комерційної) нерухомості – офіси, торговельні об'єкти, склади, об'єкти малого бізнесу.

Ринок земельних ділянок несільськогосподарського використання функціонує як база для подальшого формування об'єктів як житлової, так і нежитлової нерухомості.

На сьогодні в структурі ринку нерухомості можна також виділити ринок об'єктів незавершеного будівництва.

Таким чином, при дослідженні кон'юнктури ринку нерухомості необхідно проводити аналіз чинників, що визначають динаміку платоспроможного попиту та пропозиції. Тобто, глибокий та всебічний аналіз кон'юнктури ринку нерухомості є важливим елементом системи управління.

Ціна на нерухомість, як кон'юнктурний показник є одним із багатьох індикаторів національної економіки, що характеризують стан та динаміку економічних процесів, які відбуваються у різних сегментах внутрішнього ринку України [48, с.104].

Отже, при дослідженні ринку житлової нерухомості основну увагу приділяють макроекономічним факторам, які є визначальними в процесі ціноутворення, оскільки кінцева ринкова ціна формується саме ринком, а не фахівцем-оцінювачем. Одним із основних, постійно діючих макрофакторів, що безпосередньо впливають на рівень платоспроможного попиту, а отже і на формування ціни на ринку, є доходи населення. При цьому дія цієї складової за територіальною ознакою проявляє себе, як на національному, так і на регіональному та локальному ринку нерухомості [49].

Цінова тенденція на ринку нерухомості за період з 2014 р. по 2021 р. представлена на рис. 2.2.

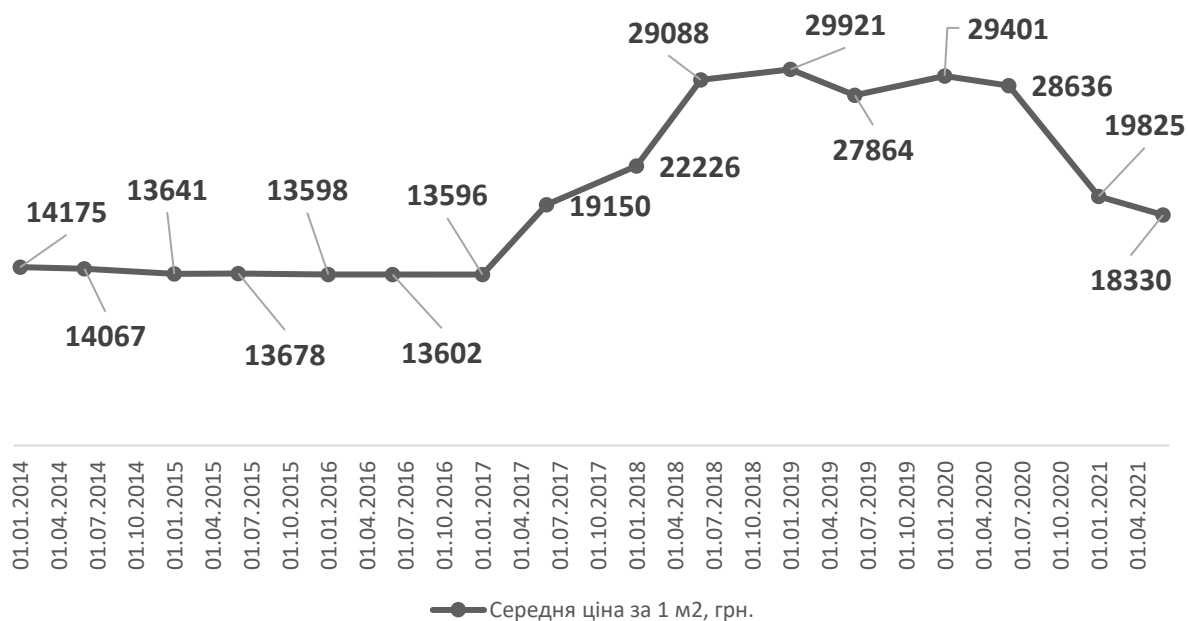


Рис. 2.2 Тенденція середньої ціни 1 м<sup>2</sup> нерухомості у м. Києві, 2014-2021

*Джерело: складено на основі офіційного сайту нерухомості в Україні.*

Таким чином, спостерігається така цінова тенденція на нерухомість в Україні: зростання ціни з червня 2017 по січень 2019 рр., спад – у червні 2020 р.р, який становиться стрімким у 2021 році. Але незважаючи на спад, ціни залишаються надто високими по відношенню до платоспроможності населення України. Коливання валютного курсу призвело до неоднозначності ціни на нерухомість в гривнях та доларах.

Динаміка середньої ціни пропозиції квартир на ринку житла в Києва з січня 2018 року зменшилися в гривнях на 2,1%, а в доларах збільшилась на 0,5%. Порівняно з серпнем, середня ціна пропозиції 20% квартир як низького цінового сегменту так і високого зросла – на 0,7%, до 19874 грн / м<sup>2</sup> і на 0,4%, до 60607 грн / м<sup>2</sup> відповідно. У доларовому еквіваленті ціни на квартири збільшилися у «дешевому» сегменті на 0,1% до 706 дол. США/ м<sup>2</sup> та зменшилися у більш «дорогому» сегменті на 0,1% до 2153 дол. / м<sup>2</sup> відповідно. Вартість 1 кв. м «дешевого» і «дорогого» житла на вторинному ринку житлової нерухомості в Києві за рік зменшилися у «дорогому» сегменті житла на 6,1%, а в «дешевому» – на 7,1%. У доларовому

еквіваленті ціни на квартири знизилися у «дорогому» сегменті на 7,4%, у «дешевому» – на 8,3%.

При цьому, цінова тенденція на ринку нерухомості за період від грудня 2021р. по листопад 2022 рр. зображена на рис. 2.3. кв.м. в м. Київ.



Рис. 2.3 Ціна кв.м. в новобудовах Києва у грн

*Джерело: створено автором на основі [50].*

Отже, з грудня 2021 року спостерігається тенденцію на підвищення ціни квадратного метру нерухомості в столиці. Також помітний різкий скачок на мінімальну вартість житла, який відбувся в липні. Середня ж вартість квадратного метру в новобудовах трималася на більш-менш одному рівні з грудня до березня, але стрімко почала набирати обороти починаючи з квітня. Все ж, ціни як були, так і залишаються надто великими, по відношенню до платоспроможності громадян.

За останні 14 років на ринку спостерігається різкий скачок вартості нерухомості столиці з 2006 до 2009 рр., після чого, різке падіння в тому ж 2009 році, яке призупинило темпи в другій половині року. Після того вартість квадратного метру поступово зменшувалася, хоч і не так швидко, а в періоді з 2012 по 2014 роки взагалі стабільно залишалася на одному рівні. В другій половині 2014 року відбувся ще один стрімкий обвал, після чого ціни то піднімалися (2018), то опускалися (2019) рис. 2.4. Зараз же ми перебуваємо на стадії підйому цін на нерухоме майно, наприклад за останні півтора року ціни на нерухомість в Україні на вторинному ринку зросли на 16,4%. За цей

же період ціни на однокімнатні квартири в Києві збільшилися на 17% (до \$41 тис.), двокімнатні - на 18% (до \$59 тис.), трикімнатні - на 23% (до \$83,3 тис.) [53].



Рис. 2.4 Вартість квадратного метра в київських квартирах у доларах США з 2017 по 2021 рр.

**Джерело:** створено автором на основі [53].

Великий вплив на ціну має географічне розташування та віддаленість від центру міста. На рис. 2.5, можемо спостерігати різницю цін на квадратний метр, в залежності від району міста Київ, в якому перебуває житло. Отже, бачимо тенденцію до подорожчання житла ближче до центру міста, також місце розташування «Правого берегу». Портал нерухомості Krysha.ua провів опитування серед користувачів на якому березі Києва жити краще. Серед опитаних респондентів 71% обирають правий берег, а 29% віддають перевагу лівому березу Дніпра [54].

Життя біля лівобережного чи правобережного районів має суттєві відмінності, що необхідно враховувати під час вибору місця проживання. Особливо це стосується тих, хто за способом життя, по роботі та іншим причинам має щодня багато пересуватися містом. Більшість організацій та підприємств розташована на правому березі. Це одна з основних причин чому нерухомість на правому березі дорожча.

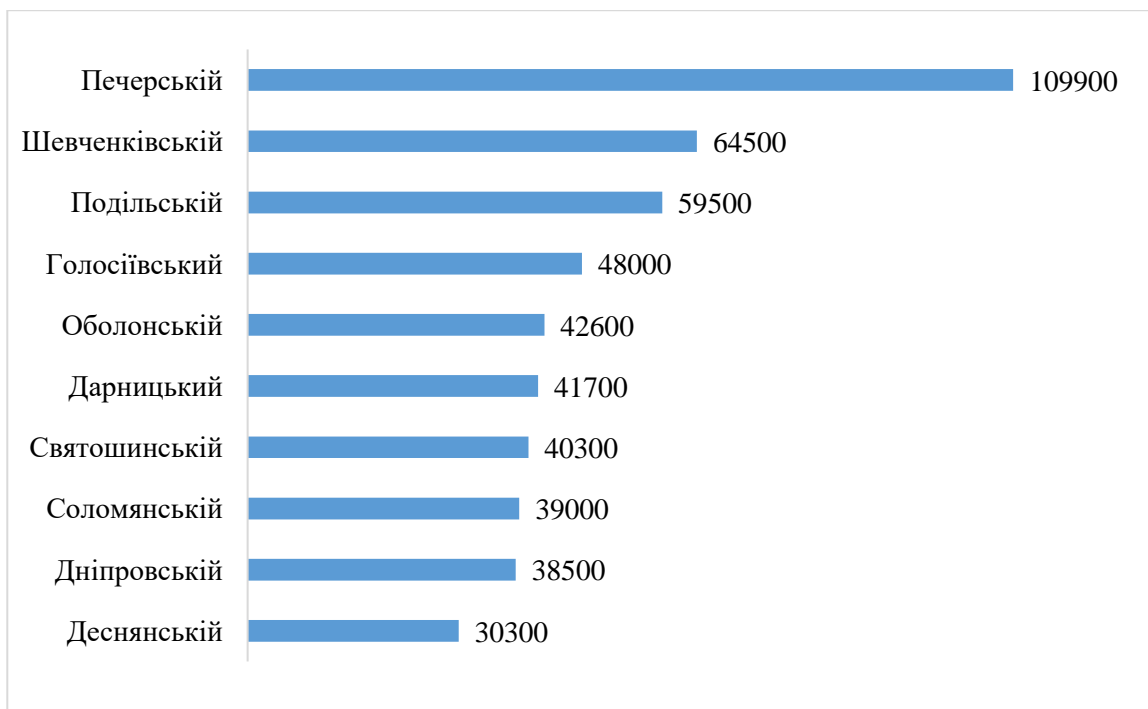


Рис. 2.5 Середня ціна кв. м. в грн в новобудовах за районами Києва за грудень 2022 р.

**Джерело:** створено автором на основі [50].

Розглянемо залежність ціни квадратного метру житла в новобудові за віддаленістю від міста, зображеної на рис. 2.6.

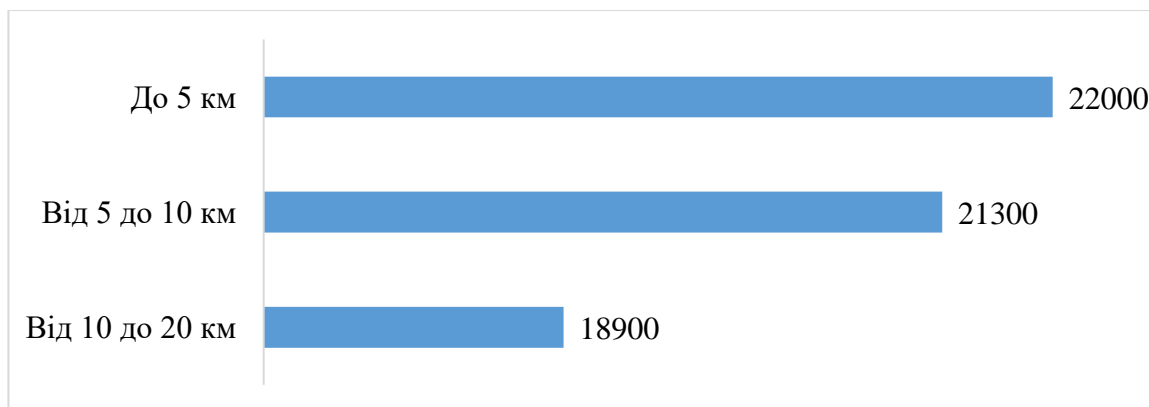


Рис. 2.6 – Середня ціна кв .м. у передмісті Києва в новобудовах за листопад 2021р.

**Джерело:** створено автором на основі [50].

Середня вартість кв. м. в самому місті коштує 33 000 гривень, за містом середня вартість починається близько з 22 000 гривень, та з кожними 5-10 кілометрами втрачає близько 700 - 1400 грн. Ще один чинник, який має вплив на ціни та розглядається для перспективи на майбутнє – спад чи приріст населення

в місті. Саме в місті Київ, яке почали розглядати для прикладу в цьому розділі, має стабільний приріст населення, яке зростає з року в рік. Тому так чи інакше, столичні квадратні метри будуть дорожчати.

Наступним пунктом розглянемо вартість різних забудовників, які діють в місті Київ, що зазначені у табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Вартість новобудов Києва за квадратний метр (грудень 2022 р.)

| Новобудова              | Ціна за м <sup>2</sup> | Район              | Забудовник           |
|-------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| ЖК Chalet               | 51 000 грн             | р-н Святошинський  | Standard Development |
| ЖК Теремки              | 40 449 грн             | р-н Голосіївський  | Інтергал-Буд         |
| ЖК Будинок на Вавілових | 45 416 грн             | р-н Шевченківський | КОВАЛЬСЬКА           |
| ЖК Senat                | 44 000 грн             | р-н Голосіївський  | Geos                 |
| ЖК Ok'Land              | 42 731 грн             | р-н Солом'янський  | PIEL                 |
| ЖК Illinsky House       | 101 273 грн            | р-н Подільський    | Альянс Новобуд       |
| КБ Nobility             | 97 580 грн             | р-н Печерський     | BudCapital           |
| ЖК Nordica Residence    | 65 144 грн             | р-н Печерський     | PIEL                 |
| ЖК Берег Дніпра         | 50 791 грн             | р-н Дарницький     | PIEL                 |
| ЖК Сирецькі Сади        | 39 326 грн             | р-н Подільський    | Інтергал-Буд         |

**Джерело:** створено автором на основі [51].

Отже, найдорожче житло у м. Києві – це райони Подільський Печерський, що доволі передбачувано, адже це стратегічно важливі райони в місті. Забудовником найдорожчого житла на території міста Києва є: Альянс Новобуд і BudCapital, які є професійними девелопментами у сегменті житлової та комерційної нерухомості які почали свою діяльність з 2007-2008 року в Києві. Головною особливістю будь-яких проектів компанії є їх орієнтованість на задоволення всіх потреб власників кожного квадратного метра. Саме тому створення кожного нового об'єкта житлової або

комерційної нерухомості забудовник починає з глибокого аналізу ринку нерухомості і закінчує реалізацією введенням у експлуатацію.

Таким чином, вивчення кон'юнктури ринку дозволяє визначитися з тенденціями на ринку та їх причинами, між відносинами покупців та продавців, орендарів та орендодавців. Взагалі в Україні зараз нагальна проблема забезпечення громадян житлом. Велика різниця у вартості по відношенню до самих доходів населення не дає можливості отримати власне житло більшості середньостатистичним українцям.

На даний момент пропозиція перевищує платоспроможний попит, а ціни не підлаштовуються під цю ситуацію, що засвідчує недосконалість ринкового механізму в країні, над чим насамперед повинна подбати держава.

### **2.3. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні**

Характеризуючи сучасну ситуацію на українському ринку житлової нерухомості не можна розглядати окремо від попередньої історії цього ринку. А в цій історії можна визначити одинадцять етапів [81].

Перший етап. 19 червня 1992-1996 рр. – Верховною Радою України був прийнятий Закон “Про приватизацію державного житлового фонду”, що дозволило легалізувати основну масу операцій з купівлі-продажу об'єктів нерухомості. В цей період відбулося утворення та формування ринку, зростання цін, одночасно зростала і кількість операцій.

Другий етап. 1997-1998 рр. – період цінової стабілізації та зниження цін. Все це супроводжувалося скороченням кількості операцій на ринку.

Третій етап. 1999-2000 рр. – період стрімкого зниження цін. У 1999 році порівняно з 1996 роком кількість операцій на ринку знизилася майже на третину. Проте стрімке зниження цін у 2000 році призвело до збільшення попиту на ринку і, відповідно, до збільшення фізичного обсягу ринку. Все це обумовило зміну тенденцій на ринку та настання нового етапу - етапу початку зростання цін.

Четвертий етап. (січень-серпень 2001 р.) – початок поступового зростання цін. В ці перші вісім місяців 2001 р. ціни на нерухомість почали повільно зростати. Це було зумовлене процесами минулого етапу.

П'ятий етап. (11 вересня 2001 р. – 2004 р.) – різке та тривале зростання цін. Занепокоєність людей щодо стабільності економіки США та американського долара спричинили значний перетік капіталу на ринок нерухомості. В 2002 – 2004 рр. вплив цього фактору зменшився, проте зростання економіки, підвищення платоспроможного попиту, зростання обсягів здійснення банками іпотечного кредитування спричинило значне прискорення зростання цін на ринку житлової нерухомості.

Шостий етап. (2004 - 2008 рр.) Тотальне зростання цін на нерухомість під тиском політичних, економічних та інших факторів призвело до того, що вартість квартир за останні 8 років зросла по містах України в 6-7 разів.

Сьомий етап. (Від 09.08 до 04-05.2009 рр.) – інтенсивне падіння цін – обвал – спричинений світовою фінансовою кризою.

Восьмий етап. (Від 05.2009 до 2012) року часу ринок нерухомості України знаходиться в нижній границі стадії рецесії. Під час цієї фази активність продажу нерухомості дуже низька, ціни на нерухомість й орендну плату продовжують знижуватися. Зниження вартості об'єктів залежить від типу (класифікації) нерухомості й місця розташування (цінового зонування). Іпотечне кредитування відсутнє. Банки не готові на падаючому ринку кредитувати навіть надійних позичальників з позитивною кредитною історією. Відсутнє кредитування корпоративного сектора, будівництво майже не ведеться.

Дев'ятий етап (2012 р. – серпень 2013 р.) – збільшується купівельна спроможність населення та зростає кількість прийнятих в експлуатацію об'єктів. Також забудовники звернули увагу на потреби покупців, які полягали у зменшенні загальної площі помешкання. Будівники почали орієнтуватися на однокімнатні квартири площею 35-56 кв. м, замість 60 кв. м. та двокімнатні квартири площею 68-82 кв. м, замість 90 кв. м. Вартість

квартир за новими планами стала прирівняною до подібного житла на вторинному ринку, тому зріс попит на об'єкти первинного ринку нерухомості. З прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», що набрав чинності 1 січня 2013 р. замість Бюро технічної інвентаризації реєстрацію прав на нерухомість отримали органи Державної реєстраційної служби України (Укрдержреєстр) та нотаріуси. Новий порядок реєстрації нерухомості істотно скоротив пакет документів для реєстрації новобудов, спростила система реєстрації оренди, іпотеки тощо, однак його впровадження дещо стримало укладання угод купівлі- продажу житла на початку 2013 р. [82].

Десятий етап (вересень 2013 р. – лютий 2014 р.) – стагнацією ринку житла. На застій операцій на ринку вплинули: погіршення політико-економічної ситуації в країні, очікування девальвації гривні по відношенню до долара США, зменшення доходів населення та бізнесу різних ланків. Також важливі зміни в законодавстві, суттєво вплинуло на ринок нерухомості впровадження Національним банком України від 1 вересня 2013 року обмеження на готівкові операції сумою в 150 000 гривень, що зразу ж відобразилося на зменшенні кількості угод на вторинному ринку нерухомості.

Як зазначають експерти, доля платоспроможного населення з середнім достатком– потенційних покупців нерухомості зменшилась з 10% до 3-5%. [83, 28]. Також через девальвацію національної валюти, посилювалося навантаження на інвесторів в сфері нерухомості.

Одинадцятий етап (з березня 2014 р. – по наш час) – стабілізація курсу національної валюти до долара США та євро.

Дослідження етапів розвитку ринку нерухомості неможливе без вивчення циклів ринку нерухомості. За сучасну історію України ринок нерухомості пройшов два неповні цикли.

Перший цикл – повний – 1992-2002 (11 років).

Другий цикл – неповний – 2003-2012 (10 років).

В усьому світі ринки нерухомості є циклічними. Про зрілість ринку часто судять по кількості циклів, які він пройшов. В розвинутих країнах довжина одного циклу, як правило, складає 7-10 років. Як видно з наведеної вище інформації, в Україні цей строк був значно коротшим. Щоправда, бурхлива цінова динаміка ринку нерухомості характерна для більшості країн із перехідною економікою, в яких на початкових етапах розвитку, як правило, відбуваються процеси приватизації та перерозподілу власності, спостерігається макроекономічна нестабільність. Довжина циклу починає подовжуватися по мірі розвитку як самого ринку нерухомості, так і економіки в цілому.

Сьогодні український ринок нерухомості перебуває в стагнації. Ціни знижуються, а обсяги продажу малі. Це викликано відсутністю достатнього платоспроможного попиту. У людей немає грошей на купівлю наддорогої нерухомості. Так, рівень цін на квартири у Києві приблизно такий же, як у столицях центральноєвропейських країн. Водночас рівень реальних доходів населення втричі менший. Це спонукало банки фактично зупинити іпотечне кредитування.

Стабілізація ринку нерухомості та подальше нарощування обороту вторинного ринку нерухомості можливе, перш за все, за умов належного розвитку житлового будівництва та надання можливості придбання житла громадянам із середнім рівнем доходу.

Ринок житла в Україні ще досі перебуває в процесі становлення. Характерні ознаки нинішнього ринку нерухомості:

- низький обсяг будівництва;
- нерівномірність розвитку по регіонах;
- розрив між доходами населення та цінами на нерухомість;
- недостатній розвиток правових аспектів в сфері нерухомості;
- висока капіталомісткість ринку;

- недостатня підтримка житлової сфери від держави.

Загалом криза змінила ставлення до інвестицій у нерухомість. Особливо це відобразилося на придбанні житла з залученням кредитного плеча – іпотеки, у зв'язку зі зменшенням доходів населення, інфляції та збільшення обсягів заборгованості за кредитами. Але через певний час ринок нерухомості почав стрімко оживати. На основі досліджень експертів можна зробити висновок, що на глобальному ринку існує величезна кількість фінансових активів, які забезпечують попит, і ринок нерухомості не встигає його задовольняти.

Особливістю українського ринку нерухомості є істотні відмінності між його регіональними і локальними ринками, що відрізняються між собою рівнем цін та ризиків, забезпеченістю фінансовими ресурсами та ефективністю інвестицій, рівнем розвитку та соціальною стабільністю тощо. Разом з тим, даний ринок являє собою перспективну сферу для інвестування капіталу.

Ринок нерухомості через ринкові механізми та державне регулювання забезпечує:

- створення нових об'єктів нерухомості;
- передачу прав на нерухомість;
- встановлення рівноважних цін на об'єкти нерухомості;
- управління об'єктами нерухомості;
- інвестування в нерухомість.

Операції, що здійснюються з нерухомим майном можуть бути:

- зі зміною власника (купівля-продаж, обмін, дарування, спадкування);
- з частковою чи повною зміною складу власників (приватизація, націоналізація, розподіл власності);
- без зміни власника (управління, експлуатація, оренда, інвестування в нерухомість, передача в господарське відання чи оперативне управління, розвиток нерухомості тощо).

Можна виділити наступні особливості сучасного ринку нерухомості: низька ліквідність, циклічний характер, високий ступінь регулюючого державного впливу, наявність вартісної оцінки об'єкта нерухомості і її зростання з плином часу, високий рівень трансакційних витрат, обмежене число продавців та покупців об'єктів нерухомості.

Аналіз особливостей, притаманних ринку нерухомості України, дозволяє представити їх сутність, причини та наслідки у вигляді таблиці [31, с. 15-17].

Аналіз даних табл. 2.7 дозволяє зробити висновок, що ринок нерухомості в Україні є вкрай неоднорідним. В його структурі основними об'єктами угод, пов'язаних з операціями купівлі-продажу, оренди тощо, є квартири та земельні ділянки.

Таблиця 2.7

Основні особливості ринку нерухомості, характерні для економіки України на сучасному етапі розвитку

| Напрямок аналізу | Особливості ринку нерухомості   | Причини  | Наслідки  |
|------------------|---|--|---|
| Правовий         | Регіональна різноманітність   | - на регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані  | - різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах                          |
| Структурний      | Структурна неоднорідність   | - надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості   | - ринок землі практично нерозвинений;<br>- розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно |
| Економічний      | Невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення | - повільне зростання реальних доходів населення;<br>- недостатній розвиток іпотечного кредитування;<br>- завищення цін на деякі види нерухомості | - обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку;<br>- перенасичення первинного ринку нерухомості          |
| Ефективність     | Неефективне використання основної частини землі та будівель                     | - будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб   | - необхідність масштабної реконструкції будівель і споруд   |

Джерело: створено автором на основі [48, с.104].

Тому основний інтерес для дослідження ринку нерухомості України представляє саме ринок житлової нерухомості (квартир) та ринок земель, організацією та забезпеченням функціонування якого опікується законодавець.

Ціна на нерухомість, як кон'юнктурний показник є одним із багатьох індикаторів національної економіки, що характеризують стан та динаміку економічних процесів, які відбуваються у різних сегментах внутрішнього ринку України. Однією із вагомих соціально значимих складових є ринок житлової нерухомості.

Одними з невід'ємних характеристик будь-якого ринку є попит і пропозиція та їх співвідношення. До основних факторів, що впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості можна віднести наступні:

- економічні (рівень доходів фізичних та юридичних осіб, доступність фінансових ресурсів, рівень орендної плати, тарифи на комунальні послуги, вартість будматеріалів та будівельно-монтажних робіт);
- соціальні (зміна чисельності населення – демографічна ситуація в країні, міграція);
- адміністративні (зональні обмеження, рівень оподаткування);
- екологічні (екологічне розташування об'єктів нерухомості, погіршення чи покращення екологічної ситуації в регіоні) [55].

Окрім названого, на величину попиту і пропозиції впливають й історичні фактори (час побудови), стан інфраструктури та об'єктів соціально-культурної сфери в районі розміщення об'єкта нерухомості, а також політичні, національні, культурні фактори, традиції і стереотипи поведінки, які мають значний вплив на очікування і переваги учасників ринку, а отже і на попит та пропозицію.

Ще однією особливістю ринку нерухомості є необхідність постійного виконання регламентуючих, управлінських функцій, адже кожен об'єкт нерухомості, незалежно від функціонального призначення постійно потребує проведення певних управлінських процедур (комунального обслуговування, поточного ремонту та технічної експлуатації, контактів з орендарями та ін.).

Якість управління об'єктами нерухомості складає значну частину його функціональних характеристик і значно впливає на ціну об'єктів та їх конкурентоспроможність.

Зважаючи на важливе місце нерухомості в складі економіки держави, необхідно виділити ряд причин, що перешкоджають ефективному функціонуванню вітчизняного ринку нерухомості:

- відсутність чіткого та прозорого законодавства;
- недостатньо розвинений фондовий ринок;
- недоступність довгострокових кредитних ресурсів у банках та інших небанківських кредитних установах і неможливість рефінансування довгострокових кредитів;
- недосконале інформаційно-статистичне забезпечення суб'єктів ринку нерухомості;
- складність схем державного регулювання, надмірна зарегульованість ринку нерухомості.

Для покращення стану ринку нерухомості України, його подальшого активного розвитку та функціонування необхідно:

- вдосконалити нормативно-правову базу, яка належно регулюватиме процеси на ринку нерухомості та гарантуватиме законодавчий захист прав учасників ринку;
- розвивати ринок іпотечного кредитування, що дасть змогу мобілізувати фінансові ресурси і спрямовувати їх у різні галузі народного господарства, в тому числі й у житлове будівництво;
- сприяти покращенню інвестиційного клімату в державі;
- створити та налагодити функціонування дієвої системи інформаційно-статистичного забезпечення ринку нерухомості;
- здійснити інституційне реформування ринку, що сприятиме зниженню трансакційних витрат при здійсненні угод з нерухомістю та підвищенню відповідальності професійних учасників ринку.

Необхідність розв'язання нагальних питань щодо ефективного функціонування ринку нерухомості України свідчить про потребу подальших досліджень з даної проблематики.

Ринок нерухомості є складовою національної економіки, без якого взагалі неможливе функціонування ринку.

На сучасному етапі розвитку ринку житла в Україні, слід розробити та впровадити системи: організаційно-економічних, фінансово-економічних і соціальних заходів, спрямованих на досягнення балансу між обсягами попиту та пропозиціями житлової нерухомості

Характерною особливістю сучасного ринку нерухомості є переорієнтація будівельників відповідно до потреб споживачів. У бюджетному секторі це – зменшення загальної площі приміщення, що сприяє зростанню попиту на первинному ринку житла. Вартість такого житла скоротилася до цінової межі вторинного ринку. Для покупців із більш високою купівельною спроможністю перевагами у виборі житла є створення додаткових умов комфорту. Так, забудовники, орієнтовані на цей сектор, одразу планують житло з розвиненою інфраструктурою: охорона, паркінг, оздоблена прибудинкова територія. Також позитивно вплинули на стан ринку нерухомості нововведення, спрямовані на енергозбереження. У сучасний період актуальним є не тільки придбання житла, а й подальша виплата комунальних послуг, опалення, енергопостачання.

Регулювання ринку – нерухомості здійснюється за допомогою ринкового механізму і державного регулювання. Завдяки цьому регулювання ринок нерухомості забезпечує виконання своїх функцій.

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

Попит - це кількість будь-яких об'єктів нерухомості (земельних ділянок, майнових комплексів та прав на них та ін.), які покупателі готові придбати за складними цінами за певний проміжок часу. За інших рівних умов попит на нерухомість змінюється в зворотній залежності від ціни.

Пропозиція – це кількість будь-яких об'єктів нерухомості (землі або іншого нерухомого майна), яке власники готові продати за певними цінами за певний проміжок часу. Пропозиція нерухомих об'єктів, особливо землі, невідповідно.

Ціна – це кількість грошей, сплачене за одиницю нерухомості в здійсненні угоди. Інакше кажучи, ціна – це корисність нерухомості, виражена в грошовому еквіваленті.

Вартість – найбільш ймовірний грошовий еквівалент нерухомості, який визначається величиною витрат праці і капіталу, спрямованих на створення даного об'єкта нерухомості. Вид вартості нерухомості, відображеної в балансі підприємства, називається *балансовою вартістю*.

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.

1. Економічні:

- зміна рівня доходів населення;
- зміна рівня доходів бізнесу;
- доступність фінансових, в тому числі кредитних, ресурсів;
- ставки орендної плати;
- вартість будівництва;
- тарифи на комунальні послуги та платежі за ресурси.

2. Соціальні:

- зміна чисельності населення;
- зміна освітнього рівня;
- зміна рівня злочинності.

3. Адміністративні:

- реальна податкова ставка;
- рівень податку на майно;
- рівень земельного податку;
- зональні обмеження;
- умови укладання угод;
- умови отримання прав на забудову.

#### 4. Умови навколишнього середовища:

- екологічна обстановка;
- рівень розвитку інфраструктури.

Оскільки ринки нерухомості в більшості своїй недосконалі, пропозиція і попит не завжди диктують ціни, але яким відбувається зміна власника. Важливу роль при здійсненні операції відіграють вміння узгоджувати умови угоди, кількість і досвідченість (досвід) учасників угоди та ін.

Особливість нерухомості як товару полягає в тому, що кількість пропозицій на ринку обмежена і його не можна збільшити в короткостроковому періоді, а кількість земельних ділянок взагалі обмежена самою природою. Тому більшою мірою ціна нерухомості визначається попитом. Здатність попиту реагувати на зміну цін називається *еластичністю попиту*. На рис. 2.9 зображена залежність ціни об'єктів нерухомості від пропозиції. Кут нахилу ліній попиту на малюнку показує, наскільки зміниться кількісний попит при даному зміні цін, і навпаки. Цінова еластичність попиту на житло багато в чому визначає ступінь рухливості цін на нього на реальному ринку нерухомості.

Довгострокові і короткострокові зміни факторів і умов на ринку нерухомості і фінансовому ринку керують попитом і пропозицією нерухомості. Взаємодія цих факторів визначає ставку доходу від інвестицій в об'єкти нерухомості.

Склалися стійкі загальні правила ринку нерухомості : якщо на ринку існує надлишок пропозиції або недолік попиту, то рівні цін та орендної плати знижуються. У короткостроковому плані пропозицію нерухомості щодо невідповідно. Звідси випливає, що для збільшення пропозиції потрібне

планування на довгостроковий період. Навіть якщо ціни підвищилися, пропозиція не можна збільшити дуже швидко. Так само важко зменшити пропозицію нерухомості. Якщо було створено дуже багато об'єктів одного конкретного типу, то пропозиція залишиться незатребуваним або низьким протягом тривалого періоду. У цій ситуації власнику важко розраховувати на продаж нерухомості за бажаною ціною, а у покупця з'являється можливість поторгуватися, оскільки ціни залишаються низькими або навіть падають.

Протилежне тиск на ціни відбувається в ситуації, коли недостатньо пропозицію або високий попит. Ринок нерухомості економічно розвинених країн показує: зміни обсягу грошової маси, процентних ставок, сплески необґрунтованих припущень, страх втратити гроші або втратити можливість придбати нерухомість за сьогоднішньою ціною і інші чинники можуть впливати на характер попиту в будь-який час.

Коли пропозиція і попит збалансовані, ринкова ціна зазвичай відображає вартість (витрати) виробництва. Якщо ринкові ціни вище вартості виробництва, в лад будуть вводитися нові об'єкти нерухомості, і так до тих пір, поки не настане рівновага. Якщо ринкові ціни нижчі вартості виробництва, нове будівництво сповільниться або зупиниться до моменту підвищення попиту в зв'язку з ростом ринкових цін.



Рис. 2.7 Взаємозв'язок попиту і ціни на ринку нерухомості

Крім понять «вартість» і «ціна», в ринкових умовах суттєвого значення набуває така характеристика нерухомості, як *ліквідність*, тобто можливість швидко і без втрат у вартості перетворити об'єкт нерухомості в грошові кошти.

Важливу роль в ринкових умовах відіграє і конкурентоспроможність нерухомості. **Конкурентоспроможність нерухомості** – це сукупність характеристик об'єкта (будівлі, споруди, території), що відрізняють його від об'єктів-аналогів за ступенем задоволення індивідуального споживача і за рівнем витрат на його покупку і подальшу експлуатацію, а також її здатність бути виділеною покупцем з інших груп аналогічних об'єктів (наприклад, житлових будинків), пропонувані фірмами продавцями, завдяки більш високим споживчим властивостям і техніко-економічними параметрами. Саме на ринку проектів або здійснених об'єктів будівельна продукція, конкуруючи між собою, порівнюється і перевіряється споживачем на відповідність його потреби.

Ринок нерухомості як складова частина ринкового простору характеризується «класичними умовами» – періодами економічного спаду і підйому (рис. 2.7). З точки зору ринкового механізму періоди спаду і підйому характеризуються різним співвідношенням попиту і пропозиції, а також ціни і вартості об'єктів нерухомості.

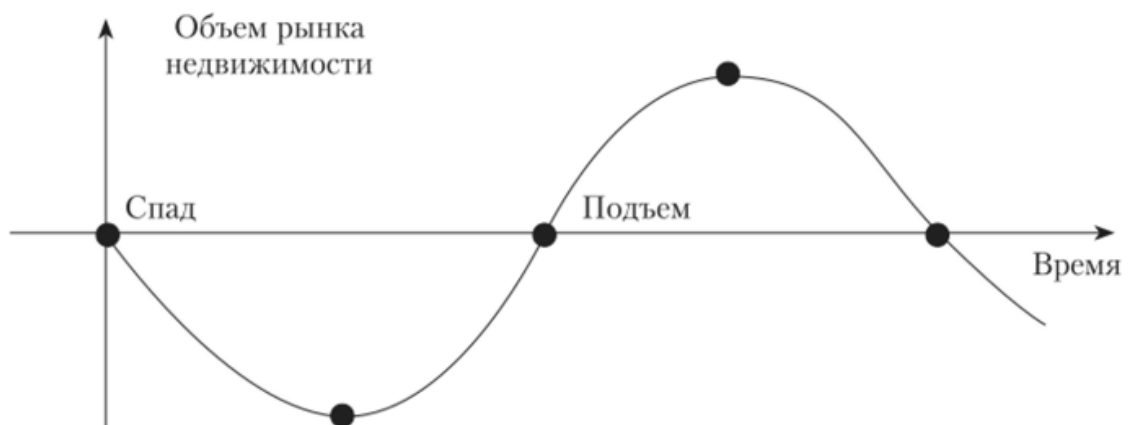


Рис. 2.8 Циклічність ринку нерухомості

Спад на ринку нерухомості спостерігається при перенасиченості побудованих будівель, коли кількість незайнятих будівель стрімко збільшується і власнику об'єкта нерухомості складно його продати або використати в

комерційних цілях, а ціни на нерухомість весь час падають. Цей етап характеризується перевищенням пропозиції над попитом, при цьому з певного моменту ціна об'єкта стає нижче, ніж його вартість. Такий ринок називають ринком покупця. Однак ціни на об'єкти не можуть падати нескінченно, і, досягнувши певної величини, вони стабілізуються.

Поглинання створених об'єктів нерухомості настає після зростання попиту на побудовані об'єкти і характеризується практичною відсутністю пропозиції нових об'єктів. Цей етап циклу визначається зростанням передінвестиційних досліджень по створенню нових об'єктів нерухомості. Однак на цьому етапі ціни на нерухомість залишаються порівняно низькими, при цьому ціна об'єктів нерухомості все ще залишається нижче вартості, що не дозволяє розвиватися ринку нового будівництва.

Як тільки ціна об'єктів нерухомості починає перевищувати їх вартість, починається розвиток ринку новостворених об'єктів нерухомості, які, як правило, мають ряд переваг перед об'єктами вторинного ринку. В результаті підвищення попиту на новостворені об'єкти нове будівництво досягає свого апогею, при цьому спостерігається бурхливе зростання цін на об'єкти нерухомості, тобто ціна перевищує вартість. Період підйому ринку нерухомості, пов'язаний з ростом цін, називають *ринком продавця*.

На останньому етапі циклу настає насичення ринку нерухомості, коли створюється надлишок будівельних потужностей і настає перевиробництво будівельної продукції, а пропозиція перевищує попит: будівельна діяльність починає скорочуватися, зростання продажів об'єктів нерухомості в цей період припиняється.

### **Принципи формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості**

Схема взаємодії принципів формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості представлено на рис.2.9.



Рис. 2.9 Принципи формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості

**Джерело:** створено автором на основі [27, с. 30].

Розглянемо ці принципи [27, с. 29–31]:

Принцип корисності ґрунтується на врахуванні того, що нерухомість має вартість тільки за умови корисності її для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу. Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку та полягає у тому, що за придбання нерухомості покупець не заплатить суму, більшу від мінімальної ціни нерухомості такої ж корисності, яка продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта нерухомості визначається розміром економічних вигід, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним. Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає урахування впливу на вартість об'єкта нерухомості таких факторів,

як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта нерухомості від його найбільш ефективного використання, тобто використання, яке є найприбутковішим у юридично дозволених межах.

Отже, враховуючи особливості формування і розвитку ринку нерухомості узагальнимо вищенаведене:

- 1) величина попиту на об'єкти нерухомості значною мірою визначається географічним і історичним факторами, станом інфраструктури в мікрорайоні об'єкта нерухомості;
- 2) попит на об'єкти нерухомості не є взаємозамінюваним (таке положення призвело до значного перевищення пропозиції над попитом на ринку нерухомості);
- 3) усі угоди на ринку нерухомості проходять процедуру державної реєстрації та підлягають обліку в рамках адміністративних територіальних одиниць;
- 4) 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 [29, 31].

Будь-яка економічна система передбачає наявність у її структурі функціонування визначених інфраструктурних елементів, що є обов'язковими складовими кожного економічного «організму». У випадку, коли ці елементи є структурованим утворенням і мають сукупність характеристик, що відповідають особливостям і потребам даної економічної системи, вони стають однією з головних базових основ, що забезпечують її успішне функціонування. В іншому

випадку, нормальна робота економічних механізмів гальмуються невідповідністю між якісним і кількісним складом необхідних та існуючих елементів інфраструктури.

## **Висновки до розділу 2**

Проведені дослідження щодо сучасного стану ринку житла України, дало змогу визначити, що збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не є свідченням збільшення обсягів введення в експлуатацію новобудов, а загальна площа прийнятого житла у експлуатацію по регіонах і в країні в цілому має тенденцію до значного скорочення.

Чинниками, які негативно впливають на скорочення попиту та пропозиції на ринку житла відзначено скорочення доходів населення та середнього і малого бізнесу, відсутність або низька зацікавленість інвестиційного вкладення ресурсів забудовників у нові проекти та нове будівництво, важке економічне становище перехідного етапу становлення економічної системи країни, важке політичне становище, відсутність системи забезпечення контролю чи державної програми підтримки та заохочення інвесторів, забудовників у вкладення коштів.

Основні сучасні тенденції на ринку нерухомості:

- Ринок нерухомості перебуває в дисбалансі.
- Попит на ринку нерухомості дуже слабкий, дуже повільно відновлюється, і дуже нестабільний – він значно залежить від безпекової ситуації в регіонах і для його відновлення необхідне суттєве покращення безпекових умов та закінчення війни,
- Суттєвий дисбаланс між поведінкою цін на продаж, а також цін на оренду. Якщо орендні ціни знизились і лишаються низькими порівняно з довоєнними рівнями, то заявлені гривневі ціни на продаж зростають.
- Ринок офісної нерухомості почав відновлюватися у 2021 році, але після 24 лютого знову обвалився.

- Девальвація валюти й вплив подорожчання будівельних матеріалів неодмінно призведе до зростання цін на житло на вторинному ринку нерухомості, особливо в більш небезпечних регіонах.
- Попри низький попит (якій з лютого 2022 року впав майже на 95%), вартість житла на первинному ринку нерухомості (вартість нових квартир) продовжить збільшуватись, при тому, що зараз нове житло коштує на 40-50% дорожче, ніж на початку цього року. Це наслідки нестачі фінансів в девелоперів, зростання собівартості, законодавчих нововведень та курсової різниці. До речі, в доларах вартість нового житла подекуди знизилась. Але це не стосується західних регіонів, де номіновані в валюті ціни зросли приблизно на 15-20% і продовжують збільшуватись.

Головною умовою формування ринку нерухомості і його подальшого виходу із депресивної нестабільності має бути забезпечення балансу між загальною ціновою політикою забудовників по регіонах та платоспроможністю населення в країні; введення сучасних стандартів щодо нового будівництва і забезпечення державної підтримки даного сектору.

При дослідженні ринку житлової нерухомості визначальними в процесі ціноутворення, є макроекономічні фактори, оскільки кінцева ринкова ціна формується саме ринком, а не фахівцем-оцінювачем. Одним із основних, постійно діючих макрофакторів, що безпосередньо впливають на рівень платоспроможного попиту, а отже і на формування ціни на ринку, є доходи населення. При цьому дія цієї складової за територіальною ознакою проявляє себе, як на національному, так і на регіональному та локальному ринку нерухомості.

Вивчення кон'юнктури ринку дозволяє визначитися з тенденціями на ринку та їх причинами, між відносинами покупців та продавців, орендарів та орендодавців. На даний момент пропозиція на ринку нерухомості перевищує платоспроможний попит, а ціни не підлаштовуються під

цю ситуацію, що засвідчує недосконалість ринкового механізму в країні, над чим насамперед повинна подбати держава.

Характеризуючи сучасну ситуацію на українському ринку житлової нерухомості можна визначити одинадцять етапів:

1 етап: (1991-1996 рр.) – створення та розвиток ринку.

2 етап: (1997-перша половина 1998 рр.) – встановлення сталої ціни.

3 етап: (друга половина 1998-2000 рр.) – спад цін.

4 етап: (січень-серпень 2001 р.) – поступове зростання цін.

5 етап: (вересень 2001-2007 рр.) – тривале збільшення цін, значні вклади капіталу в нерухомість.

6 етап: (2007-2008 рр.) – період цінового шоку.

7 етап: (2009 р.) – зменшення інвестицій в нерухомість.

8 етап: (2010-2011 рр.) – відновлення кредитної політики.

9 етап: (2012-серпень 2013 рр.) – підвищення рівня купівельної спроможності.

10 етап: (вересень 2013-лютий 2014 рр.) – зменшення кількості угод на ринку вторинної житлової нерухомості.

11 етап: (з березня 2014 р.) – ринок житла в Україні досі перебуває на етапі становлення.

Ринок житла в Україні ще досі перебуває в процесі становлення.

Характерні ознаки нинішнього ринку нерухомості:

- низький обсяг будівництва;
- нерівномірність розвитку по регіонах;
- розрив між доходами населення та цінами на нерухомість;
- недостатній розвиток правових аспектів в сфері нерухомості;
- висока капіталомісткість ринку;
- недостатня підтримка житлової сфери від держави.

Основні особливості ринку нерухомості, характерні для економіки України на сучасному етапі розвитку:

- регіональна різноманітність (на регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані; різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах);
- структурна неоднорідність (надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості; ринок землі практично нерозвинений; розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно);
- невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення (повільне зростання реальних доходів населення; недостатній розвиток іпотечного кредитування; завищення цін на деякі види нерухомості.
- неефективне використання основної частини землі та будівель (будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб).

Характерною особливістю сучасного ринку нерухомості є також переорієнтація будівельників відповідно до потреб споживачів. У бюджетному секторі це – зменшення загальної площі приміщення, що сприяє зростанню попиту на первинному ринку житла. Вартість такого житла скоротилася до цінової межі вторинного ринку. Для покупців із більш високою купівельною спроможністю перевагами у виборі житла є створення додаткових умов комфорту.

Ймовірними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути такі:

- поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг, і тоді слід очікувати підвищення ролі первинного ринку як джерела задоволення потреб в якісному житті, оскільки зросте диференціація між об'єктами нерухомості як по якості, так і за ціною;
- диференціація фірм, що надають послуги на ринку нерухомості і трансформація фірм, внаслідок зміни принципів взаємин між фірмою й

- агентами; розвиток фірм, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги, появу попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку і розваг) і продовження процесів виділення девелоперських компаній в особливу групу підприємців на первинному ринку нерухомості;
- зниження ризиків на ринку, внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість.

### РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ КРИЗИ

#### 3.1 Аналіз діяльності та економічних результатів компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна»

Розглянемо загальну характеристику діяльності компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна», яка була зареєстрована 21.02.2006 за юридичною адресою Україна, 01133, місто Київ, вулиця Генерала Алмазова, будинок 18/7, В.

На момент останнього оновлення даних 11.12.2022 стан організації – Не перебуває в процесі припинення.

Керівником організації є БАРАБАШ ВІКТОРІЯ В'ЯЧЕСЛАВІВНА.

Розмір статутного капіталу складає: 3 840 000,00 грн.

Повне найменування ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПАРК ЛЕЙН Україна».

Код ЄДРПОУ – 34047350.

Дата реєстрації – 21.02.2006 (16 років 9 місяців)

Форма власності – Недержавна власність.

Види діяльності:

Основний: 73.11 Рекламні агентства

Інші:

77.40 Лізинг інтелектуальної власності та подібних продуктів, крім творів,  
захищених авторськими правами

82.20 Діяльність телефонних центрів

58.29 Видання іншого програмного забезпечення

62.01 Комп'ютерне програмування

63.11 Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана  
з ними діяльність

63.12 Веб-портали

68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна

68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

68.31 Агентства нерухомості

68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту

69.10 Діяльність у сфері права

73.12 Посередництво в розміщенні реклами в засобах масової інформації

74.20 Діяльність у сфері фотографії

77.11 Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів

Електронна пошта: [feedback@parklane.ua](mailto:feedback@parklane.ua)

Компанія ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» зареєстрована 21.02.2006 і на даний момент є найбільшим агенством нерухомості у столиці.

Park Lane – це перспективна агенція нерухомості на території України. Завдяки зручному інтернет-ресурсу користувачі можуть вибрати всі необхідні фільтри для пошуку, щоб знайти вигідну пропозицію відповідно до своїх запитів. Головною місією компанії, за словами керівників, є забезпечення ринку нерухомості новою якісною моделлю клієнтського обслуговування на високому рівні. Завдяки злагодженій роботі цієї команди кожен охочий може дізнатися про можливості та перспективи галузі. Для формування взаємовигідних відносин із клієнтами велика увага приділяється їхній індивідуальності. Співробітники Парк Лейн усвідомлюють, що кожен має «свою філософію», що стосується нерухомості: хтось вважає її життєвим досягненням, інші – сімейною гармонією чи вигідним капіталовкладенням. Але немає сумнівів, що об'єкти нерухомості абсолютно для всіх є великою цінністю. Тільки справжнє розуміння бажань та потреб клієнтів дозволяє втілювати їхні мрії у реальність. Постійне прагнення акумуляції професіоналізму та можливостей кожного з членів команди з метою виправдання очікувань клієнтів – це шлях до успішної реалізації угод. Для компанії важливим є абсолютно кожен клієнт, адже він сприймається не як

потенційне джерело заробітку, а як індивідуальна особистість, що має унікальні бажання.

Всього в різних районах Києва знаходиться шість філіалів ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна». Вони співпрацюють з кількома сотнями ріелторів, які надають клієнтам повний спектр професійних ріелторських послуг. Багаторічний досвід успішної роботи на ринку, стабільно високу якість і надійність послуг, професіоналізм спеціалістів і сприяння клієнтам у вирішенні повного комплексу питань, супутніх операціям з нерухомістю, закріпили за агентством ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» статус надійного партнера найбільших українських та іноземних компаній, безлічі організацій і приватних осіб.

Компанія Park Lane входить до Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, а також Союзу фахівців з нерухомості України [56].

Агентство нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» є найбільшим мережевим оператором на ринку ріелторських послуг України. Вона володіє найбільшою базою об'єктів нерухомості в Києві та Київській області, яка поповнюється щодня. У своїй роботі Компанія постійно впроваджує новітні технології, що дозволяють прискорити роботу з інформацією і підвищити ефективність та якість роботи ріелторів.

Генеральний директор агентства Барабаш Вікторія зазначає, що головними чинниками компанії, які забезпечують їй лідерство в столиці протягом 13 років - системність у роботі, корпоративні норми та правильна місія компанії [56].

Місія компанії полягає в:

1. Безперервний розвиток. ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» уважно вивчає свій бізнес, щоб якомога раніше приймати рішення, що потрібно виправити, що перейняти, від чого позбутися. Компанія спостерігає за процесами, що відбуваються, новітніми трендами і старається бути на десять кроків попереду інших.

2. Цінність кожного клієнта та вміння знайти підхід до кожного.

3. Консультанти та працівники компанії. ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» вкладає мільйони гривень у навчання, мотивацію своїх ріелторів та допомагає втілювати мрії у життя.

Ріелторська діяльність агентства нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» пов'язана із здійсненням операцій з нерухомим майном. До таких операцій належать: торгівля нерухомим майном, у тому числі продаж нерухомого майна з прилюдних торгів; посередницька діяльність, пов'язана з нерухомим майном; інформаційно-консультаційна діяльність.

Окрім основної діяльності посередника на ринку нерухомості, ріелторських та консалтингових послуг агентство нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» виконує допоміжні послуги щодо оформлення документів, приватизації житла, страхування, отримання необхідних довідок в державних інстанціях, кредитування тощо.

Основні види діяльності компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна», це:

- пошук покупців і продавців та зведення їх разом;
- оформлення договорів купівлі-продажу, дарування, обміну нерухомості;
- здавання в оренду помешкань за дорученням їх власників;
- продаж об'єктів нерухомості з аукціонів і на конкурсній основі та ін.

Агентство нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» надає інформаційні послуги, зокрема здійснює збір інформації про попит та пропозицію на ринку і надає клієнту інформацію про можливі варіанти угоди. Клієнт, обравши певний варіант, самостійно чи за технічної допомоги ріелтора укладає угоду. Цей вид діяльності на ринку нерухомості є найбільш простим, з його починали свою роботу більшість агентств нерухомості.

Послуги ріелторів агентства нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» в такому випадку зводяться, переважно, до підбору варіантів, а також до супутніх послуг, таких як показ клієнту об'єкта нерухомості, узгодження з нотаріусом часу і місця підписання угоди.

Агентство нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» надає клієнту різного роду консультацій із питань, які так чи інакше мають відношення до об'єктів нерухомості, зокрема: юридичні консультації (з питань правовідносин, пов'язаних з об'єктами нерухомості); технічні (дані про технічний стан об'єкта нерухомості, його властивості, необхідність ремонту); економічні (вартість об'єкта, ліквідність, економічна ефективність).

Сфера діяльності компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» постійно розширюється: зміцнюються взаємозв'язки із забудовниками, кредитними установами, інвесторами. З розвитком іпотечного кредитування з'являються додаткові можливості для активізації ріелторської мережі. Такі умови роботи ведуть до тісної співпраці на загальному економічному ринку з організаціями-посередниками інших галузей, а також органів, в особі яких представлено державу.

Регулювання діяльності компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» здійснюється актами Кабінету Міністрів України та іншими нормативними документами. Поряд із державним регулюванням ріелторської діяльності існує і громадське регулювання, яке виникає у тому випадку, якщо представники тієї чи іншої професії створюють саморегульовані професійні громадські об'єднання (СГО). Саме такого роду організації покладають достатньої жорсткості права та обов'язки на учасників об'єднання.

### **3.2. Аналіз організаційної структури компанії та чинники впливу на діяльність компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна»**

Основні функції компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна», це:

- посередництво, брокерські угоди на ринку нерухомості;
- угоди з переселення осіб, які проживають в комунальних квартирах;
- послуги з кредитування під заставу житлової нерухомості;
- послуги з розтермінування купівлі нерухомості;

- пайова участь у будівництві житла;
- обміни з доплатою тощо.

Переважно компанія ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» діє за схемою організації роботи, за винятком оціночних послуг.

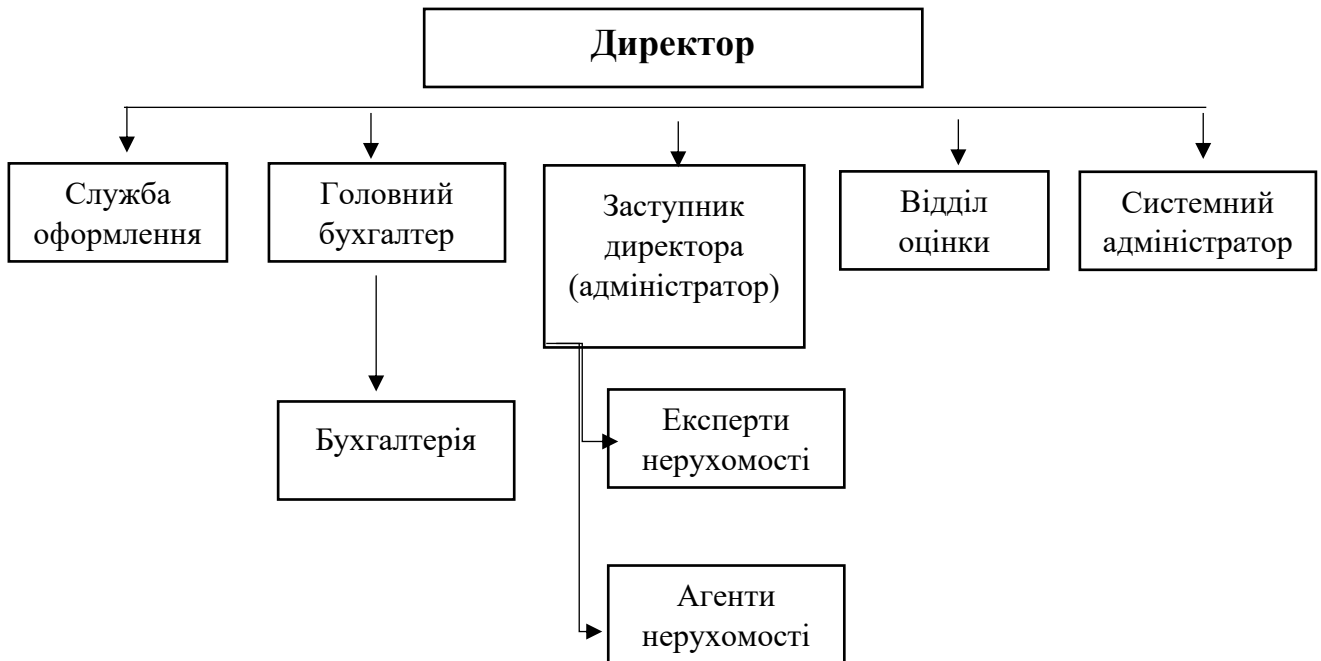


Рис. 3.1 Організаційна структура ріелторської фірми

Експерти з нерухомості та агенти компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» відрізняються один від одного функціями, навантаженням роботи та рівнем відповідальності. Так, агенти мають право лише на пошук потенційних клієнтів. Експерти займаються безпосередньо організацією взаємовідносин між покупцем та продавцем, підготовкою договорів, за необхідності, підготовкою документів та іншою роботою, пов'язаною з контактом зі споживачами ріелторських послуг. Існують певні прийоми і методи ведення підприємницької діяльності з надання ріелторських послуг. Технологія надання ріелторських послуг зводиться в компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» до таких основних процедур:

1. Одержання заявки на послугу: вивчення характеру й обсягу майбутніх робіт на основі аналізу заявлених замовником подробиць; формування обмежень.

2. Попередній огляд об'єкта і підписання договору про надання послуг: конкретизація предмета договору та підготовка до його підписання; складання плану виконання робіт за договором.

3. Збирання та аналіз даних про об'єкт: збір документів про об'єкт нерухомості, підтвердження достовірності, актуальності та корисності зібраної інформації для проведення конкретного правочину щодо нерухомості; надання замовником звіту про виконану роботу й інформування його про міру готовності всіх суб'єктів для оформлення договору.

4. Юридичне супроводження договору: формування комплексу документів та підтвердження юристом законності укладеного договору; визначення ризиків, супутніх договору; ознайомлення замовника з документами та матеріалами, які подаються для оформлення договору, узгодження умов та технології укладання договору.

5. Укладання договору щодо нерухомості й оплата послуг рієлтора: документальне оформлення результатів угоди; оформлення акта про приймання робіт, виконаних за договором про вказану послугу; оплата послуг рієлтора за надану послугу.

Наведені етапи демонструють типову схему відносин між компанією ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» та замовником. Вона має такий вигляд:

1. Пропозиція клієнту визначеного набору послуг.
2. Вибір замовником послуги.
3. Підписання договору.
4. Надання послуги.
5. Оплата послуг замовником.

Склад кожної послуги досить жорстко формалізований, а спеціалісти кожного структурного підрозділу ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» працюють за внутрішніми правилами надання відповідного профілю послуг. Замовник, у свою чергу, має чітко усвідомлювати склад та результат наданої послуги. Недооцінка компанією ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» особливостей сприйняття замовником складу рієлторської послуги зумовлює ризик втрати замовника.

Вартість послуг ріелтора ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» визначається у договорі і, як правило, перебуває в межах 2-4 % від суми угоди купівлі- продажу та 50 % вартості оренди квартири одноразово.

При аналізі діяльності підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна», було виконано SWOT-АНАЛІЗ, на основі якого встановили сильні, слабкі сторони, можливості та загрози.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Сильні сторони</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• досвід роботи на ринку ;</li> <li>• бренд компанії;</li> <li>• якість послуг;</li> <li>• широкий спектр пропонуванних послуг;</li> <li>• вигідне розташування офісу</li> </ul>   | <p><b>Слабкі сторони</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• немає філій агентств в інших містах</li> </ul>   |
| <p><b>Можливості</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• зростання доходів населення;</li> <li>• розвиток ринку іпотечного кредитування;</li> <li>• зростання ринку житлової і комерційної нерухомості;</li> <li>• можливість завоювання більшої довіри споживачів, виступаючи з акціями благодійності та спонсорства.</li> </ul> | <p><b>Загрози</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• зростання конкуренції на ринку;</li> <li>• витік кадрів;</li> <li>• відсутність споживчого попиту;</li> <li>• збільшення вартості орендної плати;</li> <li>• уповільнення темпів зростання ринку житлової нерухомості;</li> <li>• зростання цін на нерухомість;</li> <li>• низькі бар'єри виходу на ринок нових конкурентів.</li> </ul> |

Отже, на основі проведеного SWOT-аналізу для агенції з нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» можна запропонувати конкретні стратегії посилення цих сторін і можливостей за умови врахування й обмеження впливу слабких сторін і загроз, що забезпечить їм конкурентні переваги. Наприклад, добрі ділові стосунки з замовниками, постачальниками, посередниками, дозволять не тільки залучити нових клієнтів і партнерів, а й забезпечить конкурентні переваги в боротьбі із новими конкурентами. Широкий асортимент та кваліфікація співробітників дасть змогу збільшити кількість партнерів за рахунок налагоджування зв'язків та інтенсивної роботи з ними. Широкий спектр послуг

дозволить зацікавити в собі будівельні компанії та інвестиційні потоки та забезпечить довготривалу співпрацю з ними.

На основі проведеного дослідження можна зробити висновок, що в сучасних умовах для досліджуваного підприємства найбільш доцільною стратегією для досягнення цілей агентства є стратегія розвитку ринку і підтримання конкурентних переваг. Для реалізації стратегії необхідно вжити такі заходи, як: відкриття філіалів агентства; вдосконалення сайту – новий інтерфейс, фільтр об'єктів нерухомості, збільшення кількості інформації і фото об'єктів; збільшення глибини асортименту об'єктів нерухомості за рахунок налагоджування зв'язків і співробітництва з будівельними компаніями; підтримка стосунків з партнерами; залучення нових партнерів та великих замовників шляхом вигідних форм оплати, зниженню комісійних ставок, якісного і швидкого надання послуг; проводити аналіз ринків нерухомості, конкурентів, клієнтів, вести аналітику.

Таким чином, агентства нерухомості працюють в умовах жорсткої конкуренції. ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» має у своєму арсеналі велику кількість професіональних консультантів; інформаційних, маркетингових, технічних можливостей [56].

Компанія ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» на даний момент охоплює близько 55% ринку [63]. За останній рік прибуток компанії склав приблизно 9 млн. грн. Мета: досягти прибутку 11 млн. грн. Цю мету планують реалізувати за рахунок :

- збільшення вартості послуг;
- обліку зростаючих потреб споживачів;
- проведення акцій (Напередодні Нового року клієнти компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» отримують унікальну можливість придбати квартиру в новобудові за найвигіднішими умовами.);
- утримання лідируючих позицій;
- активний розвиток філіальної мережі;

Доходи від минулих продаж зображені в табл.3.1.

Таблиця 3.1

## Доходи від минулих продаж за 2019 -2021 рр

| Показники                        | 2019 рік | 2020 рік | Абсолютне відхилення | Відносне відхилення | 2021 рік | Абсолютне відхилення | Відносне відхилення |
|----------------------------------|----------|----------|----------------------|---------------------|----------|----------------------|---------------------|
| Виручка за напрямками млрд. грн. | 5,176    | 5,798    | +0,622               | +0,120%             | 6,874    | -1,076               | -0,185%             |
| Покупка                          | 5,236    | 5,986    | +0,750               | +0,143%             | 6,896    | -0,910               | -0,152%             |
| Продаж                           | 1,980    | 2,387    | +0,407               | +0,205%             | 2,587    | -0,200               | -0,084%             |
| Разом виторг, млрд. грн.         | 12,392   | 14,171   | +1,779               | +0,143%             | 16,357   | -2,190               | -0,155%             |
| Прибуток за напрямками млрд.грн. | 3,2      | 3,652    | +0,452               | +0,141%             | 3,82     | -0,170               | -0,047              |
| Покупка                          | 3,425    | 3,53     | +0,105               | +0,030%             | 3,91     | -0,38                | -0,013              |
| Продаж                           | 1,32     | 1,42     | +0,10                | +0,075%             | 1,598    | -0,18                | -0,127              |
| Прибуток млн. грн.               | 9,328    | 8,602    | -0,726               | -0,078%             | 9,328    | +0,726               | 0,003%              |

**Джерело:** створено автором на основі [57].

Для стратегії просування використовується реклама на радіо та телебаченні, зовнішня реклама, серія флеш-банерів онлайн-рекламних акцій ріелтерської корпорації «ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна».

Стратегія збуту: агентство співпрацює: з державними та комерційними банками, агентствами нерухомості (київськими та приміськими), державними та приватними нотаріусами, оцінювачами, юристами.

Стратегія ціни: рівень цін стосовно конкурентів: комісія у всіх агентствах, приблизно, однакова. Цінність для споживача: можливість придбати якісну послугу та отримати бонуси за оптимальною ціною.

Стратегія розвитку компанії: можливим шляхом зростання є пропозиція на існуючому ринку послуг, що мають характеристики, оновлені таким чином, щоб покращити їхню відповідність ринку. Можливості для зростання ґрунтуються на:

1. Додавання нових властивостей послуг або послуг з підвищеною якістю.
2. Розширення спектра послуг (в т. ч. за рахунок нових варіантів пропозиції існуючих послуг).
3. Розробка нового покоління послуг.
4. Розробка принципово нових послуг.

Бренд ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» планує стати символом успіху та надійності ріелторської компанії у будь-якому регіоні України, та підвищити охопат не тільки території, а й довіри клієнтів, що в свою чергу призведе до збільшення доходів компанії.

Під час проведення дослідження було з'ясовано, що для здійснення успішної діяльності на ринку необхідна ретельно розроблена та добре обміркована стратегія розвитку діяльності підприємства, це особливо актуально в умовах нестабільної економічної ситуації в Україні. В ході здійснення аналізу сильних та слабких сторін, а також загроз та можливостей ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна», обґрунтовано висновок, що в сучасних умовах для підприємства найбільш доцільною стратегією для досягнення цілей агентства є стратегія розвитку ринку послуг і підтримання конкурентних переваг.

### **3.3. Врахування ризиків та напрямків покращення механізму стимулювання підприємств вітчизняного ринку нерухомості**

Дослідження формування та розвитку ринку житла в нашій країні є важливою і необхідною умовою успішного функціонування суб'єктів даного ринку, а особливо в умовах невизначеності і ризиків, коли необхідно представляти перспективи та напрямки розвитку ринку. Стан ринку житла безпосередньо пов'язаний з економічним і соціальним благополуччям населення країни. Розвинений ринок житла стимулює розвиток практично всіх інших галузей економіки: від виробництва будівельних матеріалів і виробів до спеціалізованого обладнання і транспорту. Приток інвестицій до цих сегментів ринку позначається на поліпшенні рівня життя населення, створює умови для

розвитку ділової активності, нового бізнесу, підприємств, розширює базу оподаткування. Що у свою чергу сприяє створенню нових робочих місць, стимулює розвиток ринку праці та зайнятості населення. Негативні наслідки процесів, що протікають на ринку житла, можуть істотно вплинути на розвиток всієї економіки в цілому, саме тому для будь-якої країни важливим є зменшення впливу невизначеності та ризиків на функціонування даного ринку.

Загалом, становлення і розвиток ринку житла України – дуже складний і суперечливий процес, який протікав у період зародження і формування ринкових відносин в економіці країни. Оскільки ринок житла взаємодіє в більшій чи меншій мірі з усіма сферами економіки, він схильний відчувати вплив процесів, що відбуваються на них. Це означає, що на становлення ринку житла впливали загальні для всієї економіки фактори: економічна і соціальна нестабільність; політична нестабільність; невпевненість значної частини населення у майбутньому; надвисокі темпи інфляції; різка диференціація доходів; нерозвиненість і нестабільність фінансової системи, нестача грошових ресурсів у структурі оборотних коштів підприємств; відсутність чітких механізмів функціонування і прогалини в законодавчому регулюванні діяльності різних сфер народного господарства.

Економічні процеси перехідного періоду накладали особливий відбиток і на відносини між учасниками ринку житла в процесі перерозподілу наявного фонду нерухомості, формування інфраструктури ринку житла, встановлення прав власності і нових форм відносин між учасниками ринку.

Відповідно, девелоперські компанії з метою отримання стабільно високих доходів від інвестицій у нерухомість, держава як головний суб'єкт соціальної політики, індивідуальний інвестор, що прагне здійснити придбання житла, фінансові посередники та інші учасники ринку житла мають здійснювати детальний аналіз факторів впливу на даний ринок, оскільки в умовах невизначеності та ризиків його переваги не реалізуються автоматично.

У своїй роботі Бєлїх Л.П. зазначає, що джерелами ризику можуть бути:

- зміни співвідношення попиту та пропозиції;
- місцезнаходження;
- умови договору оренди, кредитного договору;
- фізичний знос житла;
- зміни в законодавстві по регулюванню ринку житла та в податковому законодавстві;
- інфляція;
- ліквідність тощо [58, с.4].

Для виявлення сили впливу ризику зміни співвідношення попиту та пропозиції необхідним є аналіз факторів, що визначають обсяг попиту (платоспроможність населення, зміна чисельності населення, зміна співвідношення між різними групами населення, зміна вподобань, умови та доступність фінансування) та пропозиції (наявність резерву вільних об'єктів житлової нерухомості певного сегменту, обсяг нової забудови та витрати на її будівництво). Результатом даного ризику може стати невизначеність ринкових цін.

Ризик місцезнаходження визначається умовами та перспективами розвитку соціально-економічного регіону, що визначаються припливом та відтоком капіталу, рівнем диференційованості зайнятого населення, екологією тощо і мають вплив на привабливість регіону для придбання житла.

Фізичний знос житла, що представлене на вторинному ринку має передбачати модернізацію або знос застарілих будівель, що в умовах складної економічної ситуації не здійснюється належним чином.

Ризик змін в законодавстві по регулюванню ринку житла та в податковому законодавстві проявляється у можливій необхідності додаткових витрат, що не були передбачені в процесі.

Ризик інфляції несе в собі небезпеку знецінення реальних грошових потоків.

Залежно від зміни соціально-економічної ситуації в країні, регіоні, доступності кредитів, перспективами розвитку регіону має місце ризик зменшення ліквідності житла.

Також ринок житла відчуває вплив таких факторів як коливання сезонної активності, зміна загальної соціально-економічної та регіональної економічної кон'юнктури, зміна грошової політики держави або комерційних банків, що визначає доступність фінансових активів для проведення угод купівлі-продажу тощо.

Загалом ризики, що характерні для ринку житла можна поділити на дві групи:

1. Ризики, пов'язані переважно з нерухомим майном, які у свою чергу поділяються на:

- несистематичні ризики, які можна диверсифікувати (наприклад, здійснюючи забудову у декількох регіонах країни та/або для декількох груп населення);
- систематичні ризики, які неможливо диверсифікувати (наприклад, низька ліквідність житла; невизначеність оподаткування; зміни платоспроможного попиту; зміни демографічної ситуації тощо);
- випадкові ризики, як прояв неякісного аналізу існуючої інформації, поганого управління житловою нерухомістю.

2. Ризики, пов'язані з ринком капіталу (банківські ризики):

- ризики, що піддаються кількісній оцінці (фінансові ризики, дохідності, вартості та структури активів і пасивів);
- ризики, що не піддаються кількісній оцінці (функціональні, що стосуються процесу створення банківського продукту чи послуги та зовнішні).

Основними ризиками для інвесторів у будівництво є: затримка будівництва, неможливість його завершення; втрата прав на об'єкт інвестування; неможливість повернути вкладені засоби (повністю або частково); неможливість оформити права власності на об'єкт інвестування; неможливість реалізації

житла; відсутність гарантій якості. За умови, що забудовник добросовісний, причинами виникнення ризиків можуть бути такі: відсутність забезпечення вкладених коштів; спроби забудовників оптимізувати податкові наслідки; участь фінансових посередників; втрата забудовником прав на земельну ділянку і на об'єкт будівництва. Якщо недобросовісний, причини дещо інші: нецільове використання грошових коштів; прагнення забудовників реалізувати одночасно кілька проектів і забезпечити перерозподіл капіталу; можливість не контрольованого перепродажу вже проданої нерухомості [59].

Недооцінка ризиків не дає змоги захиститися від імовірних загроз та скористатися можливостями, що проявляються в ситуації невизначеності. Саме тому, на сучасному етапі точність прогнозування ризиків та їх врахування під час будівництва, фінансування, вводу в експлуатацію, продажу житлової нерухомості є надзвичайно актуальною. Американські економісти Р. Кабале-ро, А. Діксіт і Р. Піндайк показали, що збільшена невизначеність насамперед приводить до відкладання або відміни інвестицій і рішень по реструктуризації бізнесу.

Невизначеність заморожує і споживчі ринки товарів тривалого споживання, включаючи нерухомість і автомобілі. І продавці, і покупці закладають у свої стратегії величезні премії за ризик, тому продавці готові продавати тільки за дуже високими, на думку покупця, цінами [60]. На сьогодні собівартість кв. м. новобудови містить три складові:  $1/3$  – це реальні витрати будівельника,  $1/3$  – очікувана рентабельність,  $1/3$  – непередбачувані ризики (форс-мажор, недобросовісність підрядчиків, політичні ризики тощо) [61, с.150].

Банківське іпотечне кредитування, як ефективна форма залучення довготермінових фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектору господарства, має великий потенціал у забезпеченні істотних якісних зрушень в економіці України. Однак, невизначеність макроекономічної ситуації, низький рівень економічної культури і слабкі інститути породжують значну недовіру між економічними агентами.

Так в Україні, у зв'язку з необхідністю подолання наслідків світової фінансової кризи, банківські установи, з метою зменшення наслідків ризику ліквідності, валютних та інших ризиків, вдалися до підвищення відсоткової ставки, зміни умов надання іпотечних кредитів, особливо щодо збільшення першого внеску, що стало обмежуючим фактором для укладання іпотечних угод.

Таким чином, високий ступінь невизначеності та ризиків, що притаманні сучасній економіці вимагають пошуку шляхів зменшення їх впливу на розвиток ринку житла та його учасників. Зокрема, доцільним є застосування таких правових інструментів, як страхування, застава, штраф, гарантія, а також організаційно-економічних методів, направлених на попередження втрат від ризику у випадках виникнення несприятливих обставин та на їх компенсацію у випадках виникнення витрат.

На наш погляд, процес управління ризиками має складатись з наступних етапів: ідентифікації, оцінки та попередження ризиків. Зокрема, останній етап має передбачати застосування внутрішньої стратегії, а саме: реагування пристосуванням та змінюванням своїх дій з метою досягнення відповідності своєї діяльності характеру зовнішнього середовища (наприклад, згладжування коливань попиту) або зовнішньої стратегії, що полягає у прагненні організації змінити середовище так, щоб воно краще відповідало можливостям організації (наприклад, укладання довготривалих контрактів, лобіювання). Ефективне застосування зазначених стратегій має базуватись на даних попередніх етапів управління ризиками, зокрема, моніторингу основних параметрів розвитку економіки країни, діяльності конкурентів, очікуваннях тощо.

### **Шляхи покращення стану підприємств на ринку нерухомості**

З метою стимулювання підприємств вітчизняного ринку нерухомості і поліпшення ситуації на ринку нерухомості вважаємо за доцільне здійснити такі заходи:

- забезпечити організацію прозорих тендерів щодо будівництва житла за Програмою молодіжного житлового кредитування;

- створити спеціальний фонд резервування та гарантування внесків при інвестуванні будівництва житла;
- заборонити продаж житла інвестиційними компаніями, якщо його готовність не досягла 70-90 %;
- запровадити обмеження банківського кредитування в іноземній валюті на придбання житла;
- запровадити на законодавчому рівні порядок формування стратегічних планів забудови міст з метою унеможливлення корупційного надання ділянок під забудову місцевими органами влади;
- запровадити прогресивний податок на нерухомість (розрахунки свідчать, що запровадження ставки податку на рівні 1-2% в середньому знижує вартість житла на третину);
- цілеспрямовано здійснювати наближення цін на житлово-комунальні послуги до економічно обґрунтованої реальної вартості [61, с. 93].

Основними механізмами стимулювання розвитку ринку нерухомості нині слід визначити такі:

1. Організаційно-економічні, що здатні забезпечити розвиток інфраструктури ринку.
2. Фінансово-економічні, які б дозволяли забезпечити участь громадян із середнім доходом у процесі іпотечного кредитування.
3. Інвестиційні, що формували б інвестиційну привабливість об'єктів нерухомого майна окремих регіонів країни.
4. Податкові, які створювали б умови не «заоподатковування», а встановлення рівня оподаткування об'єкта нерухомості залежно від його інвестиційної привабливості, за диференційованими ставками.
5. Нормативно-правові, що формували б прозорий та чітко регульований характер взаємовідносин між учасниками ринку [62, с. 70].

Важливу роль у створенні належних умов функціонування ринку нерухомості відіграє й формування системи управління нерухомістю, яка

дозволяє задіяти ряд окреслених вище механізмів і функціонування якої спрямоване на:

- створення ключових елементів інфраструктури ринку нерухомості;
- збільшення прибутків бюджету;
- залучення інвестицій в економіку країни;
- проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново-земельним комплексом країни.

Основними завданнями державних органів у сфері вдосконалення системи управління нерухомістю, що перебуває в державній власності, є:

- 1) максимально можливе підвищення прибутковості об'єктів;
- 2) ефективне використання майново-земельного комплексу країни; залучення в господарський обіг об'єктів;
- 3) залучення інвестицій у реальний сектор економіки;
- 4) проведення земельної та житлової реформ з урахуванням їх соціальної спрямованості.

Для досягнення поставлених завдань необхідно: сформувати реєстр об'єктів нерухомості, що перебувають у державній власності; чітко розмежувати й скоординувати повноваження всіх державних органів, що здійснюють функції розпорядження та управління окремими категоріями нерухомого майна; здійснити перехід до пооб'єктного управління об'єктами нерухомості, що становлять єдиний майновий комплекс (земельні ділянки з розташованими на них будівлями, будовами, спорудами); забезпечити застосування механізму ринкової оцінки при використанні державної нерухомості; забезпечити професійну підготовку державних службовців, що здійснюють управління державною нерухомістю.

Активізація ринку нерухомості неможлива без суттєвих змін у сфері ріелторських послуг. Передусім потрібно нормативно закріпити ефективні механізми мінімізації та компенсації втрат для учасників ринку нерухомості в разі неналежного виконання ріелторськими компаніями своїх зобов'язань.

Найважливішим напрямом роботи тут є активізація діяльності страхових компаній на ринку страхування об'єктів нерухомості, будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних з відповідальністю осіб, діючих на ринку, а, також ризиків, що виникають при здійсненні цивільно-правових операцій з об'єктом нерухомості. Потрібно прагнути до створення такої системи, яка забезпечить можливість укладання договорів страхування з максимально широкою номенклатури страхових випадків на тривалі терміни й за помірного розміру страхових премій [63, с. 126].

Одним з ключових завдань розвитку ринку нерухомості є впровадження системи іпотечного кредитування, спрямованої на залучення інвестицій у реальний сектор економіки, створення необхідних умов для розвитку житлового будівництва та забезпечення населення житлом. Основними напрямками реформування системи іпотечного кредитування є:

- розробка на державному рівні програми розвитку іпотечного кредитування;
- формування нормативно-правової бази для випуску та обігу доступних для населення із середнім рівнем доходу іпотечних цінних паперів;
- визначення механізмів державної підтримки й стимулювання діяльності іпотечних банків [62, с. 74].

Одним із основних напрямів державної політики розвитку ринку нерухомості виступає підтримка діяльності об'єднань професійних учасників ринку нерухомості, що саморегулюються і діяльність яких спрямована на створення і розвиток правових та економічних механізмів регулювання ринку нерухомості, професійних стандартів діяльності, єдиного інформаційного простору, системи професійної освіти, захист інтересів усіх учасників ринку нерухомості.

Прийняття законодавчих і нормативно-правових актів у сфері врегулювання відносин на ринку нерухомості (щодо формування самого ринку, реєстрації прав на нерухомість, управління ним), реалізація заходів кредитно-фінансової, податкової, антимонопольної політики забезпечать усунення бар'єрів

на шляху конкуренції й виходу на ринок нових підприємців, підтримку розвитку малого підприємництва та зниження ризиків підприємницької діяльності на ринку нерухомості, дозволять сягнути рівня більш розвинених країн Європи, економіка яких нині вважається ринковою.

### **Ринок нерухомості під час війни: нові реалії та виклики**

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.

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.

І навіть ці перші кроки з відновлення будівництва поки що у "безпечніших" містах нашої держави вкрай важливі для підтримки національної економіки, яка вже прилаштовується до нових реалій, а в подальшому – продовжить структурно перебудовуватися для майбутнього відновлення.

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.

Також відкриття довгоочікуваного Реєстру нерухомості сприятиме укладанню нових угод на ринку.

Щодо державної підтримки для відновлення реального сектору економіки, то наразі від влади є позитивні меседжі щодо запуску іпотечної програми, різних видів банківського кредитування та появи іпотечних фондів, на які чекали понад 10 років.

Все це дасть можливість людям отримати дешеві гривневі кредити під 3 або 5%. А також сприятиме відновленню самого ринку, але він буде зовсім іншим, бо зміниться попит на певні види квартир.

Скажімо, якщо раніше у житловому комплексі 50% займали однокімнатні квартири, 30% – двокімнатні і 20% – трьохкімнатні квартири, то тепер це буде змінено тому, що з'явиться більше людей, які потребують не просто однокімнатні квартири, а для сімейного проживання [64].

Їх дуже багато в Україні і вони можуть скористатися державними програмами, гравцям ринку доведеться під них підлаштовуватись, що врешті-решт не є проблемою. На цей процес знадобиться близько місяця.

Державні програми запрацюють протягом 2-3-х місяців після Перемоги України у війні, й держава буде відшкодовувати ці відсотки, тоді банки зможуть кредитувати, а ринок нерухомості запрацює у повному обсязі.

Як тільки відновиться наша економіка чи з'являться всі ознаки того, що вона починає відновлюватися, тоді можна буде спрогнозувати повернення інвестицій у нашу галузь. Інвестування житла може відновитися тільки тоді, коли інвестори матимуть стабільний і регулярний дохід у майбутньому [64].

За оцінками експертів, є декілька можливих варіантів розвитку економіки України в післявоєнний час. По-перше, це залежатиме від того, коли закінчиться воєнний час. По-друге, чи буде в нас доступ до моря і до портів. Наведемо кілька цифр: 60% експорту України і всієї експортної виручки відправлялося з Маріупольських портів: металопрокат та інші металовироби. Ще 30% – аграрна продукція, яка експортувалася через порти Одещини: Іллічівськ та Одеса. Невелика частина у 10% відправлялася автомобільними і залізничними шляхами [64].

Тому, якщо, наприклад, не буде доступу до моря, то наша економіка повинна змінитися, тобто, перейти від експорту сировини пароплавами і морськими шляхами до переробки всієї цієї сировини і експорту вже готової продукції.

Поки що невідомо, чи дозволять нам Європа і Світова організація торгівлі змінити квоти та всі інші умови з експорту. Тому, в залежності від того, яка буде економічна модель України, буде зрозуміло, як швидко відновиться економіка, а наша галузь зможе продовжити свій розвиток.

Однак, вже сьогодні держава оголосила не тільки для будівельників, а й для всіх підприємств різних галузей, які працюватимуть та мають в наявності застави, можливість взяти до 60 млн грн кредитів для поповнення обігових коштів [64].

До того ж з боку держави пропонуються й різні моделі зі зменшення податкового навантаження. Усе заради того, щоб бізнес запрацював. І це дуже позитивні кроки.

Що стосується пропозиції влади, за якої держава почне викуповувати у забудовників квартири, таким чином підтримувати будівельну галузь, не зовсім правильний крок, тому що регулювання чи встановлення цін з боку держави є прямим втручанням у цілий сектор економіки. Держава має надати можливості для придбання квартир переселенцям чи тимчасово переміщеним громадянам, а не купувати для них житло [64].

Щодо коефіцієнтів на втрачене житло, в уряді розробляють варіанти для встановлення і розрахунку коефіцієнтів, які дозволять отримати житло чи компенсацію за нього рівноцінно втраченому. Тобто, якщо людина втратила квартиру, наприклад, у Броварах, то вона не зможе її придбати у Києві, припустимо, на Солом'янській площі чи у центрі столиці.

Так само, якщо йдеться про Львів і Тернопіль. Це різні по своїй, скажімо, ліквідності міста і через це, такі нюанси мають бути врегульовані належним чином. Можна припустити, якщо людина втратила житло, і можна розрахувати цю вартість, людині треба надати можливість цю суму отримати для прийняття

подальшого рішення та вибору місця нового проживання, хоча є, напевно, якісь моменти, про які ми не знаємо.

Наприклад, багато людей з Харкова захочуть забрати гроші і виїхати з нього та ніколи не повернутися, тоді буде втрачено такий мегаполіс, як Харків. Тобто, якщо всі мешканці захочуть звідти поїхати, це місто може перестати існувати, в такому сенсі, держава буде права.

Також ще є одна ініціатива – після війни всі будинки в Україні будуватимуть, як в Ізраїлі – з обов'язковими бомбосховищами або спеціальними приміщеннями, обладнаними у кожній квартирі.

Це значно здорожчить собівартість квадратного метра для забудовників, відповідно, суттєво зменшить кількість потенційних покупців просто через те, що у квартирі буде бункер.

Якщо в будинку є цокольні чи підвальні приміщення, підземні паркінги, то там можна передбачити ці бомбосховища та обладнати їх усім необхідним (двома виходами/входами, місцями для відпочинку, санвузлом, світлом, питною водою), замість того, щоб будувати бункер у кожній квартирі.

Більше того, знаходитись у квартирі під час ракетних обстрілів – це ще й небезпечно. Але поки що немає остаточних нововведень з їх трактуваннями.

Невдовзі почне діяти державна програма по відновленню житла, на що знадобляться роки. В першу чергу, буде йти мова не про житлові будинки, а про відновлення систем електро- та газопостачання, каналізаційних систем.

Отже, необхідно переглянути державну політику в сфері нерухомості у напрямі формування важелів впливу на активізацію процесів реструктуризації особливо з випереджуючим характером змін [37].

До початку повномасштабного вторгнення РФ на територію України ринок нерухомості України з кожним роком покращувався: збільшувалися обсяги будівництва та ціни на житло. Проте його ситуація в Україні була нестабільна, в першу чергу це було пов'язане з великою кількістю новобудов у Києві, Львові, Одесі та інших великих містах України, пропозиція перевищувала попит. Багато

експертів вважають, що в найближчому майбутньому забудовники будуть змушені продавати квартири за собівартістю [38].

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.

Український ринок нерухомості залежить від загального економічного зростання та від ризиків, які стимулюють таке зростання: глобальних, зовнішніх, внутрішніх та галузевих [39].

До глобальних ризиків можна віднести геополітичну нестабільність та тиск з боку сусідніх держав, а також широкомасштабне вторгнення РФ на територію України, що стримує загальне економічне зростання і, як наслідок, розвиток ринків нерухомості.

Зовнішні ризики стосуються ненадання кредитів за невиконання вимог міжнародних інституцій та великий обсяг виплат за зовнішніми боргами, які очікують Україну у найближчі роки. Ринок нерухомості передбачувано завмирає, а потім йде до зниження цін.

Внутрішні ризики – ризики ускладнення умов ведення бізнесу, посилення податкового безладу та бюрократичної корупції. Основним внутрішнім ризиком є стискання бази попиту на тлі демографічних проблем.

В галузевому ризику в регіонах України зростання пропозиції при падаючих ціні та попиті веде до ризиків кризи перевиробництва. Різке зниження активності на первинному ринку житла може привести до помітних наслідків для ринку нерухомості та для суміжних ринків.

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 [39]:

1. Зростання чисельності населення. В центральних міських районах забудова буде щільнішою та ціни за м<sup>2</sup> продовжать рости, тому будуть будуватися будинки з квадратами меншої площі. Оскільки населення міст буде прибувати, житло буде користуватися все більшим попитом, а інвестиції в прибуткові будинки будуть як і раніше актуальні.

2. Старіння населення. Збільшиться попит на безбар'єрне житло, тобто все більше будинків буде будуватися з урахуванням потреб людей похилого віку.

3. Підвищення уваги до екологічних проблем. У зв'язку з цим зростуть обсяги «зеленого» будівництва, та збільшиться частка еко-будинків з мінімальним споживанням енергії. Тому витрати на експлуатацію будівель будуть меншими.

Щодо перспектив ринку нерухомості України можна сказати, що в майбутньому найбільш активним попитом будуть користуватися квартири економ-класу. Тому у будь-якому випадку, даний сегмент буде широкоживаним, адже в умовах економічної кризи у населення стає менше довіри до банків.

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). На тлі політичних розкладів перспективи цього досить невеликі, тому для процвітання ринку нерухомості перш за все потрібно змінювати економічну ситуацію в країні, адже саме від неї залежить подальший розвиток не тільки ринку нерухомого майна.

Кожен ринок має свої проблеми, пов'язані з його обчисленням, і не можна назвати хоча б одного абсолютно прозорого ринку, в якому для розрахунків була би повна інформація. Найголовніша проблема ринку нерухомості сьогодні – це його стійка непрозорість. Це стосується не лише частки бізнесу, який звітується перед органами державної статистики, недосконалої класифікації будматеріалів та типів об'єктів й одиниць вимірювання, а насамперед недооцінки статистики

нових та реконструйованих будівель. Обсяги ремонтних робіт узагалі не оцінюються на рівні державних органів.

На сьогодні значного розвитку набув професійний сегмент, що є логічним явищем: у цій підгалузі наявні більші прибутки та зрозуміліші шляхи її отримання. Споживчий сегмент потребує більших маркетингових і збутових зусиль, які мають бути засвідчені відповідною статтею фінансового плану. На подібні витрати важко йти підприємцям-будівельникам, які поки що не завжди розуміють механізми віддачі від такої статті витрат (інвестицій).

Отже, ринок нерухомості України дещо запізнився у своєму розвитку в маркетинговому плані, й це має об'єктивне підґрунтя у таких чинниках:

- невисокий рівень конкуренції на більшості сегментів;
- недостатня кількість кадрів (зокрема кваліфікованих) для виконання зрослих обсягів робіт;
- відносно непрозоре походження капіталу та, відповідно, недостатній рівень маркетингової підготовки топ-менеджерів і власників підприємств; висока зарегульованість деяких сегментів галузі, що обов'язково необхідно вдосконалювати і розвивати.

Фінансово-кредитні інструменти при їх ефективному використанні здатні перетворити частину потенційного попиту у платоспроможний та активізувати пропозицію шляхом фінансування нового будівництва. Разом з тим, ці фактори зумовлюють ще більшу, порівняно з іншими ринками, залежність ринку нерухомості від фінансового сектору. Цим пояснюється необхідність більш глибокого дослідження доцільності та меж застосування фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості.

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.

Статистично значущий вплив на розвиток ринку нерухомості здійснювали фінансово-кредитні програми розвитку ринку нерухомості за рахунок державного бюджету (стимулюючий), а також випуск облігацій внутрішньої державної позики (дестимулюючий). З ростом випуску та частки на фондовому ринку іпотечних облігацій слід очікувати активізації учасників ринку житлової й земельної нерухомості через підвищення попиту на неї [40, с.53].

Перспективи посткризового відновлення економіки України тісно пов'язані з активізацією іпотечного ринку, здатного забезпечити процес акумуляції інвестиційних ресурсів фізичних і юридичних осіб, необхідних для розвитку житлового будівництва, промислової сфери, активізації суміжних сегментів фінансових і товарних ринків. Не менш гострою залишається проблема дефіциту житла для населення. Можливості вирішення зазначених проблем за допомогою дієвого іпотечного ринку зумовлює основний фактор необхідності його відновлення.

Разом з тим ринок іпотеки продовжує перебувати в стагнаційному стані і потребує активного сприяння держави та підвищення ефективності заходів державного регулювання для створення позитивної динаміки його відновлення.

З огляду на це одним з найактуальніших питань відновлення іпотеки в Україні постає питання вибору інструментів та напрямів державних заходів у цій сфері [41, С. 78].

Пропозиції щодо удосконалення державних заходів відновлення іпотечного ринку :

1. Продовження фінансування пільгових програм надання іпотечних кредитів за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву з урахуванням таких особливостей:

- а) збереження планомірності фінансування та недопущення припинення сплати частини відсоткової ставки, що компенсується;

б) зважаючи, що державне фінансування реально охопило лише незначну частку молодих сімей, доцільною є зміна цільових груп надання пільгових кредитів та компенсації відсоткових ставок з усіх громадян на молодих спеціалістів стратегічно перспективних спеціальностей та державних служб і відомств з метою підвищення їхньої привабливості та сумлінності працівників;

в) пільгові кредити надавати в обсязі 50–60% вартості житла, що купується, це дасть можливість суттєво збільшити кількість сімей, охоплені програмами молодіжного будівництва.

2. Припинити фінансування Державної Іпотечної Установи (ДІУ) для надання іпотечних кредитів населенню за зниженими відсотковими ставками і відновити практику надання державних гарантій за емітованими нею іпотечними облігаціями. За наявності вільних коштів фінансувати надання іпотечних кредитів населенню за зниженими відсотковими ставками через державні банки або Іпотечну компанію.

3. Кошти державного фінансування зведення житла доцільно спрямувати на добудову незавершених об'єктів та створення інфраструктури мікрорайонів.

4. Щодо удосконалення нормативно-правового забезпечення іпотечного ринку необхідно забезпечити доопрацювання та ухвалення Закону «Про фонди банківського управління» від 02.09.2014 1655-VII [42]; супроводити Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-V [43] необхідними нормативними актами КМУ щодо узгодження декларованих ним процедур організації будівництва із діючими та їх відповідність інтересам громадян; врегулювати процес переходу поточної практики реєстрації іпотек та відповідних правочинів у систему єдиного реєстру відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [44].

Отже, ринок нерухомості, як і будь-який інший ринок, гостро реагує на зміни в політиці, економіці, маркетингу та фінансах.

Ймовірними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути такі:

- поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг, і тоді слід очікувати підвищення ролі первинного ринку як джерела задоволення потреб в якісному житті, оскільки зросте диференціація між об'єктами нерухомості як по якості, так і за ціною;
- диференціація фірм, що надають послуги на ринку нерухомості і трансформація фірм, внаслідок зміни принципів взаємин між фірмою й агентами; розвиток фірм, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги, появу попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку і розваг) і продовження процесів виділення девелоперських компаній в особливу групу підприємців на первинному ринку нерухомості;
- зниження ризиків на ринку, внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість.

Таким чином, роль державного управління в таких умовах різко зростає. Важливість операцій з нерухомістю вимагає також підготовки висококваліфікованих фахівців з управління будь-яким об'єктом нерухомості, крім того, варто вивчити технічні, технологічні і соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод чинених з ним.

### **Висновки до Розділу 3**

Визначено, що основними видами діяльності агентства нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» є:

- пошук покупців і продавців та зведення їх разом;
- оформлення договорів купівлі-продажу, дарування, обміну нерухомості;
- здавання в оренду помешкань за дорученням їх власників;
- продаж об'єктів нерухомості з аукціонів і на конкурсній основі та ін.

Окрім основної діяльності посередника на ринку нерухомості, ріелторських та консалтингових послуг компанія ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» виконує допоміжні послуги щодо оформлення документів, приватизації житла, страхування, отримання необхідних довідок в державних інстанціях, кредитування тощо.

При аналізі діяльності підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна», було виконано SWOT-АНАЛІЗ, на основі якого визначені сильні, слабкі сторони, можливості та загрози. Сильними сторонами компанії є: досвід роботи на ринку; бренд компанії; широкий спектр пропонованих послуг; якість послуг; вигідне розташування офісу. Слабкою ланкою є відсутність філій агентств в інших містах.

Можливостями для розвитку діяльності компанії є: зростання доходів населення; розвиток ринку іпотечного кредитування; зростання ринку житлової і комерційної нерухомості; можливість завоювання більшої довіри споживачів, виступаючи з акціями благодійності та спонсорства.

Особливу увагу варто звернути на загрози, які стоять перед компанією, це зростання конкуренції на ринку; витік кадрів; відсутність споживчого попиту; збільшення вартості орендної плати; уповільнення темпів зростання ринку житлової нерухомості; зростання цін на нерухомість; низькі бар'єри виходу на ринок нових конкурентів.

На основі проведеного дослідження можна зробити висновок, що в сучасних умовах для досліджуваного підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна», найбільш доцільною стратегією для досягнення цілей агентства є стратегія розвитку ринку і підтримання конкурентних переваг. Для реалізації стратегії необхідно вжити такі заходи, як: відкриття філіалів агентства; вдосконалення сайту – новий інтерфейс, фільтр об'єктів нерухомості, збільшення кількості інформації і фото об'єктів; збільшення глибини асортименту об'єктів нерухомості за рахунок налагоджування зв'язків і співробітництва з будівельними компаніями; підтримка стосунків з партнерами; залучення нових партнерів та великих замовників шляхом вигідних форм оплати,

зниженню комісійних ставок, якісного і швидкого надання послуг; проводити аналіз ринків нерухомості, конкурентів, клієнтів, вести аналітику.

Доведено, що сучасній нестабільній економіці притаманні ситуації ризику і невизначеності. Високий ступінь ризику обмежує інвестиційну та підприємницьку активність, знижує темпи вводу житла в експлуатацію, призводить до виходу деяких учасників з ринку, зростанню вартості житла, наслідком чого стає відкладений попит.

З метою зменшення невизначеності та ризику доцільним є застосування визначення можливих ризиків, ступеню їх впливу та застосування стратегії реагування. Також дієвими інструментами виступають ринкові сигнали та покриття можливого збитку шляхом укладання договорів страхування майна, професійної відповідальності та титулу власності.

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 (колосальна 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.

## ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

Ринок нерухомості – це важлива складова будь-якого національної ринку та світового в цілому. Важливе значення вітчизняного ринку нерухомості як сегменту національного ринку України підтверджується, в першу чергу, високою його вартісною часткою в структурі національного багатства.

Вивчення кон'юнктури ринку нерухомості дозволяє визначитись з тенденціями щодо руху фінансових ресурсів між покупцями та продавцями, між орендаторами та власниками нерухомості, між споживанням та інвестиціями на макроекономічному рівні. Можна спрогнозувати надходження у вигляді податків та зборів – до бюджету; надходження до бюджету від первинного продажу об'єктів, здачі в оренду державної та комунальної нерухомості (зокрема землі); кількість робочих місць, створених у ході становлення та розвитку ринку нерухомості.

Серед усіх цих варіантів найбільш змістовним і точним видається визначення, дане в широко відомій роботі Дж. Фрідмана і Н. Ордуей "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".

Як видно з цього визначення, під ринком нерухомості розуміється сукупність механізмів, що забезпечують наступні взаємопов'язані процеси:

- передача прав на нерухомість;
- встановлення цін на об'єкти нерухомості;
- розподіл і перерозподіл землі (нерухомості) між різними варіантами її використання.

Цінність представленого визначення полягає в тому, що в ньому акцент зроблений не на зовнішніх, а на сутнісних характеристиках ринку нерухомості.

Будь-який ринок, у тому числі ринок нерухомості, являє собою механізм розподілу і перерозподілу ресурсів на користь тих учасників економічної

діяльності, які здатні забезпечити найбільш ефективно використання цих ресурсів.

Ринок нерухомості перерозподіляє "простір нерухомості" через механізм цін між різними конкуруючими варіантами використання нерухомості, забезпечуючи перехід прав до тих суб'єктів, які здатні запропонувати більшу ціну, а отже, забезпечувати найбільш ефективно використання нерухомості.

Таким чином, ринок нерухомості необхідно розглядати: з позицій його специфічних особливостей та особливостей його суб'єктів, а також закономірностей функціонування як на ринку загалом, так і в його окремих секторах; у взаємозв'язку з інвестиційним і товарним ринками, ринком послуг з урахуванням перенесення їх особливостей на функціонування ринку нерухомості; з урахуванням існуючої інфраструктури, що розвивається.

Ринок нерухомості доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків.

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 не виробничого 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.

Чинниками формування попиту і пропонування на об'єкти нерухомості виступають корисність, очікування, заміщення, залишкова продуктивність, внесок, збалансованість, оптимальність розміру, віддача, майнові права, а зовнішнє оточення об'єктів нерухомості доцільно розглядати за видовими ознаками (фізичними, соціальними, економічними, політичними) та рівнями (національним, регіональним, локальним).

Український ринок нерухомого майна на сьогодні знаходиться на стадії формування. На даному етапі розвитку він є досить нестабільним. Основними факторами нестабільності є: складний політико-економічний стан України, інфляція, незадовільний стан інфраструктури, невисока якість виконання будівельних робіт, низька платоспроможність громадян, девальвація української грошової одиниці, зменшення обсягів малого та середнього бізнесу, комплекс нерозв'язаних проблем управління діяльністю девелоперськими компаніями.

Розвиток ринку нерухомості нині неможливий поза впливом таких механізмів його стимулювання, як організаційно-економічний, фінансово-економічний, інвестиційний, податковий, нормативно-правовий. Важливу роль у створенні належних умов функціонування ринку нерухомості відіграє й формування системи управління нерухомістю, яка дозволяє задіяти зазначені механізми, розв'язуючи нагальні державні соціально-економічні проблеми.

Ринок нерухомості є складовою національної економіки, без якого неможливе функціонування ринку взагалі. Формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян.

Аналіз ринку нерухомості дозволяє зробити висновок, що закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на державному рівні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин є впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного

інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності. Усе це дає підстави вести мову про необхідність подальшого дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомості.

Проведені дослідження щодо сучасного стану ринку житла України, дало змогу визначити, що збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не є свідченням збільшення обсягів введення в експлуатацію новобудов, а загальна площа прийнятого житла у експлуатацію по регіонах і в країні в цілому має тенденцію до значного скорочення.

Чинниками, які негативно впливають на скорочення попиту та пропозиції на ринку житла відзначено скорочення доходів населення та середнього і малого бізнесу, відсутність або низька зацікавленість інвестиційного вкладення ресурсів забудовників у нові проекти та нове будівництво, важке економічне становище перехідного етапу становлення економічної системи країни, важке політичне становище, відсутність системи забезпечення контролю чи державної програми підтримки та заохочення інвесторів, забудовників у вкладення коштів.

Основні сучасні тенденції на ринку нерухомості:

- Ринок нерухомості перебуває в дисбалансі.
- Попит на ринку нерухомості дуже слабкий, дуже повільно відновлюється, і дуже нестабільний – він значно залежить від безпекової ситуації в регіонах і для його відновлення необхідне суттєве покращення безпекових умов та закінчення війни,
- Суттєвий дисбаланс між поведінкою цін на продаж, а також цін на оренду. Якщо орендні ціни знизились і лишаються низькими порівняно з довоєнними рівнями, то заявлені гривневі ціни на продаж зростають.
- Ринок офісної нерухомості почав відновлюватися у 2021 році, але після 24 лютого знову обвалився.
- Девальвація валюти й вплив подорожчання будівельних матеріалів неодмінно призведе до зростання цін на житло на вторинному ринку нерухомості, особливо в більш небезпечних регіонах.

- Попри низький попит (якій з лютого 2022 року впав майже на 95%), вартість житла на первинному ринку нерухомості (вартість нових квартир) продовжить збільшуватись, при тому, що зараз нове житло коштує на 40-50% дорожче, ніж на початку цього року. Це наслідки нестачі фінансів в девелоперів, зростання собівартості, законодавчих нововведень та курсової різниці. До речі, в доларах вартість нового житла подекуди знизилась. Але це не стосується західних регіонів, де номіновані в валюті ціни зросли приблизно на 15-20% і продовжують збільшуватись.

Головною умовою формування ринку нерухомості і його подальшого виходу із депресивної нестабільності має бути забезпечення балансу між загальною ціновою політикою забудовників по регіонах та платоспроможністю населення в країні; введення сучасних стандартів щодо нового будівництва і забезпечення державної підтримки даного сектору.

При дослідженні ринку житлової нерухомості визначальними в процесі ціноутворення, є макроекономічні фактори, оскільки кінцева ринкова ціна формується саме ринком, а не фахівцем-оцінювачем. Одним із основних, постійно діючих макрофакторів, що безпосередньо впливають на рівень платоспроможного попиту, а отже і на формування ціни на ринку, є доходи населення. При цьому дія цієї складової за територіальною ознакою проявляє себе, як на національному, так і на регіональному та локальному ринку нерухомості.

Вивчення кон'юнктури ринку дозволяє визначитися з тенденціями на ринку та їх причинами, між відносинами покупців та продавців, орендарів та орендодавців. На даний момент пропозиція на ринку нерухомості перевищує платоспроможний попит, а ціни не підлаштовуються під цю ситуацію, що засвідчує недосконалість ринкового механізму в країні, над чим насамперед повинна подбати держава.

Ринок житла в Україні ще досі перебуває в процесі становлення.

Характерні ознаки нинішнього ринку нерухомості:

- низький обсяг будівництва;
- нерівномірність розвитку по регіонах;
- розрив між доходами населення та цінами на нерухомість;
- недостатній розвиток правових аспектів в сфері нерухомості;
- висока капіталомісткість ринку;
- недостатня підтримка житлової сфери від держави.

Основні особливості ринку нерухомості, характерні для економіки України на сучасному етапі розвитку:

- регіональна різноманітність (на регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані; різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах);
- структурна неоднорідність (надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості; ринок землі практично нерозвинений; розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно);
- невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення (повільне зростання реальних доходів населення; недостатній розвиток іпотечного кредитування; завищення цін на деякі види нерухомості.
- неефективне використання основної частини землі та будівель (будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб).

Характерною особливістю сучасного ринку нерухомості є також переорієнтація будівельників відповідно до потреб споживачів. У бюджетному секторі це – зменшення загальної площі приміщення, що сприяє зростанню попиту на первинному ринку житла. Вартість такого житла скоротилася до цінової межі вторинного ринку. Для покупців із більш високою купівельною спроможністю перевагами у виборі житла є створення додаткових умов комфорту.

Визначено, що ріелторська діяльність компанії ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна» пов'язана із здійсненням операцій з нерухомим майном. Основними видами діяльності компанії є:

- пошук покупців і продавців та зведення їх разом;
- оформлення договорів купівлі-продажу, дарування, обміну нерухомості;
- здавання в оренду помешкань за дорученням їх власників;
- продаж об'єктів нерухомості з аукціонів і на конкурсній основі та ін.

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.

Високий ступінь ризику, притаманний сучасній нестабільній економіці, обмежує інвестиційну та підприємницьку активність, знижує темпи вводу житла в експлуатацію, призводить до виходу деяких учасників з ринку, зростанню вартості житла, наслідком чого стає відкладений попит. Це обумовлює необхідність вивчення можливих ризиків з метою підвищення рівня адаптивності підприємства, організації чи інституції.

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.

Ймовірними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути такі:

- поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг, і тоді слід очікувати підвищення ролі первинного ринку як джерела задоволення

потреб в якісному житті, оскільки зростає диференціація між об'єктами нерухомості як по якості, так і за ціною;

- диференціація фірм, що надають послуги на ринку нерухомості і трансформація фірм, внаслідок зміни принципів взаємин між фірмою й агентами; розвиток фірм, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги, поява попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку і розваг) і продовження процесів виділення девелоперських компаній в особливу групу підприємців на первинному ринку нерухомості;
- зниження ризиків на ринку, внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість.

В умовах розвитку ринку нерухомості різко зростає роль державного управління. Важливість операцій з нерухомістю вимагає також підготовки висококваліфікованих фахівців з управління будь-яким об'єктом нерухомості, крім того, варто вивчити технічні, технологічні і соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод чинених з ним.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Тургель И.Д. Придвижкин С.В. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализ. Региональная экономика: теория и практика 2006. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-kak-slozhnaya-prostranstvennaya-sistema-teoriya-i-metodologiya-analiza>
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с. – С. 84.
3. Иванов В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. – М. : ИНФРА-М, 2007. – 446 с.
4. Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С. Н. Максимов. – СПб. : Питер, 2000. – 272 с. – С. 33.
5. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости / И. Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с. – С. 19.
6. Стерник Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М. : ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с.
7. Грязнова А. Г. Оценка недвижимости / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, И. Л. Артеменков. – М. : Финансы и статистика, 2004. – 496 с. – С. 31.
8. Ринок нерухомостк навч. пошбник, видання друге / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н., В Павліха, І. В Кривов'язюк. – К. : Кондор, 2006 – 336 с.
9. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с. – С. 64.
10. Коваленко М. А. Ринок нерухомостк фінансові аспекти : навч. пошбник / М. А. Коваленко, Л. М. Радванська. – Херсон : ОЛДЬПлюс, 2002. – 160 с.
11. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості. – Київ, 2017. – 434 с.

12. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
13. Власенко Н.В. Трансформація відносин власності в умовах інверсійного переходу до ринкової економіки: автореф. дис... канд. екон. наук: спец. 08.01.01 Харків, 2000. – 18 с.
14. Смирнова И. В. Экономика недвижимости : учеб. пособие / И. В. Смирнова. – СПб. : СПбГИЭУ, 2003. – 306 с. – С. 21.
15. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Владимир: Владим. Гос. Ун-т., 2007. – 136 с.
16. Сєвка В. Г., Паліга Н. Б. Послідовність розробки стратегії антикризового регулювання будівельної галузі // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – №1. – С. 41– 50.
17. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. К.: Знання, 2008. –717 с.
18. Афанасова М.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 1999. – 45 с.
19. Бублик Є.О., Корнєєв В.В. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку // Журнал «Економіка підприємства». Київ, 2017. – С. 76– 85.
20. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2000. – 208с.
21. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI Режим доступу:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
22. Будько С. Маркетолог у комерційній структурі: проблеми підготовки професійної адаптації // Маркетинг в Україні. №4. – 2009. – С. 66– 67.
23. 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. Режим доступу: [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](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.

24. Геллер І.М. Ринок житлової нерухомості України // «Властність в Україні» – № 1 (2). – 2016.

25. Гріфін Р., Яцура В. Основи менеджменту: Підручник /Наук. ред. В.Яцура, Д.Олесневич. – Львів, 2008.

26. Вачевський М.В. Маркетинг. Формування професійної компетенції [Текст]: підручник / М.В. Вачевський. – К.: ВД «Професіонал», 2005. – 512 с.

27. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія / П.В. Гудзь, С.В. Шарова / ЗНТУ. – Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. – 246 с. Режим доступу: [http://eir.zntu.edu.ua/bitstream/123456789/2944/1/Sharova\\_The\\_theory\\_and\\_practice.pdf](http://eir.zntu.edu.ua/bitstream/123456789/2944/1/Sharova_The_theory_and_practice.pdf).

28. Гриненко С.В. Функции рынка недвижимости. С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. 2010. – № 4 (15). – 35–37 с.

29. Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» – ст.9 Режим доступу:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2171-12#Text>

30. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування / Т. Завора // Економіст. – 2016. – № 10. – С. 40–43.

31. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка та держава: наук.-практ. журнал. – 2011. – № 9. – С. 15–17.

32. Прокопенко В. Ю. Моделювання впливу фінансово-кредитних інструментів на розвиток ринку нерухомості України // АГРОСВІТ № 9. – 2015. – С. 48-53.

33. Сайт United Nations Development Programme. URL <http://hdr.undp.org/en/statistics>

34. Конституція України Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

35. Мочерний С.В. Економічна енциклопедія: У трьох томах / Редкол.: Т. 3. – К.: Академія, 2002. – С. 240.

36. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. Економічний аналіз, 2018. Том 28. – № 4. – С. 305–312.

37. Мендрул А., Пузий Ф., Галкин И., Скринько С. Учебное пособие для подготовки к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных и неимущественных прав, бизнеса, техники и оборудования (категории А,В,С). К: Консалтинговая фирма «Эксперт-Л», 2000. – 323 с.

38. Горбаль Н.І. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи. Н.І. Горбаль, С.Б. Романишин, А.С. Шалін. Економіка будівництва. – 2019. – №3. 149–154 с.

39. Formula Estate. Режим доступу: <https://formulaestate.com/>

40. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 №1440 Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

41. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування. 2019. – № 1(87). – С. 64–71.

42. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». № 563-ХІІ

43. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.

44. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-ІІІ Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

45. Агенство нерухомості T.h.e capital URL: [https://thecapital.com.ua/uk/dinamika\\_cen\\_na\\_kvartiry\\_v\\_kieve/](https://thecapital.com.ua/uk/dinamika_cen_na_kvartiry_v_kieve/)

46. Пископель Ф.Г. Основы изучения конъюнктуры капиталистического хозяйства / Ф.Г. Пископель. – М.: Изд-во ИМО, 1960. – 302 с.

47. Мочерний С.В. Економічна енциклопедія: У трьох томах. – Т. 2. / Ред. кол.: С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Видавничий центр "Академія", 2000.— 864 с.

48. Загребельна К.В. Динаміка кон'юнктури ринку нерухомості в Україні. К.В. Загребельна. Економіка та держава. 2018. – № 11. – 102-106 с.

49. Рейкін В . С . Інформація аналітичного центру газети / В . С . Рейкін //Волинський спеціалізований рекламно - інформаційний тижневик «Експрес нерухомість» . – 2009. – № 4 (328). – С . 3.

50. Лун Місто. Статистика ринку нерухомості у Києві та області. Режим доступу: <https://misto.lun.ua/price>.

51. Портал DOM.RIA Ціни на новобудови Києва URL: [https://dom.ria.com/uk/novostroyki/tseny-kiev/?r\\_source=g\\_ads&r\\_campaign=performance\\_max\\_newbuildings&r\\_medium=search&r\\_audience=ppc\\_buyers\\_newbuildings&r\\_options=paid&r\\_project=newbuilding&gclid=Cj0KCQiAnNacBhDvARIsABnDa68\\_ogHNDchMFJfEEs\\_brHCUR8j07vKjfEehywkkcJP7zhUKaosmtdEaAtiqEALw\\_wcB](https://dom.ria.com/uk/novostroyki/tseny-kiev/?r_source=g_ads&r_campaign=performance_max_newbuildings&r_medium=search&r_audience=ppc_buyers_newbuildings&r_options=paid&r_project=newbuilding&gclid=Cj0KCQiAnNacBhDvARIsABnDa68_ogHNDchMFJfEEs_brHCUR8j07vKjfEehywkkcJP7zhUKaosmtdEaAtiqEALw_wcB)

52. Журнал НВ Бізнес стаття: Наскільки подорожчали квартири в українських містах-мільйонниках під час пандемії - інфографіка URL: <https://biz.nv.ua/ukr/economics/kijiv-harkiv-dnipro-naskilki-virosli-cini-na-neruhomist-v-mistah-milyonnikah-50175731.html>

53. Портал Realt.us. Режим доступу: <https://novostroyki.realt.ua/ua/statistics-novostroyki-kiev/>

54. Портал Krysha.ua. Режим доступу: <https://blog.krysha.ua/pravyiy-ili-levyyi-bereg-kieva/>

55. Портал Parklane.ua URL: <https://parklane.ua/uk/about>.
56. Портал «Полтава 365». Режим доступу: <https://poltava365.com/serednya-vartist-gektaru-zemli-na-poltavshhini-stanovit-30-t.html>
57. Головний сайт ТОВ «ПАРК ЛЕЙН Україна». URL: <https://parklane.ua/>.
58. Белых Л.П. Методологические основы анализа рынка доходной недвижимости / Л.П. Белых. Режим доступу: [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/belyh.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/belyh.pdf). - Назва з екрана.
59. Ризики фінансування будівництва. [Електронний ресурс]. / Інформаційно-правова газета "Правовий тиждень". Режим доступу: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=120743> - Назва з екрана.
60. Закон України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 № 606-XIV Режим доступу:: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19>.
61. Завора Т.М. Становлення ринку житла в Україні // Регіональна економіка. – 2007. – № 1. – С. 87–95.
62. Павлов В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості // Регіональна економіка. – 2005. – № 2. – С. 67–75.
63. Шевчук В. Передумови та загрози перегріву ринку нерухомості // Стратегічні пріоритети. – 2009. – № 1. – С. 118–127.
64. Мельник Р. Ринок нерухомості: нові реалії, виклики та відродження // <https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2022/05/11/686917/>.
65. Нотаріуси України. // <https://opendatabot.ua/open/notaries>.
66. Синицін М. Ринок нерухомості під час війни – чого чекати українцям восени. 20.08.2022// <https://telegraf.com.ua/ukr/nedvizhimost/2022-08-20/5714126-rynok-nedvizhimosti-vo-vremya-voyny-chego-zhdai-ukraintsam-osenyu>.
67. Шаповалова В.О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку / В.О. Шаповалова, Н.К. Максишко // Проблеми економіки. – Харків : Науково-дослідний центр індустріальних проблем

розвитку НАН України. – 2013. – № 3. – С. 31 – 39.

68. Гурьев С. Ratio economica: Правда лечит / С. Гурьев, О. Цывинский // Ведомости. – №28 (2298). – 2009. Режим доступа: <http://zgroup.com.ua/print.php?articleid=2118>. - Назва з екрана

69. Вербицька Г.Л. Регулювання ризиків житлового будівництва / Г.Л. Вербицька, О.О. Пшик-Ковальська // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку : [збірник наукових праць] – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2013. – С. 149–155.

70. Разіна О.П. Теоретичні основи та проблеми функціонування ринку нерухомості України. Режим доступа: [http://www.rusnauka.com/35\\_PWMN\\_2008/Economics/38586.doc.htm](http://www.rusnauka.com/35_PWMN_2008/Economics/38586.doc.htm)

71. Обвал ринку нерухомості: стали відомі точні дані щодо кількості угод купівлі-продажу під час війни. 15 серпня, 2022. // <https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/obval-rinku-nerukhomosti-stali-vidomi-tochni-dani-shchodo-kilkisti-uhod-kupivli-prodazhu-pid-chas-vijni.html>.

72. Руда О.Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2018. – № 5. Режим доступа: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6328>

73. Український ринок нерухомості: тенденції, ціни, перспективи (2022). Режим доступа: <https://ua.looqme.io/blog/tpost/khfbx074k1-ukranskii-rinok-neruhomost-tendents-tsn>

74. Тенденції цін. Що буде з ринком нерухомості після війни (2022) Режим доступа: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/08/25/690797/>

75. Новини ринку нерухомості України (2022). Режим доступа: <https://thepage.ua/ua/real-estate>

76. Що чекає на ринок нерухомості після війни. (2022). Режим доступа: <https://ezakupivli.com.ua/blog/tati/scho-cheka-na-rinok-neruhomosti-pisl>

77. Інтерактивний звіт "Ринок нерухомості України" (2022). Режим доступа: <https://www.uvecon.ua/ua/interaktivniy-zvit-rinok-neruhomosti-ukrayini.html>

78. Статистика ринку нерухомості за грудень 2022. (2022). Режим доступу: <https://misto.lun.ua/price>

79. Ціни реальних угод стали нижчими: експерт про ситуацію на ринку нерухомості України (2022). Режим доступу: [https://realestate.24tv.ua/shho-vidbuvayetsya-pervinnomu-vtorinnomu-rinku-neruhomosti-ukrayini\\_n2198838](https://realestate.24tv.ua/shho-vidbuvayetsya-pervinnomu-vtorinnomu-rinku-neruhomosti-ukrayini_n2198838)

80. Горбаль Н. І., Романишин С. Б., Шалін А. С. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи. Бізнес Інформ. 2019. №3. С. 149–154. Режим доступу: [https://www.business-inform.net/article/?year=2019&abstract=2019\\_3\\_0\\_149\\_154](https://www.business-inform.net/article/?year=2019&abstract=2019_3_0_149_154).

81. Павлова О., Павлов К., Юшак А., Куран А. Ринок нерухомості західного регіону України. 2020. Режим доступу: <file:///C:/Users/user/Downloads/kulmiros,%20%9C%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%80%20%D0%B6%D1%83%D1%80%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%83,%209.pdf>

82. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 23, ст.224). Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5037-17#Text>.

83. Калиніченко Ю.В., Добровольська В.В., Абрамчук А.Р. Моделювання тенденцій ринку нерухомості. Економічний аналіз. 2016. – Том 23. – № 1. – С. 28–36.

84. Житловий фонд за регіонами. Режим доступу: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf\\_reg/arh\\_zf\\_reg\\_u.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/arh_zf_reg_u.htm)

85. Демографічна та соціальна статистика / Населені пункти та житло. Режим доступу: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/if.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/if.htm)

86. Статистичний огляд соціально-економічного становища України за січень 2022 року. Державна служба статистики України. Режим доступу: [https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/2022/dop/03/dop\\_0122\\_u.pdf](https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2022/dop/03/dop_0122_u.pdf)