

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

**Кузнецова Тетяна Дмитрівна**

УДК 332.85:338(477)

**Дипломна робота**

**«Сучасні тренди та прогнозування на українському ринку житлової  
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

\_\_\_\_\_ Т.Д. Кузнецова

(підпис, ініціали та прізвище здобувача)

Науковий керівник

Андрєєва Віта Анатоліївна

Кандидат економічних наук, доцент

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

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ, ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ. СУТНІСТЬ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ.....	6
1.1 Сутність та загальна класифікація нерухомості: поняття, ознаки та класифікація нерухомого майна.....	6
1.2 Поняття про тренди та прогнозування на ринку нерухомості. Трендовий аналіз на ринку нерухомості .....	23
1.3 Загальні тенденції розвитку ринку житлової нерухомості в умовах довійськового стану.....	31
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТРЕНДУ ТА ЙОГО ПОКАЗНИКІВ В СФЕРІ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....	41
2.1 Загальний аналіз основних показників трендів на нерухомість за останні роки.....	41
2.2 Екстраполяція найважливіших фінансово-економічних показників на ринку житлової нерухомості 2019-2021 р.р.....	48
2.3 Впровадження форм горизонтального (трендового) аналізу на ринку житлової нерухомості .....	53
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ І ПРОГНОЗУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ НА НАЙБЛИЖЧЕ МАЙБУТНЄ В УМОВАХ ТЕПЕРІШНЬОГО СЬОГОДЕННЯ .....	68
3.1 Прогнозування цін на нерухомість з урахуванням тенденцій ділових циклів .....	68
3.2 Формування можливих стратегій на основі прогнозування трендів за останній.....	75
3.3 Найважливіші фактори, що вплинуть на формування цін на нерухомість в найближчому майбутньому.....	78
ВИСНОВКИ.....	87
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	89
ДОДАТКИ.....	95

## ВСТУП

### **Актуальність теми дослідження.**

Процеси трансформації економіки України мають відбуватися на засадах збалансованості та взаємоузгодженого розвитку всіх складових ринку, у тому числі нерухомості. 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. Серед вітчизняних авторів, праці яких присвячено зазначеним питанням, слід назвати І. Геллера, О. Гриценко, О. Кащенко, А. Монченкова, В. Назарову, В. Прорвича, А. Третяка.

Діячі науки присвячують свої дослідження таким аспектам функціонування ринку нерухомості, як аналіз потреб споживачів, особливостей окремих ринкових сегментів, управління нерухомістю, визначення її вартості. Але це стосується обов'язково окремих аспектів теми. Тож, на сьогоднішній момент, вітчизняні наукові діячі, на моє обміркування, приділяють недостатньо уваги обґрунтуванню, необхідності та дослідженню розробки більш детальних формувань сучасних трендів та прогнозів на ринку нерухомості. Саме тому обрана тема дослідження є достатньо актуальною на сьогоднішній день.

**Метою роботи** є дослідження та обґрунтування методологічних підходів до аналізу процесів розвитку трендів на ринку нерухомості та землі.

**Об'єкт дослідження:** в цій ролі виступають теоретико-методичні проблемні економічні та регіональні аспекти розвитку ринку землі та нерухомості.

**Предметом дослідження є:** екстракція впливових чинників на прогнозування, та безпосередньо прогноз у сфері ринку нерухомого майна, на умовно найближчий час.

**Завдання дослідження:**

- виявити особливості функціонування ринку нерухомості у трансформаційний період;
- поглибити базові положення системи формування ринку нерухомості;
- визначити специфіку розвитку ринку нерухомості у процесі реформування у 2022 році;
- провести дослідження сучасного стану ринку землі та нерухомості в Україні.
- Зробити висновки що до прогнозу на основі сучасних трендів на ринку нерухомого майна.

У процесі написання роботи використовувались такі методи дослідження: аналізу, синтезу, економічного аналізу, узагальнення, систематизації, порівняння в.

Робота присвячена вивченню сучасних трендів та прогнозування на українському ринку нерухомості. Вона складається з наступних структурних частин: вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, що включає 43 найменування, та 4 додатка. Робота містить 4 таблиці та 7 рисунків. Основний текст курсової роботи викладено на 28 сторінках.

**Апробація результатів дослідження.** Результати дослідження були апробовані на IV Міжнародній конференції «Держава, регіони, підприємство: інформаційні, суспільно-правові, соціально-економічні аспекти розвитку», 7 грудня 2022 року, Університет «КРОК», м. Київ.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ПРОГНОЗУВАННЯ НА ОСНОВІ ТРЕНДІВ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

### 1.1. Ринок нерухомості та його інфраструктура

Ринок нерухомості — це безсумнівний набір певних механізмів, за допомогою яких, фізичні або юридичні обличчя, передають права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюють ціни й розподіляють простір між різними конкуруючими варіантами землекористування. Більш поглибленим буде визначення ринку нерухомості, як цілого комплексу співвідношень, пов'язаних із створенням нових та експлуатацією вже наявних об'єктів нерухомості.

Таким чином, основні процеси функціонування ринку нерухомості - це розвиток (створення), управління (експлуатація) та обіг прав на нерухоме майно.

У перехідний період відбувається становлення нового сектора ринкової економіки — ринку нерухомості. Цей ринок тісно взаємодіє з іншими секторами фінансового ринку, а саме з ринками, як ринок капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів. На ринку нерухомості накопичуються значні грошові кошти, які беруть активну участь у перетіканні капіталу і забезпечують вирівнювання середньої норми доходу.

Становлення ринку нерухомості стало здійснюватися в умовах трансформування державної власності, у процесій приватизації та роздержавлення. За цих умов нерухомість почала, і продовжує, набувати властивостей товару і капіталу. Досить тривалий час економічна теорія не розглядала "нерухомість" як виняткову категорію, бо в адміністративній економіці на той час, вона не мала економічної цінності. Однак, у процесі економічних реформ та вдосконалення, стає зрозумілим, що нерухомість є економічним явищем, що має специфічні, в своїй категорії, властивості товару і

капіталу, особливі закономірності функціонування та розвитку сфери. На теперішній час, нерухомість є повноправним об'єктом ринкових відносин. Навколо неї вже склалася певна система цивільно-правових відносин (державна реєстрація, кредитування, іпотека, оподаткування та ін.), її обслуговують численні інститути (ріелтери, оцінювачі, забудовники, фінансові установи, державні установи і т. ін.), з нею активно взаємодіють й інші види ринків (чинників виробництва, споживчих товарів, цінних паперів, кредитних зобов'язань тощо), від неї залежать механізми ринкового ціноутворення, заощадження, інвестування і все це в економіці загалом.

В сучасних умовах, поняття «нерухомість» найбільш активно використовують і у правовій науці. Але без визначення його безпосередньо економічного змісту, дуже важко буде раціонально регулювати співвідношення, які виникають у зв'язку з нерухомим майном та нерухомою власністю. У більшості визначень, що наразі використовують у науковій літературі, нерухомістю вважають землю і все, що нерозривно пов'язане з нею як природним чином (ліса, водойми, надра) так і людським фактором (будівлі, споруди). Через це виникає питання, чи потрібно розділяти земельну і безпосередньо нерухому власність, який характер зв'язку існує між тим, що створено на землі та самою землею?

Уперше поняття нерухомості, як особливого об'єкта, відокремленого від земельної власності, з'явилося вперше після реформи земельно-правових відносин, коли було встановлено єдину основу землеволодіння, за якою маєтки (тобто «estate») стали провідною формою власності на землю. Все не рухоме майно, що розташоване на землі маєтку (земельна власність), і саму землю почали називати вже нерухомим майном (тобто real estate), або нерухомою власністю (real property). Тим самим нерухома власність за своєю вагою ширша, ніж земельна власність, через те, що включає останню як найістотнішу частину. Для повного розгляду поняття нерухомості необхідно розкрити особливості правового, економічного та фізичного зв'язку землі та нерухомості.

Історичне походження нерухомості нерозривно пов'язане із землею, де остання є початковою формою самої нерухомості. Земля входить до складу нерухомості як територія, тобто земельна ділянка, що має свою певну площу (розмір), притаманні лише їй певні фізичні властивості (склад та якість ґрунту, рельєф, особливості кліматичних умов) та розміщення (відстань) відносно розташування джерел сировини, споживачів та постачальників, центрів концентрації попиту, транспортних ліній і т. ін.

Фізичне сполучення землі та нерухомості тлумачаться у тому, що капітальні вкладення (будівлі, споруди та інше), які створює безпосередньо людина, стають удосконаленнями самої землі, її фізичними й економічними якостями. У цьому випадку до нерухомості належать споруди, будівлі, квартири, приміщення, тобто ті вкладення, існування яких неможливо без фізичної спорідненості із землею. Але такий зв'язок не є безмежним, або абсолютним, тому, що існує вірогідність фізичного переміщення (наприклад, вагончик-побутівка, дачний будиночок, гараж, торговельний кіоск). А втім і не менш, фізичне переміщення не змінює природи самої нерухомості, оскільки її об'єкти набувають різноманітних функціональних властивостей тільки при їх розміщенні на землі в певній місцині. Наприклад, звичайна дача, розташована всередині промислової забудови, перестає відповідати своєму функціональному призначенню і втрачає свою корисність, втрачаючи разом із цим і свою вартість.

Отже, сама земля та інші її об'єкти нерухомості перебувають не тільки у фізичному, а і в економічному зв'язку із землею. Цей зв'язок означає, що економічна цінність землі залежить на пряму від тих об'єктів, які на ній розташовані, в свою чергу вартість та корисність самої нерухомості визначається вже якісними характеристиками землі. Така взаємозалежність дає змогу розглядати нерухомість не конкретно а абстрактно, у двох значеннях. У широкому міркуванні нерухомість являє собою не просто землю, а і все, що з нею міцно пов'язано, у вузькому розумінні, нерухомість — це тільки ті об'єкти, які безпосередньо зв'язані із землею. Суто економічний зміст нерухомості

можна визначати як матеріально-речову форму капіталу, міцно зв'язаного із землею. Подвійний підхід дає можливість використовувати різні методи регулювання, управління нерухомістю, механізми та системи її оцінки й оподаткування. Нині в Україні існують різні інститути регулювання нерухомої власності. Наприклад, Державний комітет із земельних ресурсів регулює земельні стосунки. А самі проблеми нерухомості у вузькому розумінні вирішує Державний комітет з будівництва та архітектури й інші подібні установи. Але дійсна економічна природа нерухомості викривається лише при визначенні її у широкому розумінні, що дає змогу визначити специфічні риси її товарної форми.

Особлива економічна природа нерухомості пов'язана з такою фундаментальною особливістю землі, як обмеженість. Остання визначає, з одного боку, абсолютно цілковиту рідкість (неповторність та не відтворюваність) землі, як природного блага (у такому значенні альтернативна вартість землі дорівнює нулю), а з іншого — обмежені можливості відтворення тих об'єктів, які розташовані на землі.

Ця обмеженість обумовлює особливі властивості товарної форми нерухомості. Однією із таких властивостей є іммобільність (непорушність) нерухомості. Це означає, не тільки фізичну неможливість пересування, а перш ніж за все, зафіксоване місцеположення нерухомості, як об'єкта господарського і правового обороту, у зв'язку з чим, складаються доволі специфічні форми торгівлі, формується необхідність державної реєстрації, змінюються умови оподаткування. Володіння нерухомістю, як непереміщуваним капіталом, формує у її ж власників потребу в економічній та політичній стабільності. Бо, чим більше власників нерухомості, тим більше людей які зацікавлені у процвітанні і порядку в країні, в межах якої тільки й може існувати такі дорогі та цінні достатки.

Непряма мобільність є наслідком «непереміщуваності» тобто, обмежені можливості функціоналу використання нерухомості. Це означає, що нерухомість не може сама «посунути» у сферу найбільш вигідного для неї

використання, а навпаки, всі інші ресурси мають притягуватися до місцезнаходження безпосередньо цієї нерухомості. Обмеженість також виражається у таких властивостях нерухомості, як довготривалість створення, висока капіталоємність, довгостроковість існування. Ці властивості впливають на міру еластичності пропозиції і попиту, виявляються у специфічних ризиках інвестування, зумовлює можливість відокремленого функціонування ринку користування та оренди. Вагомою властивістю нерухомості, як товару, є її неоднорідність у формі об'єктивної (наприклад, у відмінності якісних характеристик) і суб'єктивної (існування різного роду переваг, бажань та можливостей споживачів) диференціації. Залежно від міри неоднорідності утворюються ринки з різними ознаками та властивостями конкурентного середовища (досконалий або недосконалий типи).

Для фінансово-економічного обороту нерухомості, дуже важливою властивістю стає її низька ліквідність, тобто нездатність в короткі терміни перетворюватися на грошову форму. Нерухомість є одним з найбільш низько ліквідних активів підприємств і фірм. Однак, на відміну від низки інших низьких за ліквідністю товарів, нерухомість найменш схильна до інфляційного знецінення, внаслідок її взаємозв'язку із землею.

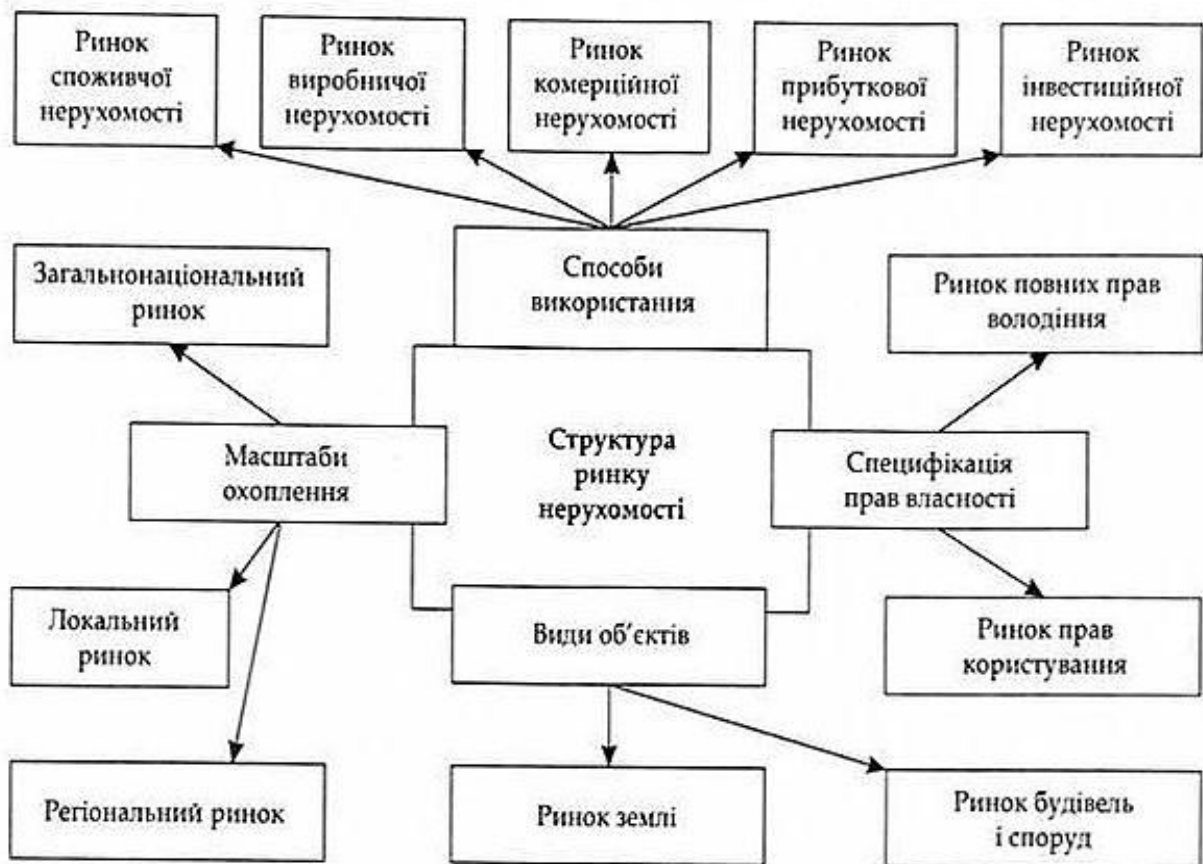
Саме через те, що нерухомість (у поєднанні із землею) є обмеженим благом, що має властивість до рентоутворення. «Рента є ціною привілею» - Дж. С. Мілль, британський філософ та економіст) що дарується нерівністю прибутку. Якщо простіше, то рента є перевищенням ціни самого продукту над витратами праці і капіталу, що вже вкладені в цей самий продукт. З цього випливає, що рента перестає бути феноменом тільки землі, а стає властива майже будь-якому обмеженому чиннику виробництва. Існує також економічна рента унікальних та невідтворюваних видів нерухомості, таких, як пам'ятки архітектури, історії та містобудування тощо.

Нерухомість, на відміну від інших чинників господарської діяльності, дає можливість отримувати дохід, який складається по-перше, з ренти (доходу від володіння цим обмеженим благом), прибутку від капіталу і позичкового

відсотка на вкладений капітал. Всі ці досить різні частини доходу можуть мати різну питому вагу в загальному прибутку від нерухомості, залежно від її виду. Наприклад, чим більше цінність нерухомості залежить від її місцеположення (такі види, як торговельні приміщення, ресторани, офіси), тим більшу вагу в прибутку має рента. Дохід від виробничої нерухомості зазвичай складається з прибутку. А для інвестиційної нерухомості важливе значення має можливість отримати процент на капітал.

Для розуміння виключно особливих рис нерухомості важливе значення має тлумачення її правової цілісності із землею. На ринку нерухомості продають не лише матеріальні об'єкти, а й відбувається як обмін, так і розподіл різних прав на них (користування, власність, управління, суперфіції, емфітевзиси), так і обмежень (сервітути, узуси та ін.) та обтяжувачів (заклад, іпотека). Це значить, що інтерес, користь і цінність нерухомості визначаються не тільки її матеріально-речовинним характером, а й набором уповноважень (таким собі «жмутом прав»), що з'являються в процесі володіння нею. Згідно за класичною концепцією все, що міститься «на» і «під» землею, слідує за її юридичною часткою. У деяких державах (наприклад, Франція) цей задум зберігається як цілий єдиний правовий режим функціонування землі і нерухомості. У більшості країн утвердився принцип розмежування правових систем регулювання власності на землю, повітряний простір, надра і нерухомість. Наприклад, в Україні існують відокремлені законодавчо-нормативні сфери і різні правові режими користування земельних ресурсів, повітряного простору, водного басейну, земельних надр, лісових масивів, житлових будинків.

Ринок нерухомості має свою особливу структуру, що включає в себе сукупність окремих частин і елементів, пов'язаних певним чином. У загальному вигляді структуру ринку нерухомості, залежно від критеріїв підходу можна уявити таким чином (рис. 1.1.).



Розглядаючи цю схему докладніше, слід звернути увагу на розмежування ринку нерухомості на ринок землі і ринок безпосередньо фізичних об'єктів (будівель і споруд, приміщень). Таке розмежування зумовлено цілісно-частковою єдністю землі і нерухомості.

Земля, як фундамент для елемента нерухомості, може виступати об'єктом ринкових відносин, будучи способом виробництва (в сільськогосподарському секторі), і просторовим базисом розміщення всіх інших передумов життєдіяльності людей. Через це, ринок землі має свою особливу, притаманну лише їй, структурну організацію, яка включає до себе ринок

сільськогосподарських земель. В останньому випадку, всі землі поділяють на землі житлової забудови, під промисловість, транспорту і зв'язку, технічної інфраструктури, комерційного користування, суспільного призначення та рекреаційного вжитку. Для функціонування земельних відносин, важливе значення мають типи облаштування землі. Залежно від цього, формуються ринок незабудованих і ринок забудованих земельних ділянок.

Фізичні об'єкти, розміщені на землі, різняться за будівельними і технічними характеристиками: є будівлі і споруди. За своїми функціональними властивостями вони визначаються як самостійні об'єкти ринкового обороту і формують вже ринок житлової нерухомості і ринок нежилої нерухомості. У першому випадку, нерухомість виконує функцію у задоволенні потреб людей у житлі, розвазі та відпочинку (дачні, культурно-розважальні, спортивні будівлі і споруди), відтворенні здоров'я (санаторно-курортні і медичні будівлі), відтворенні соціальних потреб усіх верств населення (навчальні заклади, музеї, церкви, бібліотеки і т. ін.). На ці ринки здебільшого мають вплив закони ринку споживчих товарів. У другому випадку, нерухомість існує у формі промислових, сільськогосподарських, транспортних споруд і будівель, автозаправних станцій, офісів, ресторанів, торгових приміщень і призначені обслуговувати процеси виробництва благ або послуг. У цьому випадку процеси на ринку нерухомості регулюються закономірностями ринку чинників виробництва.

Розрізнення ринку нерухомості за її видами доповнюється таким критерієм як способи її використання. Цей аспект дозволяє виділити ринки споживчої, виробничої, комерційної, прибуткової та інвестиційної нерухомості. У цьому разі головне значення має не сам вигляд нерухомості, а те, яким чином її використовують. Наприклад, житлову нерухомість можуть використовувати як офіс (комерційна нерухомість) або для отримання прибутку шляхом здачі її в оренду (прибуткова нерухомість). Якщо поділ нерухомості на споживчі блага і чинник виробництва зумовлений її товарною формою, то існування інвестиційної нерухомості є наслідком її існування як капіталу.

Будь-який різновид нерухомості являє собою капітальні вкладення. Ця особливість вводить нерухомість прямо на ринок інвестиційного блага. У чистому вигляді, інвестиційні якості та властивості нерухомості з'єднуються з її виробничо-комерційною формою, оскільки, остання функціонує як капітальний засіб, тобто фактор зростання вартості. Однак, у ролі інвестиційного блага, може виступати і споживча нерухомість, оскільки вона дуже пов'язана з вкладенням грошових коштів (індивідуальним інвестуванням), які випробовують на собі вплив фінансово-кредитних перебігів (знецінення грошей, зміни відсоткових та процентних ставок, фінансові та кредитні ризики та ін.).

Розглядаючи нерухомості як інвестиційне благо, може дати можливість розкрити ще один ключовий структурний аспект ринку, а саме — існування ринку прибуткової нерухомості. Критерії виділення даного фрагмента ринку це, по-перше, виняткова властивість нерухомості до створення доходу, а по-друге, основний інтерес та мотив її придбання. Найбільш прибутковою нерухомістю є інвестиційна нерухомість, оскільки вона пов'язана із збільшенням вартості. Але не всяка інвестиційна нерухомість є прибутковою. Наприклад, нерухомість як чинник виробництва дає дохід, але через амортизацію (заміщення вартості) і відшкодування капіталу у формі норм прибутку. Якщо нерухомість сприяє отриманню прибутку внаслідок виробничо-господарської діяльності, що здійснюється в її межах, а не пов'язана на пряму з самою нерухомістю, то останнє слід визначати як непохідну.

Власне прибутковою стає та нерухомість, яка здатна утворювати прибуток не внаслідок діяльності, що здійснюється в її просторі, а в результаті особливого ставлення ринку до її риси як обмеженого блага. Інакше кажучи, прибутковою нерухомістю є такі об'єкти, що здатні забезпечувати отримання рентного прибутку, як наслідок свого унікального місцеположення або обмежених можливостей відтворення, у цьому випадку, ринковою реакцією об'єкта є утворення економічної ренти. Найбільш прибутковою завжди є комерційна нерухомість (що часто призводить до їх порівнювання). Важливою

умовою виникнення прибуткової нерухомості є рента орієнтована поведінка господарюючих суб'єктів. Це значить, що спонукаючою силою придбання нерухомості стає саме курс на отримання ренти (орендна плата) або підвищення вартості нерухомості, внаслідок зміни ринкової ситуації (спекулятивна поведінка на ринку нерухомості). У цьому випадку прибутковою стає вже будь-яка нерухомість.

Кожен процес, що відбувається на ринку нерухомості, обов'язково об'єднує придбання різних прав. Саме через це, ринок нерухомості називають ринком прав на об'єкти нерухомості. А різні способи здійснення уповноважень утворюють особливу структуру ринку. Для перехідної економіки України, ці процеси є найбільш актуальними, оскільки основні трансформації стосуються саме перетворень прав власності.

Залежно від своєрідності прав власності (і знову, «жмутом прав») ринок нерухомості доречно поділяють на два основні сегменти — ринок повних прав власності і ринок прав користування.

У першому випадку йде мова про ринок, на якому здійснюється повний набір повноважень власника (наприклад, купівля або продаж нерухомості). На цьому ринку, право власності на нерухомість, може виступати з певними обтяженнями або обмеженнями. Як приклад, при спільному володінні подружжям (у шлюбі) квартирою, виникають певні обмеження при продажу цієї нерухомості. Володіння нерухомістю як землею, може бути обмежено різного роду сервітутами (тобто правом третіх осіб користуватися чужою власністю певним чином, як приклад, дозволити прохід або проїзд по земельній ділянці, забезпечити доступ до системи каналізації, можливість розміщувати рекламу та ін.). А вже при передачі нерухомості в заставу, виникають обтяження за будь-яких операцій що з нею здійснюються, саме цим виникає ринок закладених об'єктів нерухомості. Виняткові умови володіння нерухомістю виникають при утворенні кондомініумів, тобто поєднання власників житлових квартир на принципах цілковито повних прав власності на квартиру і спільно-пайового володіння нежилими приміщеннями будинку.

На ринку прав користування нерухомістю можуть продаватися та купуватися терміни, умови, плата та майнові права, що пов'язані із використанням об'єктів нерухомості. Конфігураціями такого ринку виступають ринки оренди, суборенди, суперфіції (успадковане, відчужуване право тривалого користування), емфітевзису (право безстрокової та успадкованої оренди), узуфрукту (право невідчужуваного і не успадкованого використання помешкання з привласненням зиску з предмета нерухомості, але не маючи права зміни його), лізингового користування та концесій.

Саме існування ринку прав на об'єкти нерухомості зуумовлює наявність трансакційних витрат, які забезпечують результативне формування, комбінування і перерозподіл певного пучка повноважень. Об'ємна величина трансакційних затрат призводить до подорожчання процесів формування і розподілу прав власності, як наслідок — до зменшення економічної користі від їх використання. Саме внаслідок цього, на ринку нерухомості, починають формулюватися особливі послуги, що допомагають зменшити трансакційні витрати (за часом і альтернативними витратами), беруть на себе ризики і захист повноважень (правомочності). Це спонукає створенню особливого ринку операцій і послуг з нерухомістю (оціночних, іпотечних, ріелторських, фінансових, страхових та ін.).

Досить рідкою особливістю ринку нерухомості є його розподіл за масштабами охоплення, на загальнонаціональний, регіональний і локальний сектори.

Загальнонаціональна сторона ринку нерухомості пов'язана із загальними макроекономічними тенденціями його розвитку, що відбиває загальні умови фінансування і кредитування, передбачення економіко-політичного ризику, утворення законодавчої політики та ін. Регіональний ринок нерухомості пов'язаний з переміщеннями капіталу всередині між регіонами країни. Цей ринок дає змогу виділяти інвестиційно-привабливі регіони для інвестування у нерухомість. Головними чинниками цього ринку є соціально-економічна,

екологічна, демографічна ситуація у певному регіоні, перспективи розвитку ділової активності або місцеві умови для фінансування і кредитування.

Однак основні процеси, що визначають функціонування і розвиток ринку нерухомості, здійснюються на локальному рівні. Ринок нерухомості, на відміну від ринку інших товарів, має яскраво виражений місцевим (локальним) характером, де формуються такі основні його характеристики, як ціна, попит, пропозиція. Своєрідне значення на локальному рівні мають ринки муніципальної (місцевої) нерухомості, у процесі роздержавлення власності ці ринки стали провідними об'єктами регулювання місцевих органів влади, джерелом поповнення їх бюджетів. Основними чинниками для формування цих ринків виступають: політична орієнтація місцевої влади (ринкова або неринкова); концентрація споживчого попиту; транспортна доступність і т. ін.

Ефективна діяльність ринку нерухомості неможлива без активного втручання держави. Необхідність спеціального державного регулювання спричинено особливостями економіко-правового обороту нерухомості. По-перше, для правильного функціонування нерухомих економічних ресурсів, вплив держави має значно збільшуватися, оскільки їм значно важче знайти способи дієвого функціонування і захистити свою фізичну й економіко-правову іммобільність, ніж іншим ресурсам, що на відмінну від попередніх, є переміщуваними. По-друге, нерухомість у будь-якому своєму вигляді зв'язана із землею, яка, будучи природною монополією, завжди привертає досить велику кількість бажаючих привласнити її унікальний прибуток у формі ренти. По-третє, нерухомість прямо (або непрямо) пов'язана з багатьма іншими природними і суспільними явищами (природними ресурсами, екологічним станом навколишнього середовища, людським співіснування та ін.). По-четверте, у нерухомості сконцентрована велика частка суспільного й індивідуального багатства (або блага), що сильно впливає на відтворювальні процеси в економіці в цілому (цінові пропорції, ділові цикли, інвестування і заощадження).

Нерухомість назавжди приєднана у межах певного державного устрою і ніколи не може бути переміщена за межі цього ж устрою. Це значить, що державі небайдуже, як складаються відносини на цьому ринку, наскільки гарантовані інтереси, права власників нерухомості і всіх інших членів суспільства, як долати можливі конфлікти і суперечності, що виникають у зв'язку із володінням і користуванням нерухомістю.

Одна із найбільших частин нерухомості є житлом людей. Тому, від якості будівельних матеріалів і технологій на пряму залежить здоров'я і благополуччя людей, проживаючих в своїх домівках. Це вимагає від держави суворо твердого контролю за будівельно-технічними параметрами якості нерухомості. З цією метою існують спеціальні будівельні нормативи, які є обов'язковою для всіх умовою будівництва, незалежно від форми власності нерухомим майном. Крім того, до нерухомості висувають спеціальні містобудівні й архітектурні вимоги, які визначаються особливими нормативами містобудування, правилами забудови, рішеннями органів місцевого самоврядування. Ці вимоги стосуються охорони пам'яток культури та історії, навколишнього середовища, законних прав, інтересів громадян, юридичних осіб при розміщенні об'єктів на конкретній земельній ділянці.

Ринок нерухомості є в повній мірі інституційно-організованою структурою. Це значить, що на ньому представлені різного характеру інститути посередників (ріелтерства, оцінки, іпотеки і т. ін.) та їх установ (банки, агенства, страхові компанії і ін.). Інститути посередників, на першому етапі, самостійно впорядковують свою діяльність, але потім виникає потреба у захисті і контролі з боку держави, оскільки між самими інститутами можуть виникати різноманітні конфлікти та суперечності, які пов'язані з отриманням додаткового доходу від їх діяльності. Наприклад, на ринку нерухомості тягнеться боротьба за надання оціночних послуг між ріелтерськими, оціночними та аудиторськими фірмами. Інститут нотаріату і товарні біржі конкурують за право оформлення договорів купівлі-продажу нерухомості.

Як ми вже з'ясували, визначним елементом нерухомості є земля, яка становить природну монополію, що дає змогу привласнювати в довгостроковому періоді економічну ренту (прибуток). І як наслідок, завжди існує сильний поштовх розпоряджатися землею. Тому держава найактивніше регулює всю систему земельних взаємовідносин. Державне регулювання земельних відносин здійснюється з ціллю створення умов для раціонального використання земель та їх охорони, паритетного (рівноправного) розвитку всіх форм власності на землю і господарювання на ній, ефективного розподілу земель за видами діяльності, контролювання порядком відчуження земель та ін. Саме ці сторони земельних відносин регулює Земельний кодекс України, інші нормативні і законодавчі документи. Окрім того, існують окремі правові засади, що визначають певний порядок використання конкретних видів нерухомості, як ліси (Лісовий кодекс України), водні басейни (Водний кодекс України), надра (Кодекс України про надра), повітряний простір (Повітряний кодекс України).

Визначальною функцією держави, на ринку нерухомості, є специфікація прав власності на всі види об'єктів. Особлива риса нерухомості така, що її товарна форма не може бути доставлена до споживача (покупця) унаслідок своєї непорушності, тому мають бути чітко санкціоновані всі права та можливості, які виникають у взаємозв'язку з володінням і користуванням нерухомим майном. Цю роль держава здійснює за допомогою реєстрації прав на об'єкти нерухомості. Ключові функції державної реєстрації полягають у забезпеченні державної запоруки і захисту зареєстрованих прав; підвищенні надійності майнових операцій з нерухомим майном (за рахунок повноти і достовірності інформації про права, технічні і економічні характеристики, концентрації всієї інформації в одному цілісному державному органі); сприянні кредитним і інвестиційним процесам (як приклад, реєстрація зобов'язань з іпотеки попереджатиме зловживання правами кредитора і позичальника); започаткуванні інформаційної бази для оподаткування нерухомості, планування піднесенню населених пунктів та ін.

В Україні час від часу відбувається постійне покращення та розвиток системи реєстрації, була запропонована «Концепція створення Національної системи реєстрації прав на нерухомість», яка будується на методологічній основі поєднання землі й нерухомості на ній, відповідає об'єктивній закономірності інституту реєстрації, що відображає реально практичні потреби специфікації правомірностей і закономірності функціонування ринку нерухомості взагалі.

Міра розвитку ринку нерухомості досить багато в чому залежить від формування його інфраструктури, що включає в себе різного роду операції і послуги, що надаються на ньому.

На сьогоднішній день, в Україні в ринковій структурі найбільш значними є ріелторські послуги. Діяльність ріелторських послуг пов'язана з такими видами трансакційних витрат, які виникають у зв'язку із збиранням та обробкою інформації, підбором необхідних варіантів, забезпеченням достовірності інформації про покупців, попиту, продавців, пропозиції, ціни. Саме на етапі цієї діяльності починається процес страхування і захист правомірностей як реального, так і потенційно майбутнього власника.

Оціночні послуги на ринку нерухомого майна є наслідком вартісної природи самої нерухомості. Вся нерухомість, що купується, продається, обмінюється, інвестується і т. ін., має грошовий образ (свою ціну), а отже, вимагає своєї оцінки. Оцінка нерухомості — це спосіб виразити її реальну цінність залежно від мети наступної дії з нею (купівля-продаж, здавання в оренду або заставу, надання інвестицій тощо).

Страхові послуги на ринку нерухомості виконують конкретно дві функції. Перша функція запобігає знеціненню нерухомості, що пов'язана із ризиком функціонування конкретно об'єкта (на сьогодні - можливість його фізичного знищення) та умовами його господарського обороту (можливі виробничі ризики). Друга, забезпечує страхування юридичної правомірної діяльності, пов'язаної з недобросовісним виконанням обов'язків, що передбачені певними договорами або неналежним здійсненням операцій.

Перспективним розвитком страхування мають стати саме послуги зі страхування окремих видів ринкових ризиків, таких як підприємницькі, комерційні, фінансові, законодавчі тощо.

Кредитування на ринку нерухомості — це діяльність спеціалізованих установ, що забезпечують власників нерухомості позиковими коштами, як найперше, під заставу нерухомості (наприклад, короткострокове кредитування), а по-друге, вже для будівництва або придбання нерухомого майна (саме іпотечне кредитування).

Послуги з фінансування відрізняються своїм складом від кредитування такими параметрами, як умови, терміни та наслідки. Процес фінансування не передбачає повернення вкладеної суми з відсотком, а розрахований на отримання прибутку від безпосередньо самого об'єкта нерухомості. Наприклад, форвардне фінансування вкладниками або інвесторами означає продаж об'єкта нерухомості за ціною нижчою від ринкової, але з подальшим розподілом прибутку, що отримується, між забудовником і інвестором. Важливу роль при інвестуванні у нерухомість виконує девелопер. У теперішньому розумінні це конкретний суб'єкт (особа, організація і т. ін.), який здійснює вибір джерел, форм фінансування і забезпечує дієвий механізм повернення фінансових ресурсів. Девелоперські послуги забезпечують ефективне використання фінансових ресурсів тільки для цілей розвитку або зміни самого об'єкта нерухомості (земля під забудову, будівництво або реконструкція).

Керуючі (довірчі) послуги передбачають виконання певних пунктів із розпорядження нерухомістю за дорученням власника нерухомого майна. Такі послуги можуть бути довірчого характеру управління, конкретно у цьому випадку, одна сторона (власник /співвласник) передає іншій стороні (довіреній особі) певні уповноваження за договором. В іншому разі, управління здійснює менеджер - певний суб'єкт, який спеціалізується на роботі з ринком нерухомості. Головна його функція полягає в управлінні нерухомістю з цілю отримання прибутку від її коректного функціонування, у розвинутих країнах існують спеціальні інвестиційні фонди (трасти), що спеціалізуються лише на

довірчому управлінні нерухомістю. Наприклад, відомий фінансист Дж. Сорос свої перші об'ємні капітали отримав від операцій у трасті інвестування у нерухомість.

Реєстраційні послуги включають в себе два аспекти: реєстрацію технічних параметрів об'єкту нерухомості та реєстрацію прав на володіння цим майном. У першому випадку, систематизується інформація про фізичні характеристики об'єкта (наявність інженерного обладнання, конструктивні особливості, технічний стан, площа, яку займає, наявність земельної ділянки тощо). У наступному випадку, відбувається фіксація законності титулу власності. Головним критерієм у цій послугі виступають високі гарантії і захищеність права на власність, надійність і безпеки операцій з нерухомістю. Ця міра гарантії забезпечується на рівні державного контролю.

## **1.2. Поняття про тренди та прогнозування на ринку нерухомості**

Дуже вагомою складовою будь-якої національної економіки – є ринок нерухомого майна, оскільки нерухомість – є основною частиною національного багатства, на яку, за підрахунками деяких науковців, припадає більше 50% світового багатства. Без ринку нерухомості, не може існувати ринку взагалі; всі інші види ринків (ринок праці, ринок капіталу, ринок товарів/послуг) для свого існування повинні мати приміщення, обладнане для конкретних потреб. Зважаючи на це, ринок нерухомості коректно розглядати як цілу сукупність співвідносин навколо операцій з вже існуючими об'єктами нерухомості. З іншого боку, ринок нерухомості повністю охоплює сферу інвестування в нові об'єкти нерухомості, і цілий комплекс відносин, що пов'язані із створенням нових об'єктів. З огляду на твердження вище, ринок нерухомості можна визначити як повну сукупність відносин навколо операцій із об'єктами нерухомості: створення нових, розвитку існуючих, купівлі/продажу, іпотеки, оренди т. ін.

Функціонування ринку нерухомості, як елементу ринкової структури, характеризують деякі особливості, які розкриваються через ці ж функції цього ж ринку. Фундаментальними функціями є інформаційна, ціноутворююча, інвестиційна, посередницька, соціальна, стимулююча, сануюча. Ринок нерухомості – доволі складний та унікальний ринок із притаманними лише йому особливостями. Основними з них є такі: - локальність ринку, тобто, незмінне місцезрештування об'єктів нерухомості; - унікальність усіх об'єктів нерухомості, що обумовлює відмінність в їх цінах; - низька ліквідність – тривалий час перебування на ринку.

На ринку житлової нерухомості, об'єкти експонуються в середньому 1-1,5 місяців, на ринку комерційної нерухомості - терміни експонування досягають 6 місяців та більше; - невідповідність саме високої ціни на об'єкти та фінансових можливостей покупців, що вимагає отримання кредиту в більшості випадків на здійснення угод із нерухомим майном; - низька взаємозамінність об'єктів, все це обумовлено тим, що попит на об'єкти визначають не так споживчими якостями самих об'єктів, як їх місцем розташування, теперішнім станом інфраструктури в місці, де знаходиться об'єкт тощо.

Забезпечення зацікавлених суб'єктів інформацією про існуючу кон'юнктуру ринку (структуру попиту/пропозиції, ціноутворення). Ціноутворююча - коректне формування цін на об'єкти нерухомості, встановлення зв'язків між споживачами, попитом і пропозицією. Посередницька - розподіл інвестицій в об'єкти нерухомості (переведення заощаджень та накопичень населення з пасивної форми запасів в активний капітал, що приносить дохід власнику). Соціальна - підвищення потужності праці громадян, які планують стати власниками квартир, земельних ділянок або інших об'єктів нерухомості; сприяння формуванню в суспільстві середнього класу. Стимулююча - економічне стимулювання прибутком продуктивного використання досягнень науково-технічного прогресу під час створення та використання нерухомого майна. Сануюча - сприяння ліквідації слабких учасників ринку, банкрутству неефективних господарюючих суб'єктів. - низька

еластичність пропозиції. Якщо є попит, то збільшити кількість пропозиції швидко – складно, оскільки будинки будуються довго (від декількох місяців до декількох років); - необхідність державної реєстрації угод; - вкладення капіталу в нерухомість: товари на ринку нерухомості є не лише засобом задоволення власних потреб покупця, але й об'єктом їх інвестиційної діяльності.

Окрім перерахованого, для ринку нерухомості характерні ще й такі особливості: 1) Циклічний характер. Цикли в розвитку ринку нерухомості не збігаються в часі із циклами в економіці в цілому. Спад на ринку нерухомості попереджує спаду економіки в цілому, відповідно до цього, підйом настає також раніше, ніж в економіці. Це значить, що стан ринку нерухомості є нестандартним індикатором тенденцій в економіці: якщо на ринку нерухомості ситуація погіршується, то незабаром настає погіршення ситуації в національній економіці, і навпроти – за поліпшенням ситуації на ринку нерухомості, в скорому часі настане підйом у національній економіці; 2) Високий ступінь державного впливу. Держава, стосовно об'єктів нерухомості як до будь-якого товару, не виявляє претензій щодо їх реалізації, але одночасно контролює положення про використання, порядок реалізації об'єктів; 3) Зростання вартості об'єктів нерухомого майна. Об'єкт нерухомості – це один із товарів, вартість на що не тільки зазвичай стабільна, але й має властивість до поступового зростання із перебігом часу; 4) Високий рівень трансакційних витрат. В середньому, ці витрати складають 5-7% від ціни об'єкта нерухомості. З огляду на особливості даного ринку, він вирізняється серед інших ринків рядом факторів, що достатньо ускладнюють його аналіз. В першу чергу, це складність в отриманні достовірної інформації про угоди з нерухомістю, через те, що вони часто носять конфіденційний характер. По-друге, це є обмежена кількість схожих угод (а іноді їх відсутність взагалі).

#### 1. Характеристика ринку нерухомості національного тренду

Ринок житлової нерухомості визначають як складну систему соціальних, економічних та правових відносин, що виникають між об'єктом і суб'єктом

ринку із приводу побудови нових житлових , використання існуючих, обігу прав на об'єкти.

Зважаючи на розгалужену і не менш складну структуру ринку, аналіз закономірностей функціонування і розвитку базується на сегментації ринку за його ознаками.

За способом укладення угод, ринок житлових нерухомих об'єктів, ділиться на первинний і вторинний. На первинному ринку - відбуваються операції з новим, яке переходить від забудовника до покупця, житлом; на вторинному – операції з купівлі/продажу або оренди нині вже існуючого житла.

Взаємний зв'язок попиту і пропозиції на ринку житлової нерухомості формується під вагою демографічних, соціальних, економічних, законодавчо-правових та інших подібних факторів, і в кожний конкретизований момент визначає ринкову ціну. Загальний платоспроможний попит на житло формується загалом із споживчого та інвестиційного.

В умовах обмеженої та нееластичної пропозиції, яка виникає за умови, коли величина пропозиції залишається незмінною за будь-якої зміни ціни товару (об'єкту), надмірний інвестиційний попит (+ спекулятивні ознаки) провокує надлишкове зростання цін на житлове помешкання. Щоб зменшити вплив спекулятивного чинника на інвестиційний попит на ринку нерухомості, необхідно прискорити розвиток альтернативних сфер для вкладання і збереження накопичених коштів, вдосконалювати методики оцінки об'єктів купівлі/продажу та оптимізувати ступінь податкового навантаження.

Трендовий аналіз на ринку нерухомості

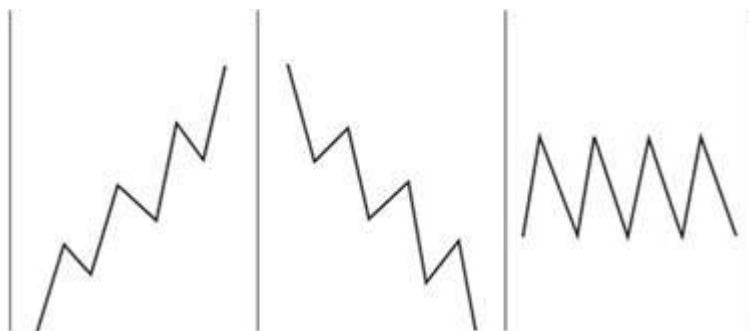
Трендовий аналіз — це порівняння кожної позиції звітності із рядом попередніх етапів та визначення вже самого тренду, тобто основної тенденції ходу показників, з відсутністю впливу на показник індивідуальних особливостей окремих періодів. З допомогою тренду, здійснюється екстраполяція найважливіших (наприклад, фінансових) показників на перспективний період, тобто перспективний прогностичний аналіз нинішнього (фінансового) стану.

При цьому виді аналізу порівнюються фінансові показники підприємства за балансом (форма №1. Див. додаток 1.), звітом про фінансові результати (форма №2. Див. додаток 2.), звітом про рух грошових коштів (форма №3. Див. додаток 3.); звітом про власний капітал (форма №4. Див. додаток 4.) і за ряд попередніх періодів (від 3 – до 5 років).

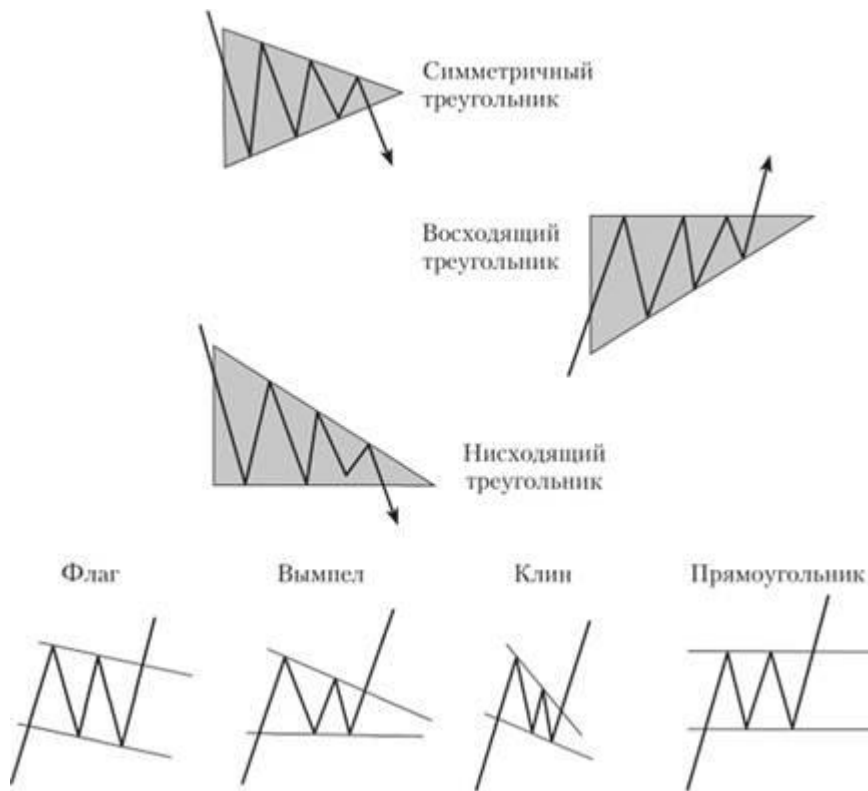
В фінансовому аналізі, найбільшої популярності набули такі форми горизонтального (трендового) аналізу: 1) порівняння фінансових показників звітного періоду із показниками попереднього (попередньої декади, місяця, кварталу), 2) порівняння фінансових показників звітності з показниками такого ж періоду минулого року (наприклад, показників другого кварталу звітного року з аналогічними минулого року). Ця форма зазвичай застосовується на підприємствах з вираженою сезонною специфікою господарської діяльності; 3) порівняння фінансових показників за ряд попередніх періодів. Метою такого аналізу полягає у виявленні тенденції зміни окремих показників, що формулюють результати фінансової діяльності підприємства.

Трендовий аналіз є формою горизонтального аналізу і орієнтований загалом на перспективу. Тренд має три варіанти зрушення показника як розвитку ситуації (тенденції з метою виявлення закономірностей) – незмінності, зростання, зниження (рис. 1.2.).

На основі графічного представлення показників за допомогою трендового аналізу будується прогноз на майбутнє (за правилом екстраполяції, не більше 1/3 отриманого тренда). До найбільш важливих фігур продовження тренда відносять: прапори; трикутники; клини; прямокутники тощо (рис. 1.3).

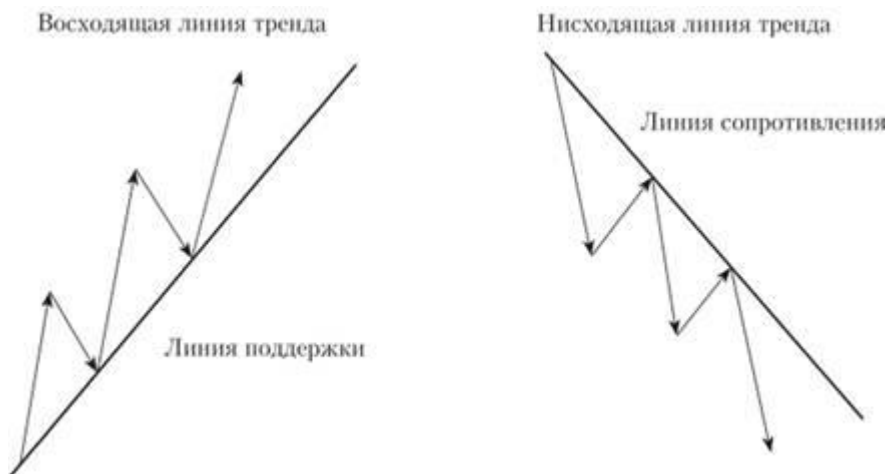


Мал. 1.2. Три варіанти розвитку ситуації при побудові трендів будь-яких показників



Мал. 1.3. Графічні фігури продовження тренда

Трендовий аналіз вивчає показники за максимально можливий період часу, але при цьому кожна позиція звітності порівнюється із значеннями вже аналізованих показників за ряд попередніх років і визначається тренд - основна повторювана тенденція розвитку конкретного показника, вільна від впливу випадкових і індивідуальних особливостей інших стадій (рис. 1.4) .



Мал. 1.4. Приклад висхідній і низхідній лінії тренду

Трендовий аналіз дає можливість оцінити якісні зрушення в економічному становищі підприємства.

Факторний аналіз займає важливе місце як в економічному аналізі на мікрорівні, так і при проведенні макроекономічних досліджень (багато базові методи досліджень на мікро- і макрорівні збігаються)

Якщо докладніше про горизонтальний (трендовий) аналіз, то це є складовою системи фінансового аналізу, яка полягає у вивченні динаміки окремих фінансових показників у часі. У процесі цього аналізу розраховують темпи зростання (прибутку) окремих показників за декілька періодів і визначають загальні тенденції їх зміни (тобто тренд). Основними формами горизонтального (трендового) аналізу є: порівняння фінансових показників звітного періоду (року, кварталу, місяця) з показниками попереднього періоду; порівняння фінансових показників звітного періоду з показниками аналогічного періоду попереднього року (наприклад, показників квітня місяця звітного року з аналогічними показниками за квітень попереднього року); порівняння фінансових показників за декілька попередніх періодів для виявлення тенденції їх зміни (визначення лінії тренду в динаміці).

Порівнянням аналогічних показників діяльності аналізованого підприємства із спорідненими підприємствами виявляють причини відмінностей в ефективності використання матеріальних, трудових ресурсів і мобілізації резервів на кожному з об'єктів, які взято для порівняння. Окрім того, таке порівняння дає змогу визначити конкурентоспроможність підприємства, що дуже важливо в ринкових умовах.

Для оцінки стану і використання виробничого потенціалу підприємства та виявлення рівня ефективності управління його діяльністю велике значення має порівняння досягнутих і запланованих показників досліджуваного підприємства з теоретично можливими показниками, економічною моделлю.

Для оцінки перспектив розвитку підприємства, визначення найбільш ефективних шляхів використання капітальних вкладень, напрямів розвитку технічної бази виробництва важливу роль відіграє порівняння з показниками

"підприємства майбутнього". У цих показниках, наприклад, знаходить відображення результат прогресивної технології і техніки, що забезпечують значне зростання продуктивності праці щодо досягнутого в галузі рівня.

Якщо казати про вертикальний аналіз, то його засновано на структурному розкладі окремих показників. В процесі його здійснення, відбувається розрахунок питомої ваги окремих складових фінансових показників та вплив кожної складової на результат в цілому. Основними видами такого аналізу є:

- структурний аналіз активів;
- структурний аналіз капіталу;
- структурний аналіз грошових потоків.

Результати такого аналізу використовуються для проведення ефективної інвестиційної діяльності й раціонального використання грошових коштів підприємства.

Докладніше про порівняльний аналіз, який базується на співставленні значень окремих груп аналогічних показників. Виділяють такі основні їх види:

- порівняльний аналіз фінансових показників даного підприємства з середньогалузевими показниками;
- порівняльний аналіз фінансових показників підприємства з аналогічними показниками підприємств-конкурентів;
- порівняльний аналіз звітних та планових (нормативних) показників.

Дані результатів порівняльного аналізу діяльності підприємства дають змогу його менеджменту визначити тактичні і стратегічні шляхи господарювання в жорстких умовах конкуренції.

### **1.3 . Загальні тенденції розвитку ринку нерухомості в умовах довоєнного стану**

В умовах сучасного (мається на увазі століття) ринку нерухомість має форму товару. Конкретним призначенням ринку нерухомості є торгівля

землею, виробничими і невиробничими об'єктами що створені на ній, в тому числі житловими будинками (квартирами). Суб'єктами на ринку виступають фізичні та юридичні обличчя (людина, фірма), які купують, продають, орендують або здають в оренду нерухоме майно, як для виробничого або 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);

« .... найважливіші ознаки, риси, показники, які характеризують поточний і перспективний стан ринку, відображає економічну ситуацію, яка складається на ньому, характеризується рівнями попиту, пропозиції, динаміки цін» (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.

Аналіз особливостей, притаманних ринку нерухомості України представлено у табл. 1.1. Аналіз даних табл. 1.1 доводить, що ринок нерухомості в Україні є неоднорідним. В його структурі основними об'єктами угод, пов'язаних з операціями купівлі-продажу, оренди тощо, є квартири та земельні ділянки. 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.

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.

Таблиця 1.1

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

Напрямок аналізу	Особливості ринку нерухомості	Причини	Наслідки
1	2	3	4
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 незрозумілий. Розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно
Економічний	Невідповідність вартості нерухомості до доходів більшості населення	Повільне зростання реальних доходів населення. Недостатній розвиток іпотечного кредитування. Завищення цін на деякі види нерухомості	Обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку. 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 та споруд

Цінова тенденція на ринку нерухомості за період з 2011р. по 2018 р. представлена на рис. 1.5.

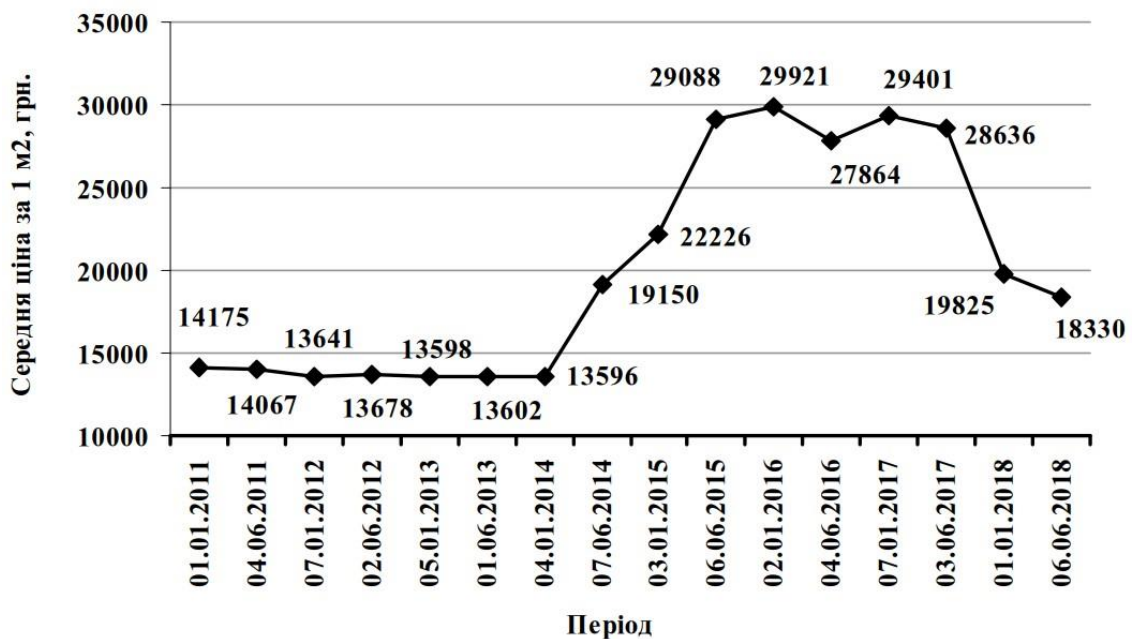


Рисунок 1.5. – Тенденція середньої ціни 1 м<sup>2</sup> нерухомості у м. Києві, 2011—2018 рр.

Джерело: складено на основі офіційного сайту нерухомості в Україні.

Таким чином, спостерігається така цінова тенденція на нерухомість в Україні: зростання ціни з червня 2014 по січень 2016 рр., стрімкий спад — у червні 2016 р., який уповільнився в 2016–2018 роках. 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 /кв. м і на 0,4%, до 60607 грн /кв. м відповідно. У доларовому еквіваленті ціни на квартири збільшилися у «дешевому» сегменті на 0,1% до 706 дол. США/кв. м та зменшилися у більш «дорогому» сегменті на 0,1% до 2153 дол. /кв. м 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 2020р. по листопад 2021 рр. зображена на рис. 1.6. кв.м. в м. Київ.



Рисунок 1.6. – Ціна кв.м. в новобудовах Києва від грудня 2020 по листопад 2021 рр.

Джерело: рисунок взято із офіційного сайту ЛУН.юа <https://misto.lun.ua/>.

Отже, якщо підсумувати, з грудня 2020 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 13 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.1.7. 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.).



Рисунок 1.7 – Вартість квадратного метра в київських квартирах у доларах США з 2017 по 2021

Джерело: рисунок взято із офіційного сайту ЛУН.юа <https://misto.lun.ua/>.

Великий вплив на ціну має географічне розташування та віддаленість від центру міста. На рис. 1.8, 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. 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.

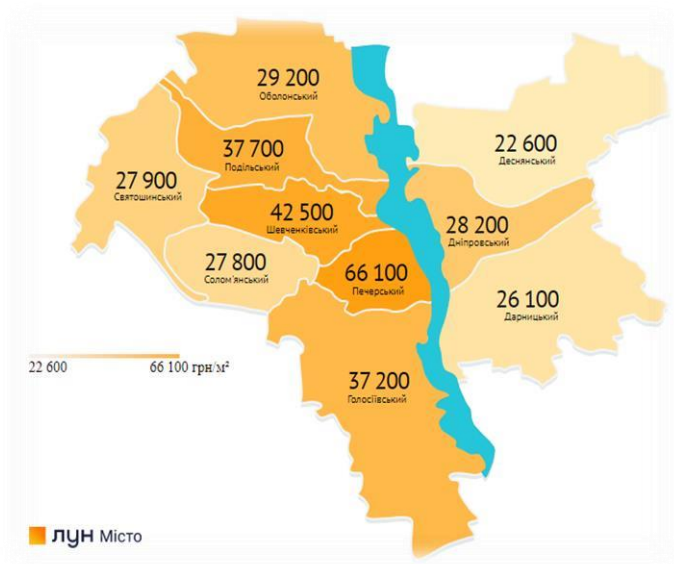


Рисунок 1.8 – Середня ціна кв. м. в новобудовах за районами Києва за листопад 2021

Джерело: рисунок взято із офіційного сайту ЛУН.юа <https://misto.lun.ua/>.

Розглянемо залежність ціни квадратного метру житла в новобудові за віддаленістю від міста, зображеної на рис. 1.9.

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.



Рисунок 1.9 – Середня ціна кв. м. у передмісті Києва в новобудовах за листопад 2021

Джерело: рисунок взято із офіційного сайту ЛУН.юа <https://misto.lun.ua/>.

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.

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.

Щодо діагностики попиту та пропозиції на ринку нерухомості у Полтавській області та м. Полтава, то спостерігаємо, що співвідношення попиту та пропозиції впливає на цінову ситуацію нерухомості на ринку.

У кожному секторі ринку може бути різна ситуація. Так, вона може відрізнятися в різних регіонах чи навіть населених пунктах, при продажі чи здачі в оренду об'єктів, типи самих об'єктів, первинний чи вторинний ринок та інші фактори впливають на становлення ситуації на ринку в різних регіонах.

## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ ТРЕНДУ ТА ЙОГО ПОКАЗНИКИ В СФЕРІ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

#### **2.1. Загальний аналіз основних показників трендів на нерухомість за останні роки**

Ринок нерухомості – це економіко-правовий простір, в якому відбувається взаємодія попиту і пропозиції всіх наявних на даний момент часу покупців і продавців нерухомості і де здійснюється сукупність всіх поточних операцій.

Ринок нерухомості являє собою сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості і цілу структуру економічних відносин, виникаючих при операціях з нерухомим майном.

Загалом, ринок нерухомості України бере свій початок від 1992 року, коли законодавчо було дозволено приватизовувати квартири. Таким чином, квартири переходили з державного фонду у приватну власність і ставали об'єктами купівлі –продажу.

Останні кілька років ціни на житло в Україні стали значно знижуватись. Ринок нерухомості безпосередньо міцно зв'язаний з платоспроможністю суспільства, незважаючи на падіння цін, більшість українців все одно не можуть дозволити собі придбати власне житло - іпотечне кредитування практично не працює як має, а накопичити на житло з середньою зарплатою неможливо. Зростання цін на квартири у нових будинках на вторинному ринку, відбувалося синхронно з загальноміським трендом.

Зростання цін на квартири, в середньому по Києву, зупинилося на початку серпня 2008 року, на позначці \$2953 за кв.м, квадратні метри в нових будинках у цей період коштували трохи дешевше - \$2817 кв.м, але дешевшати стали помітно швидше: якщо до кінця 2008 року ціни у середньому по місту впали на 5,5%, до \$2808 за квадратний метр, то у нових будинках - на 8,2%, до \$2587. Однак, найбільш стрімке зниження відбувалося у січні-березні 2009

року, коли багато власників квартир почали виставляти їх на продаж, щоб повернути кредити банкам. На початок квітня, середня по місту ціна впала до \$2020 за кв.м (-32,6% у порівнянні з серпнем 2008), квартири в новобудовах подешевшали до \$2062 / кв.м (-27,8%).

Якщо в кінці 2008 і в 2009 році ціни на нерухомість зазнавали певні коливання (разом з коливанням валютного курсу), то вже в 2011-2012 роках, ринок остаточно урівноважився. Навіть, якщо ціни на нерухомість залишаються незмінні, це означає, що вони фактично падають, за рахунок інфляції. Коли вартість всіх інших товарних груп зростає, а нерухомість залишається на тих же рівнях, нескладно констатувати те, що її реальна вартість падає. Це можна простежити і за банківськими депозитами.

Наступні 5 років були періодом рецесії на ринку нерухомості. Іпотеку в доларах заборонили на законодавчому рівні, в гривнях банки не охоче видавати кредити, а українці загалом не поспішали їх брати. Відсоткова ставка виросла до 15-20%, перед видачою кредиту, позичальник ретельно перевірявся - і більшості відмовляли. Добробут населення зростав повільно. Причини для процвітання ринку нерухомості були відсутні.

2014 рік став фатальним для країни в цілому, і для ринку нерухомості, найперше. Курс долара почав зростати вже в березні - практично одразу після Революції гідності. Втрата Криму та початок військових дій на Донбасі, у поєднанні із дірою, як виявилось, в бюджеті країни, сприяли посиленню цього регресу. Гіперінфляція, сильне зниження рівня життя негативно позначилося і на ринку нерухомості. Вторинний ринок майже повністю зупинився, зате первинний активно розвивався. В умовах, коли придбати тверду валюту стало майже неможливо, єдиним способом зберегти заощадження стало інвестування в новобудови, де ціноутворення здійснювалося в національній валюті. У 2014-му девальвація гривні склала 60% і триває досі.

Після девальвації 2014 року найстрімкіше зниження цін на квартири тривало від квітня 2014 до квітня 2015 року. За цей період середня ціна по місту впала на 27,5%, квартири у нових будинках подешевшали на 31,4%.

У 2015 році багато інвесторів були стурбовані війною та нестабільністю в регіоні Донбасу, а також швидкою девальвацією гривні. Така амортизація призвела до різкого зниження орендних ставок в Києві та в кінці змусило їх знецінюватися з долара США. Квартири, що здавали в оренду до 3000 доларів США за місяць, означали зниження орендної плати близько на 50% у доларовому еквіваленті, тоді, як сегмент преміум-класу зменшився приблизно на 20-25% у тому ж доларовому еквіваленті, порівняно із показниками на початку 2014 року. У 2015 році ціна продажу знизилася близько на 25% для квартир у старих будинках в центрі міста, і на 20% для об'єктів бізнес-класу в центрі. Ціни на нові квартири розміру середньої сім'ї (100-200 кв.м.) за межами Києва зменшилися на 10-20% у зв'язку зі зростанням попиту, викликаного напливами сімей, що бігли від російської гібридної війни на Донбасі. Проте, до кінця 2015 року цей ефект підтримки ціноутворення пройшов свій курс. Торгівельна блокада на Донбасі гальмувала зростання першого кварталу 2017 року; економіка сповільнилася в 2017 році. Прогноз України залишався позитивним, а Національний банк України (НБУ) очікував зростання на 3,2% у 2018 році. У квітні 2017 року, країна змогла отримати кошти від Міжнародного валютного фонду (МВФ), після того, як цей же фонд затвердила долар США. Оплата у розмірі 1 млрд. позик в Україну.

Проте ці економічні прогнози дуже підлягають перегляду. На початку 2018 року НБУ очікував зростання об'ємів ВВП у 2,1% 2017-го року, але пізніше він скоротив прогноз зростання до 1,6% через чергову блокаду вантажів у східних сепаратистських регіонах, Донецьку та Луганську.

Останні два роки, у зв'язку з економічною ситуацією, і невпевненістю в завтрашньому дні, українці побоювалися купувати нерухомість. А це у свою чергу впливало на попит на ринку нерухомості і ціну.

2014 і 2015 роки були важкими для ринку нерухомості в цілому. Але з кінця 2016 року помітно збільшилася купівельна спроможність і люди стали вкладати гроші в нерухомість, що зробило більш стійким ринок. 2016 рік показав дуже хороший приріст продаж, в порівнянні з попередніми роками.

Якщо порівнювати ціни 2017-го з цінами за аналогічний період 2006 року, отримаємо зниження середньої ціни квартири на 44,3%, у нових будинках аж на 45,9%. Багато учасників ринку дійшли висновку, що це – повноцінне дно ринку нерухомості. Однак, з'ясувавши, що гривня, в якій обчислюють доходи більшості українців, за цей період втратила в ціні понад 80%. Але справа навіть не у цьому.

Поява перших поштовхів для нормалізації економічної ситуації в цілому в країні, які спостерігалися в 2017 році, позитивно вплинули на ринок нерухомості. Якщо з 2014 по 2016 рік спостерігалось зменшення споживчої активності українців, то в 2017 році зафіксована поява перших відчутних передумов, для нормалізації економічної ситуації на ринку нерухомості. За 2016 рік в Києві вартість на квартири на вторинному ринку впала, десь на 11%. Якщо звернути увагу на первинний ринок, то там вартість квартир впала десь на 7%. До того ж, на той момент в столиці будувалось дуже багато житла. Наприклад, в 2015-го році, у Києві було започатковано кілька потужних житлових комплексів (це комплекси, які добудовувалися до 2017-2018 років). А 2017 будують вже 219 повноцінно житлових, багатоквартирних будинків і комплексів. Це була досить велика кількість. Якщо взяти до уваги київську область, яка, в принципі, в стані конкурувати з Києвом - там закладено було понад 280 комплексів. Тобто, в загальному Київ і область міста (Бориспіль, Бровари, Буча, Гостомель, Ірпінь і т.д.) будували більше 500 повноцінних будинків. Буквально через рік-два ми отримали дуже велике додаток квадратних метрів, які, повинні були реалізовані. Якщо на вторинному ринку власник квартири може почекати і підняти або опустити ціну, то на первинному ринку саме забудовник зацікавлений в грошах, оскільки у його потребах обслуговувати будівництво. І так як, всі ці нові комплекси від забудовника між собою конкурували, то і вартість на квартири дещо знижувалася. Цей головний поштовх від первинного ринку згодом потягне за собою зниження цін і на вторинному ринку житла. Крім цього, первинний ринок в Києві в 2016-му році на момент будівництва не продав близько 6% від квартир. 2017-го року

забудовники називали ще більшу цифру: вони вважали, що не продадуть близько 15-16% від того обсягу, який вже побудовано. Тобто, первинний ринок існує, запроваджений в експлуатацію і готовий конкурувати з вторинним. А якщо казати про абсолютні цифри, то на ринок потрапило близько 5-7 тисяч вже готових квартир. Якщо враховувати вторинний ринок, то у 2017-му, кожного місяця він реалізував близько 650-700 квартир. Це близько 7-8 тисяч квартир на рік. Ось тут треба вже врахувати те, що на вторинний ринок вийде і первинний (знову ж ті 5-7 тисяч квартир). Все це вело до надлишку житла в 2018-му році. А якщо взяти до уваги іще те, що ринок нерухомості в Україні - це тотальний економічний бій, оскільки платоспроможність людей знижена, то ціни повинні знижуватися. До слова, середини 2017-го забудовники вже почали знижувати цінову планку, в порівнянні з минулим, 2016 роком. Якщо до цього забудовники стартували від 500\$ за кв. метр на околиці Києва, то 2017-го вони стартували з 420-ти доларів.

Ринок нерухомості у кожній з областей України має свою специфіку. Наприклад, квартири у Львові завжди будуть не дешевими, оскільки відбувається орієнтування на туристів з Європи. Чи не будуть падати ціни і в Тернополі або Запоріжжя, оскільки там дуже маленька забудова і відсутній надлишок житла. Зниження цін на нерухомість 2017-го сопстерігалася тільки у Волинській області - ціни впали в Луцьку на 1%. Ситуація буде розвиватися навпаки, так як на 2017-й рік не існувало жодної передумови до поліпшення ситуації на ринку нерухомості. У 2018 році він точно буде знаходитися в стагнації. Ситуація покращилася лише тоді, коли добробут населення знайшов стійкий тренд до підвищення. На ринку нерухомості в світі наступили певні зміни, що будуть пов'язані зі станом екології, демографічними тенденціями і розвитком технологій. Головні перспективи розвитку ринку нерухомості тісно пов'язувались з тим, як змінювались потреби, споживчі звички і поведінка людей. Виходячи з цього, виділилися такі основні тренди, які досить очевидні для світового ринку нерухомості на той час: 1) зростання населення і урбанізація: Забудова в центральних міських районах стала щільнішою,

квадратний метр дорожчав, і, як наслідок, будувалися будинки з квартирами меншої площі. Тенденція до зменшення житлових приміщень вже була характерна для деяких міст, таких як Гонконг і Токіо. Поступово приклад з них брали і інші мегаполіси.

2. Оскільки населення міст зростало, житло користувалося все більшим попитом, і інвестиції в прибуткові будинки як ніколи були актуальні. Обсяг виробництва в світовому будівельному секторі зросте з 8,7 трлн дол. в 2012 році, до близько 15 трлн дол. в 2025 році.

б) старіння населення:

1. Європі потрібні десятки тисяч місць в будинках для людей похилого віку та комплексах із медичним обслуговуванням. Згідно із прогнозами, тільки в Німеччині з 2007 по 2020 роки цей сектор ринку нерухомості виріс до 50%, а з 2020 по 2050 – виріс ще в 2 рази.

2. Зріс попит на безбар'єрне житло. Все більше нових будинків буде будуватися з урахуванням потреб людей похилого віку.

в) підвищення уваги до екологічних проблем:

1. Зросли обсяги «зеленого» будівництва.

2. Збільшена частка еко-будинків з нульовим споживанням енергії і «активних» будинків. До 2020 року всі будинки в розвинених країнах вже мають певний рейтинг екологічності. Будинки, побудовані в 1980-90-і роки що не відповідають вимогам, зносилися, інші - реставрувалися згідно нових стандартів енергоефективності.

3. знизилась витрати на експлуатацію будівель. На думку міжнародних експертів, основні макроекономічні драйвери, протягом наступних семи років будуть помітно відрізнятися від того, до чого звикли учасники ринку нерухомості, навіть не дивлячись на те, що відсоткові ставки, інфляція і зростання ВВП в багатьох країнах зберуться на досить низькому рівні. Найсуттєвіші зміни стосуються цін, які значно піднялися за останні 11 років. І ці високі ціни при низьких відсоткових ставках, рівню інфляції і низькому зростанні ВВП є найбільший ризик і невизначеність. Отже, підводячи підсумки з цього моделювання, можна сказати, що найбільш активним попитом в довоєнні роки користувалися квартири економ-класу, тому девелопери масово проводили перепланування об'єктів, намагаючись заповнити їх малогабаритним житлом. У будь-якому випадку, на цей сегмент знайдеться свій покупець, адже в умовах економічної

кризи народ все менше довіряє банкам і все більше - інвестиціям, вкладеним у матеріальні об'єкти типу нерухомого майна.

Сприяття розвитку ринку нерухомості може поєднання таких факторів, як стійке і відчутне поліпшення добробуту населення, впевненість у завтрашньому дні і наявність доступної гривневої іпотеки. Незважаючи на поважний вік, дореволюційні будинки продовжують відносити до «елітної» нерухомості - завдяки високим стелям, великим площам і локації. Квартури в таких будинках, особливо однокімнатні, нерідко використовують для подової оренди, а значить, вони можуть приносити непоганий дохід навіть в наш, несприятливий для орендодавця, час. І хоча продаються квартири в дореволюційних будинках не так часто, як новобудови, їх власники в більшості випадків, не бачать сенсу продавати свою нерухомість за викидними цінами. Звідси - і настільки незначні показники зниження.

На даному етапі очікувалося повільне і стійке відновлення економіки та збільшення інтересу іноземних інвесторів до України.

Валютний контроль залишався на місці лише з помірною лібералізацією (хоча вони є керованими для іноземних інвесторів). Не очікувалось значне підвищення орендних ставок або продажних цін, і тут багато чого буде залежало від курсу гривні.

Отже, можна сказати, при знеціненні національної валюти, найкращим варіантом не втратити свої гроші, було придбання нерухомості. Так як ця галузь, зрозуміло, трохи втратила свої позиції, але залишається відносно стабільною. А проаналізувавши довоєнний ринок нерухомості, люди зупиняли свій вибір на нерухомості в новобудовах, ціни на які при покупці були прийнятні, а при продажу тримали свої позиції. Таким чином, можна сказати що ринок нерухомості твердо є складовою національної економіки, без якого неможливе функціонування взагалі. Формування ринку нерухомості в Україні характеризувалось нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Проаналізувавши ринок нерухомості в інших областях, можна визначити, що суттєві зміни не

відбувалися. Закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні саме на державному рівні на той момент на сучасному етапі розвитку ринкових відносин було впровадження стандартів для об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого регулювання його діяльності.

## **2.2. Екстраполяція найважливіших фіннсово-економічних показників на ринку житлової нерухомості 2019-2021 р.р.**

За аналітичними даними каталогів деяких забудовників, у 2021 році спостерігалось суттєве зростання об'ємів введення в експлуатацію житлової

К-ть кв.м. зданих в експлуатацію

нерухомості. Так у Києві та області було здано близько 55 000 квартир (35 тис. в Києві та 20 тис. - в Київській області). На відмінну з 2020-м роком, кількість зданих квартир збільшилась на тверді 41% (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

К-сть введених кварти в експлуатацію в м.Київ та області			
Рік	2019	2020	2021
К-ть квартир, введених в експлуатацію	35000,00	39000,00	55000,00
Динаміка	-	11,43%	41,03%

	3 квартали 2017	3 квартали 2018	3 квартали 2019	3 квартали 2020	3 квартали 2021
К-ть зданих в експлуатацію кв.м в місті Київ	1 041 583,00	616 201,00	934 546,00	541 988,00	1 550 328,00
Динаміка	-	-40,84%	51,66%	-42,01%	186,04%
К-ть зданих в експлуатацію кв.м в Київській області	1 162 967,00	976 053,00	1 201 788,00	1 177 774,00	1 400 163,00
Динаміка	-	-16,07%	23,13%	-2,00%	18,88%

Кількість вже зданих в експлуатацію квадратних метрів за перші 3 квартали 2021 року в м. Київ перевищила показник такого ж періоду на 186% (зростання склало понад 1млн кв.м), а в Київській області - на 19% (+222 тис кв. м.). За 2021-й рік було введено в експлуатацію 58 житлових комплексів в м.

Київ та 43- в Київській області ().

Станом на грудень 2021-го року до продажу були готові квартири у 227 ЖК в м. Київ (з них у 42 ЖК старт продаж відбувся одразу 2021 року) та квартири у 241 ЖК в Київській області (продаж квартир у 60 ЖК розпочалась так само 2021 року).

Таблиця 2.2

Крім Києва та Київської області, найбільш активно будувалося житло в Одесі - за 2021 рік було здано 13 тис. квартир в 32 житлових комплексах. Харкові - здано 9 тис квартир в 31 комплексі, Львові - 6 тис. квартир в 40 ЖК та Дніпрі - тис. квартир в 18 ЖК.

За кількістю ЖК, що будувалися на той момент, лідером була Київська область (174 ЖК), Київ (154 ЖК) та Дніпро (75 ЖК) (Таблиця 2.3).

Таблиця 2.3

Динаміка старту продажів квартир у ЖК

Старт продажу ( кількість ЖК)	2019	2020	2021	динаміка
м Київ	30	30	42	12
Київська область	23	34	60	26

На території Києва працювали понад 26 забудовників. За сумою територій, на яких ведеться будівництво, в Києві лідирує компанія «КАН Девелопмент»- вона займає аж 11% ринку. На другому місці – «KSM-GROUP» та «Київміськбуд» - територія житлових комплексів, що вони будують, складає по 9% від загальної площі будівництва. Питома вага площ забудови «City One Development» та «Інтеграл-буд» складала по 6%. «Futura hata» та «DIM» - по 5% та інші компанії мають уже менш суттєву вагу.

В Київській області диверсифікація більш значна ніж у столиці. Працюють понад 50 забудовників. При цьому 30 із них мають питому вагу площ забудови лише по 1%, 11 забудовників - 2%, 7 забудовників - від 3 до 4% та у 6 забудовників - 5% та вище. Найбільшу площу забудови, 12% від загального обсягу, має компанія «Riviera Estate». На другому місці - забудовник «Білий шоколад» - 7% площ.

В інших великих містах кількість забудовників є суттєво нижчою, а концентрація їх - більш високою. Так, на території Львову працюють понад 20 компаній-збудовників. Найбільшу долю ринку за площею території забудови (24%) займає компанія «Ріел». На другому - забудовник «Нове місто» - 19%, на третьому-компанія «Ваш дім» - займає 8%. В Одесі до трійки забудовників-лідерів входять - «Пространство Девелопмент» (24%), «Стікон» (13%) та «Будова» (11%). В Харкові рекордних 54% площ забудовує компанія «Трест Житлобуд-1», 23% - «Житлобуд-2». Питома вага площ інших забудовників не перевищує 5%. В Дніпрі працюють 4 забудовника, у яких загальна площа житлової забудови дорівнює або перевищує 10% : «Артпроектбуд» (24%),

«LOGOS DEVELOPMENT GROUP»(22%), «Comfort City Group»(18%) та «Daytona Development Company» (10%). Питома вага площ інших забудовників не перевищує 5%.

За даними на сайті «ЛУН», за результатами 2021 року було зафіксоване зростання цін на новобудови. При цьому, із аналізованих міст - найбільший темп зростання спостерігався в Дніпрі. Мінімальна ціна за квадратний метр збільшилась на 32%, середня ціна зросла на 48% ( порівнювались ціни на початок 2021 року та 2022 року). Середня вартість малої однокімнатної квартири в Дніпрі в 2021 році складала 1,3 млн грн. За рівнем цін за квадратний метр Дніпро займає наступне місце (після Києва).

На другому місці, за темпами зростання ціни - київська область, де мінімальна ціна за квадратний метр збільшилась за 2021 рік на 22%, середня - на 26,7%. При цьому житло в Київській області є дешевшим порівняно з аналізованими містами – середня вартість маленької квартири в ЖК, розташованих в Київській області, в 2021-му році складала 970 тис. грн.

У Києві, середня ціна за квадратний метр за 2021 рік зросла на 25,3%, мінімальна - на 12,8% . Середня вартість найменшої однокімнатної квартири в Київському житловому комплексі в 2021-му році становила 1,54 млн грн..

За результатами аналізів переглядів квартир, протягом 2021 року, найбільшою популярністю користувались квартири класу «Комфорт» - за більшістю аналізованих міст вони переважали зі значним відривом. На другому місці за популярністю - житло класу «Бізнес».

Найбільший відсоток переглядів житла класу «Економ» спостерігався в Харкові (30% від загальної кількості переглядів по місту). Перегляди житла класу «Бізнес» переважали в Дніпрі - 43% від загальної кількості переглядів по місту. Найбільша кількість переглядів квартир «Преміум» – класу зафіксована в Одесі - 18%, найменша - в Київській області лише 3%.

За результатами опитування керівників будівельних підприємств щодо їх ділових очікувань на найближчі 12 місяців, проведеного НБУ в 4-му кварталі 2021 року, 81,8% респондентів очікують збільшення вартості реалізації квартир

за рахунок зростання собівартості будівництва, що пов'язане передусім зі здорожчанням енергоносіїв, а також зі збільшенням цін на сировину та матеріали. Крім того, 59,1% респондентів вважають, що значний вплив на збільшення собівартості будівництва буде мати зростання вартості трудових ресурсів. При цьому більшість опитаних будівельників (63,6%) вважають, що обсяги реалізації їх продукції залишаться на тому ж рівні, що в 2021 році.

На думку учасників ринку будівництва, на попит на ринку житла у 2022 році будуть впливати не тільки ціни на нерухомість. Одними з найвагоміших факторів, від яких буде залежати активність придбання житла, є політична та економічна ситуації в країні, а також стан воєнного конфлікту з Росією. Позитивний вплив на розвиток ринку може мати вдосконалення законодавства, спрямоване на підвищення прозорості ринку та захист прав інвесторів, зокрема, затвердження законопроекту № 5091, який на даний час прийнято в першому читанні. Негативний вплив на попит може мати прийняття законопроекту №5600, відповідно до якого з третього продажу нерухомості на різницю між доходами та витратами буде необхідно сплатити податок в розмірі 18%. Але точні прогнози на 2022 рік зробити поки що важко – необхідно виключити хоча б частину «факторів невизначеності».

### **2.3. Впровадження форм горизонтального (трендового) аналізу на ринку житлової нерухомості.**

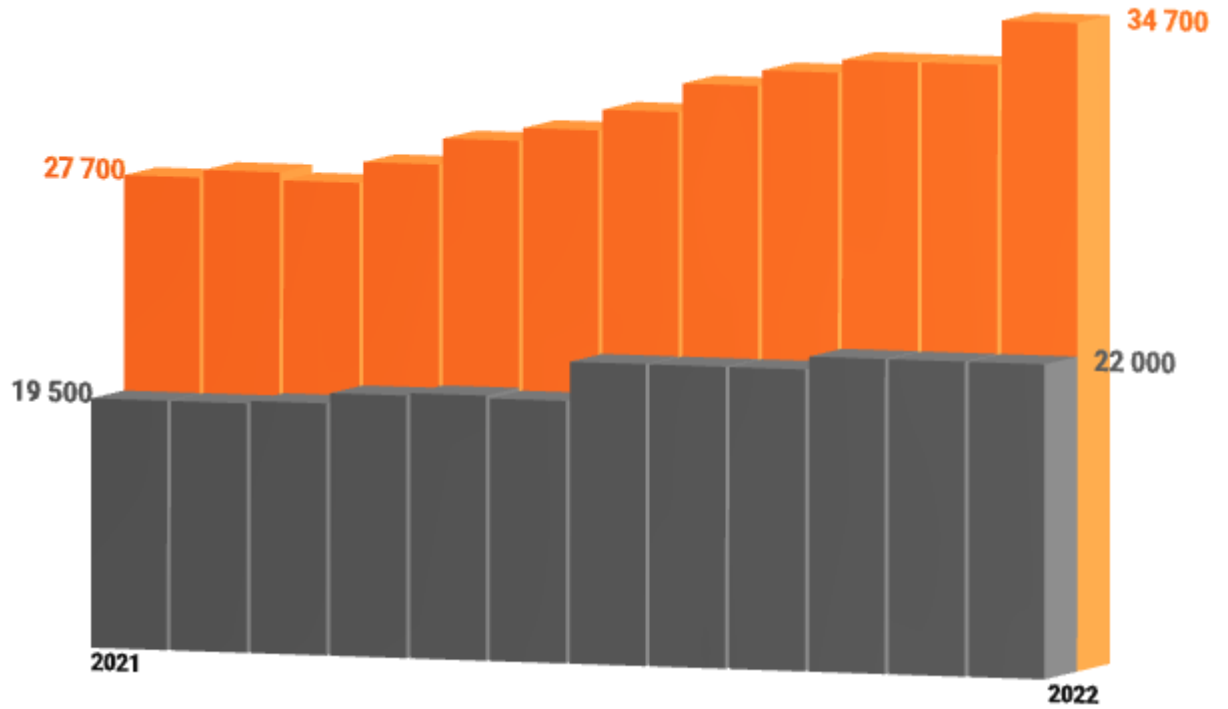


Рисунок 2.1 - середня ціна за у гривні за квадратний метр у новобудовах в місті Київ (помаранчева шкала) і мінімальна (сіра шкала) за 2021 рік

Джерело: []

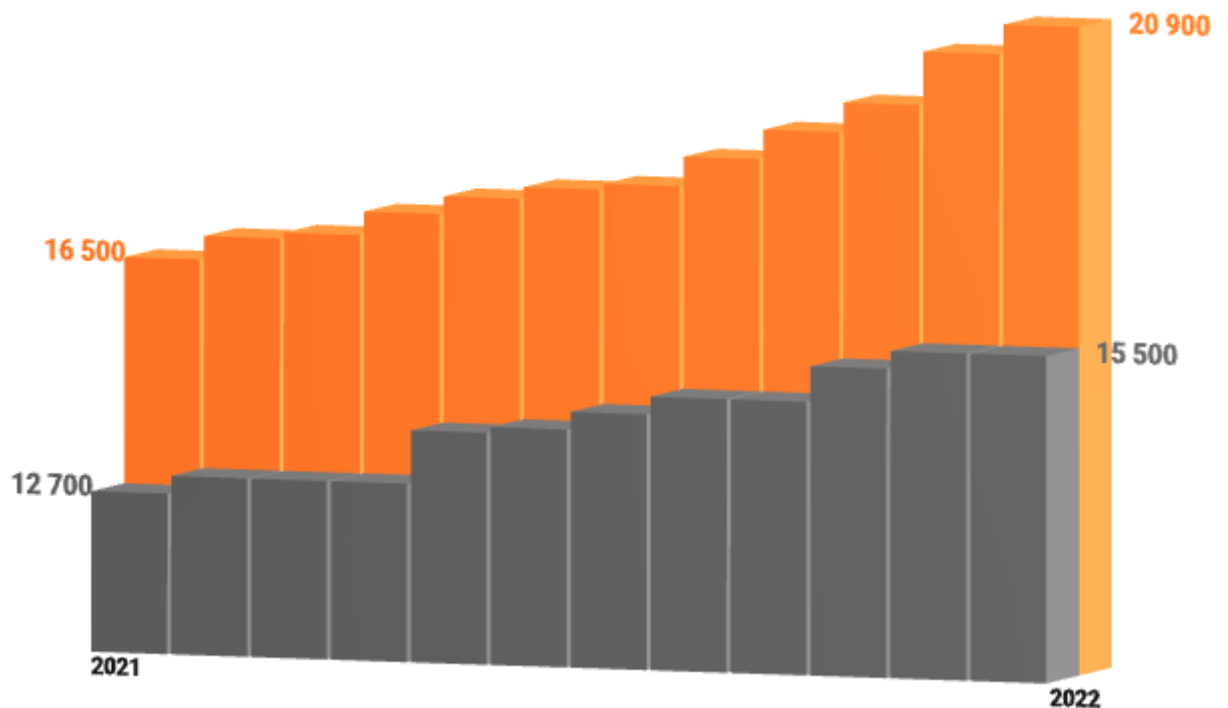


Рисунок 2.2 - середня ціна за у гривні за квадратний метр у новобудовах в області м.Київ (помаранчева шкала) і мінімальна (сіра шкала) за 2021 рік

Джерело:

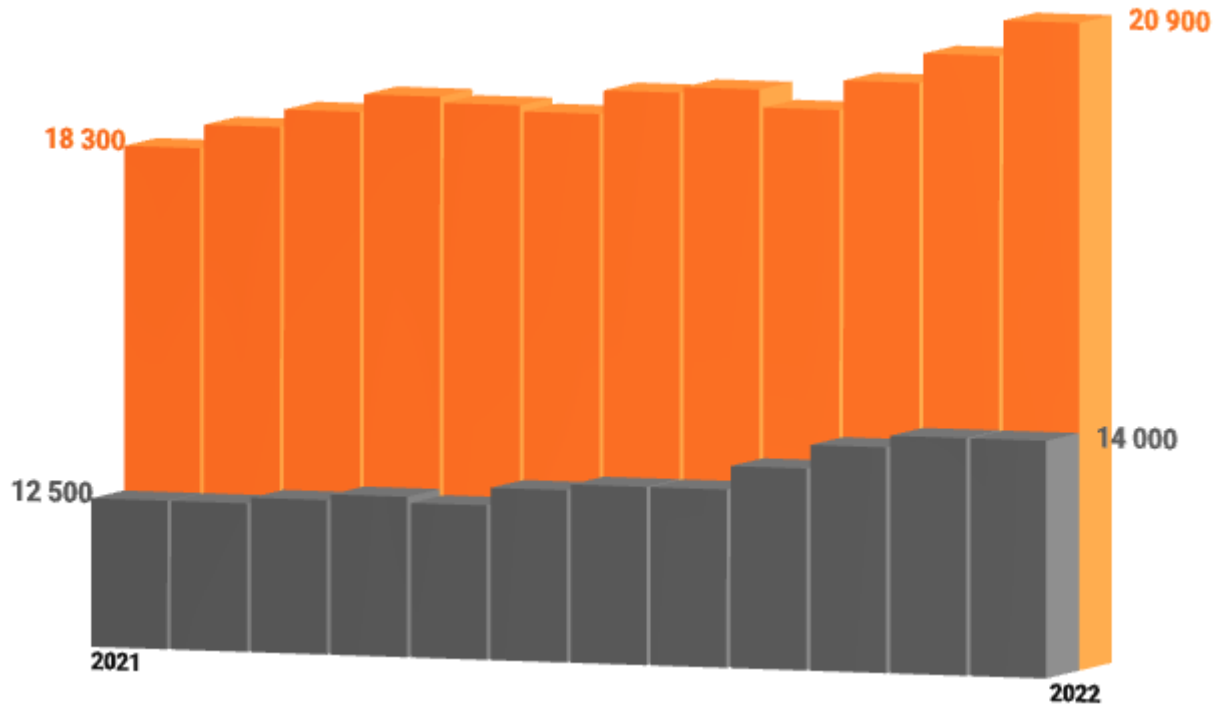


Рисунок 2.3 - середня ціна за у гривні за квадратний метр у новобудовах в місті Львів (помаранчева шкала) і мінімальна (сіра шкала) за 2021 рік

Джерело: []

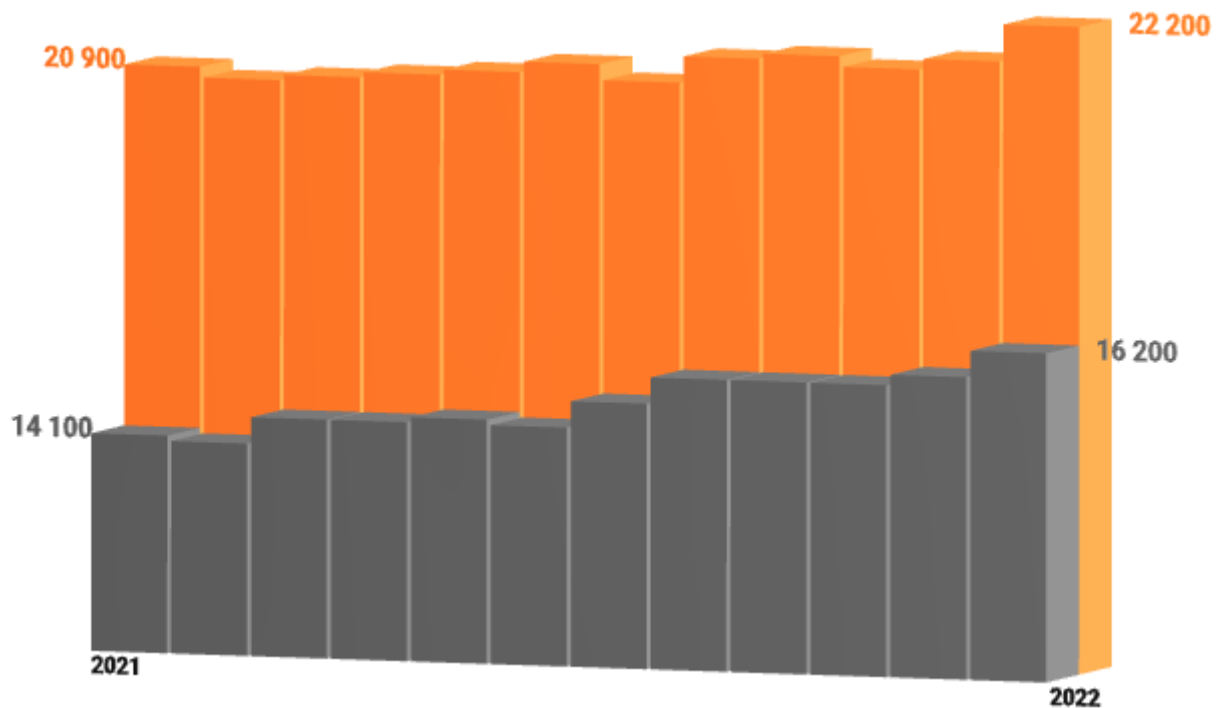


Рисунок 2.4 - середня ціна за у гривні за квадратний метр у новобудовах в області м.Львів (помаранчева шкала) і мінімальна (сіра шкала) за 2021 рік

Джерело: []

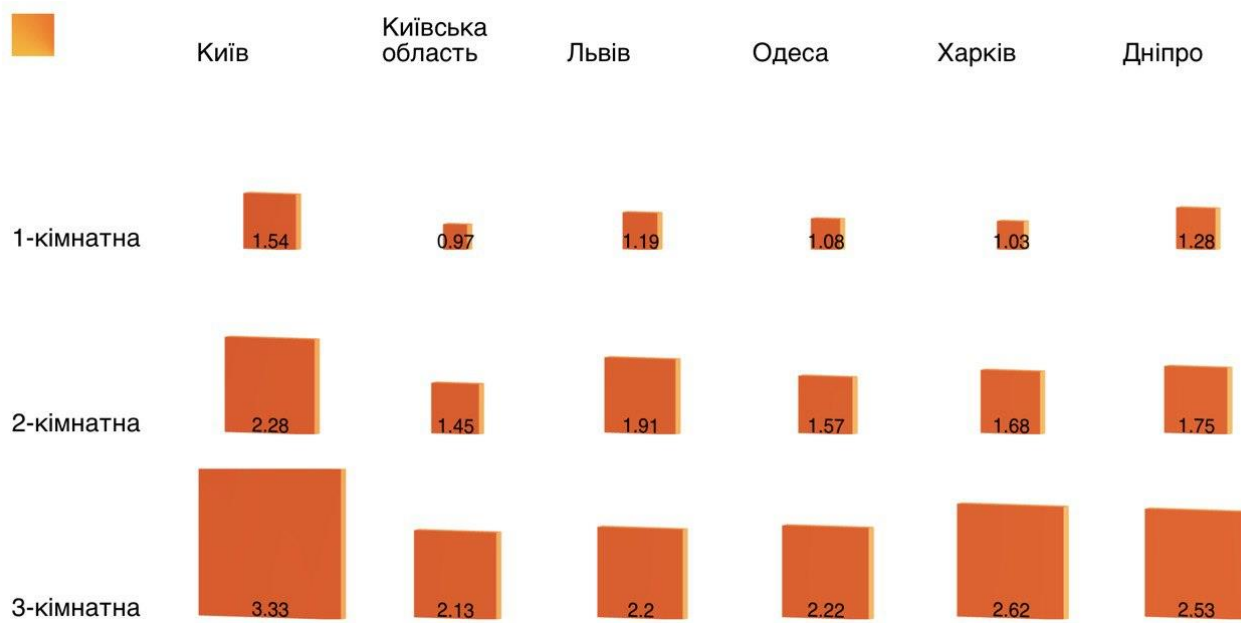


Рисунок 2.5 – Середня вартість найменшої квартири у житловому комплексі (у млн. грн.)

Джерело:

- — планують придбати протягом року
- — протягом 2-3 років
- — 3-5 років
- — не планують або важко відповісти



Рисунок 2.6 - Готовність до придбання нерухомості (серед тих, хто цікавився новобудовами)

Джерело:



Рисунок 2.7 – Зацікавленість типом житла: квартира (помаранчевий) та котеджний будинок (сірий)

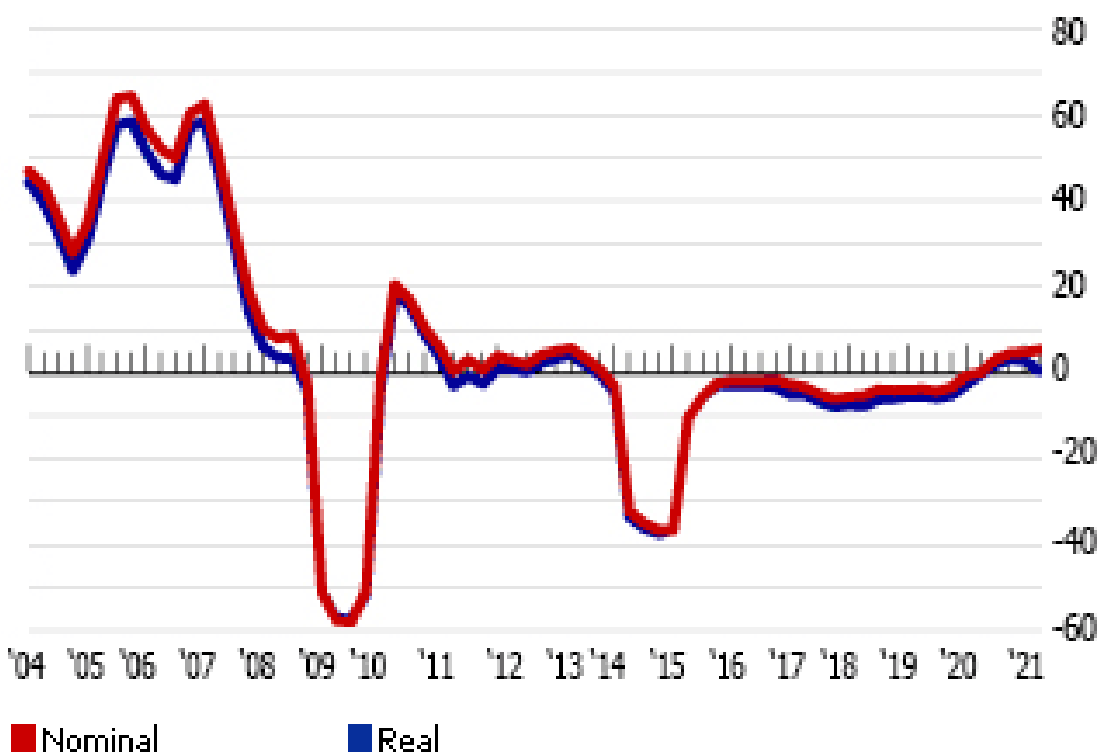
Джерело: -

## 2.4. Аналіз інвестиційного попиту на ринку житлової нерухомості

Після того, як протягом шести років ціни на житло падали, не звертаючи увагу на пандемію, ринок житлової нерухомості в Україні почав потроху відновлюватися. Попит повільно, але зростає, незважаючи на уповільнення будівельних робіт. Ціни на житло, а також ціна землі та орендна плата зростають.

«За винятком 2020 року, який був викидом, попит на житло в Україні з року в рік повільно зростає» – із звіту Національного банку України у звіті про фінансову стабільність. Хоча ціни і активно зростають, житло, на жаль, залишається доступним за історичними мірками, бо ціни на житло та доходи домогосподарств зростають помірними темпами.

### House Prices, Annual Change (%)



Source: S&W Development, Global Property Guide

Рисунок 2.8 - Ціни на житло, річні зміни у відсотках

Незважаючи на те, що економіка України потроху відновлюється, присутні очікування і її зрості середньому на 4%, а протягом наступних 4 років слід враховувати структурні перешкоди. В жодній із країн, що розвиваються, де

був прийнятий західний підхід, олігархи, та вся пов'язана із ними корупція не є настільки домінуючим фактором, як в Україні.

2019-го року, відомий актор, Володимир Зеленський, переміг у другому турі виборів із своєю переконливою антикорупційною перемогою, яка явно ігнорувала його дружбу із його попереднім босом і одночасно другом, Ігорем Коломойським, корумпованим олігархом. Після цього він дистанціюється від Коломойського і самостійно заохочує Конгрес до схвалення «закону про олігархів», заблокувати можливість фінансування політичних партій, і він пообіцяв, що не буде жодного впливу на ЗМІ, політику і тим паче на чиновників.

Ми бачили, як олігархи домінують в економічному та політичному житті країни, мають власні політичні партії та телевізійні станції, ба більше, мають суттєвий вплив на суддів та інших високопостановців.

Проте, не звертаючи уваги на ці структурні перепони та наслідки передвоєнного стану, Україна, здається, відновлючалася. Ціни на існуючі квартири зросли на 5,3%. Ціна в середньому - \$1087 за квадратний метр – це найкращий показник, починаючи з 2013 року. Протягом останнього кварталу року, ціни на існуючі квартири знову зросли, вже вже на 0,6%.

Так само і ціна на квартири в новобудовах у Києві зросли на 5,2% у 2-му кварталі 2021, це до \$975 за кв.м., що також є найбільшим зростанням за рік за останні вісім років.

Ціни на житлове нерухоме майно падали протягом шести років (з 1-го кварталу 2014 року до 1 кварталу 2020 року), особливо 2014-го (ціни знизилися на 36,6%) через девальвацію національної валюти через війну на сході України з РФ.

За даними Нац. банку України, у 1 кварталі 2021-го кількість купівлі житла була лише на 1/10 більшою, за середній показник першого кварталу за останні 5 років. 2020-го року, через пандемію, купівельна активність понизилася на 7,8% у порівнянні з 2019 роком.

Очікується, що попит буде поступово зростати найближчими роками. Спонування іпотечного кредитування та достатнє зростання доходів домогосподарств, посприяло його поступовому зросту, за інформацією від Нац. Банку України. Попит на житло додатково збільшувався за рахунок зниження ставок за депозитами, що підштовхнуло людей із певними заощадженнями шукати інакші способи інвестування.

2021-го року, у січні, уряд впровадив доволі доступну програму іпотечного кредитування, за для зменшення вартості іпотечних кредитів, і спрощення критерії для осіб позичальників. Програма пропонувала відсоткову ставку усього 7%, це було значно нижче за середню відсоткову ставку, за «житловими» кредитами у червні 2021 року – 12%.

Ця програма мала значно підвищити попит на іпотечні кредити. Оскільки, лише банкові установи несуть ризики за кредитною програмою, де вони продовжують застосовувати свої, на той час поточні, підходи до оцінки платоспроможності осіб позичальників.

Не було чітких обмежень до іноземців, які купували нерухомість в Україні. Всі операції із вторинним житлом здійснювались лише у доларах США, тоді як первинні продажі -- у гривнях, але все ще сплачувались у доларах.

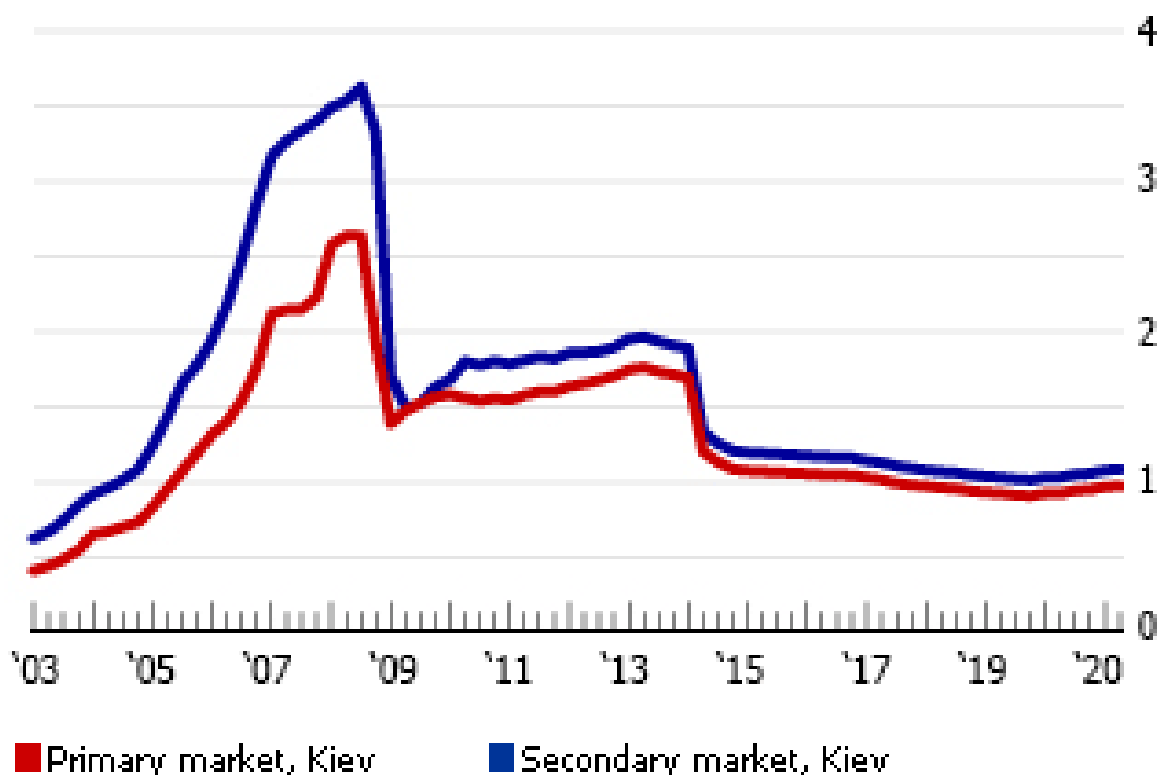
За актуальними на той час прогнозами, загальна економіка України мала б зростати в середньому на 4% протягом наступних 3-х років, після зменшення на 4,2% у 2020 році.

Ціни на **землю** зросли у всіх регіонах країни протягом року, аж до другого кварталу 2021-го:

- Київська область - вартість земель зросла на 12,4% у порівнянні з аналогічним періодом в минулому, до \$1585 за 100 кв.м. у 2 кварталі 2021 року.
- Одеська область - ціни на землю виросли до 13,4% , до \$2468 за 100 кв.м.
- Львівська область - ціни на землю виросли на 13,3%, до \$1021 за 100 кв.м.

- Дніпровська область - ціни на землю виросли на 8,5%, \$1209 за 100 кв.м.
- Харківська область - ціни на землю виросли на 7,1 до \$993 за 100 кв.м.
- Донецька область - ціни на землю виросли на 6,1% становили середній рівень у \$1151. за 100 кв.м.

## Average Apartment Prices 1,000 USD/sq. m.



Source: S&W Development, Global Property Guide

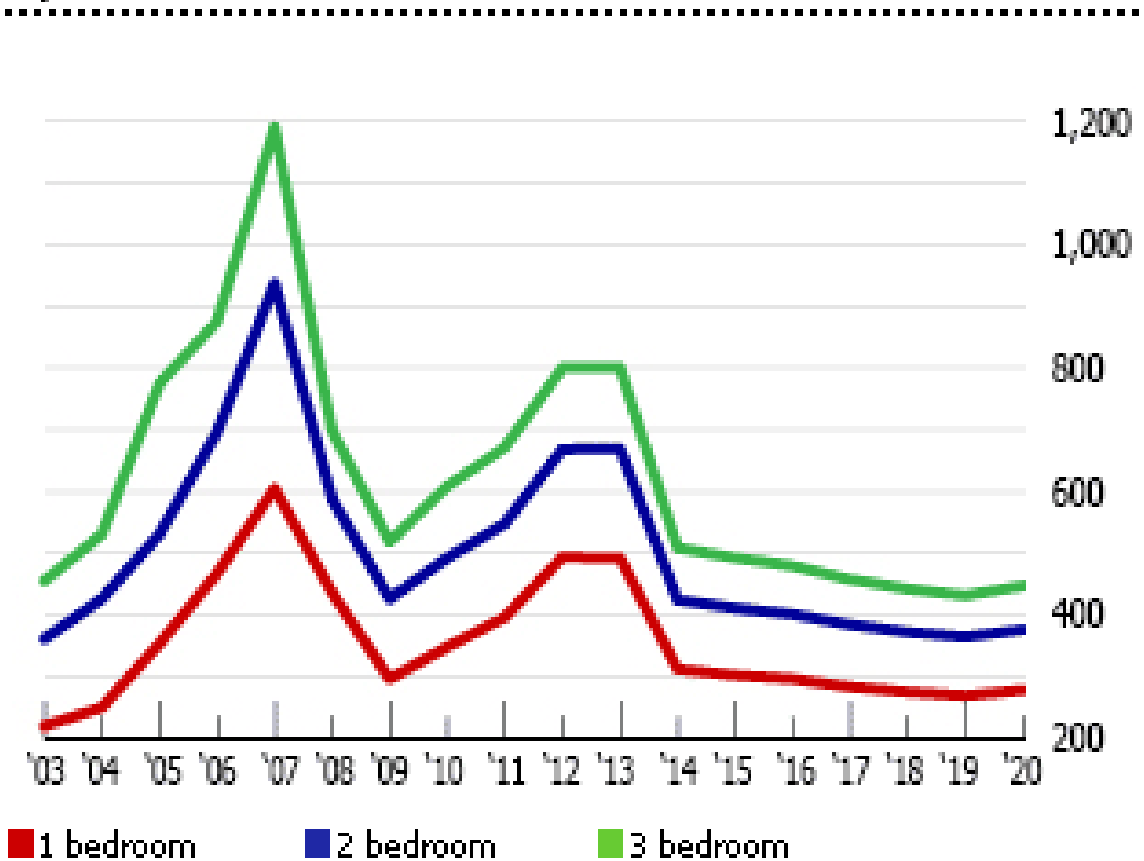
Рисунок 2.9 - Коливання цін на квартири до 2020-го року

Середня орендна плата за жилу нерухомість в столиці почала покращуватися 2020-го року, після довготривалого падіння, протягом минулих 7-ми років. Протягом 2020 року, орендні ставки в столиці зросли близько на 3,4% у порівнянні із 2019-м, після зниження на 45% з 2012 по 2019 рік.

Середня орендна плата за житлову нерухомість 2-му кварталі 2021 року, в порівнянні із даними за 2020 рік:

- За однокімнатні квартири, оренда становила \$284/місяць, це на 3,6% більше, ніж у другому кварталі 2020 року
- За двокімнатні квартири – \$384/місяць, у 2-му кварталі 2021 року, на 3,8% більше.
- За трикімнатні квартири – \$457/місяць, що на 4,1% більше.

### Apartment Rents, Kiev (US\$/month)



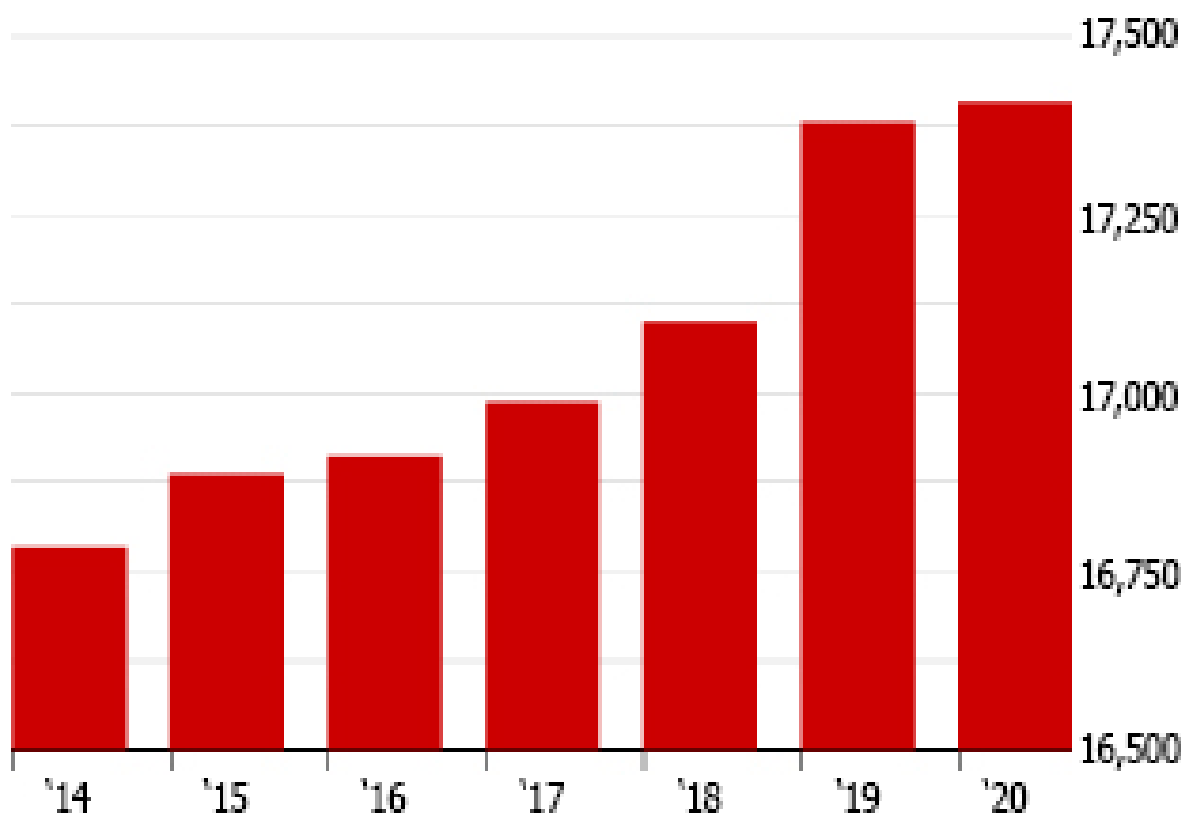
Source: S&W Development, Global Property Guide

Рисунок 2.10 - Коливання орендної плати (/міс.) за житло в столиці «Найдорожчий район» столиці - Шевченківський, де орендна плата за трикімнатні квартири дорівнює приблизно \$612/місяць, у 2-му кварталі 2021 року. Наступний – Печерський (\$578/місяць) та Оболонський райони (\$468/місяць).

Останніми роками, котирування орендної плати почали здійснюватися в гривні, для того, щоб уберегти орендодавців від коливань валюти.

За даними державної статистики, 2020-го року, було додано до 28 000 додаткових квартир, це дуже малий показник, і це стало найнижчим зростанням за останні п'ять років.

## Total Number Of Apartments (in thousand units)



Source: State Statistics Service, Global Property Guide

Рисунок 2.11 -Загальна кількість квартир у тисячах одиниць

Орієнтуючись на чергові данні Нац. Банку України, червня 2021 р., середня відсоткова ставка за кредитами на житло сягла 12%, проти 15,3% у 2020р., та 18,3% 2019р.

Середні відсоткові ставки за валютою:

- % ставки за житловими кредитами, деномінованими в США, на які припало біля половини всього обсягу житлових кредитів, становили в приблизно 7,6% у червні 2021 року, у порівнянні з 7,2% у червні 2020 року, але понизились з 9,4% 2019.

- % ставка за житловими кредитами, деномінованими у нац. валюті, що становить приблизно 45% від спільної суми житлових кредитів, становила 12% у червні 2021-го, проти 15,6% у червні 2020р., та 18,7% у червні 2019р..
- % ставка за житловими кредитами у євро також зменшилась до 5,1% з 8,1% рік тому.

Відсоткові ставки за житловими кредитами в країні зазвичай фіксуються на весь період кредитування. У червні 2021р. 95% житлових кредитів вже мали умови кредитування більше 5-ти років, і приблизно 74% з них - кредити на 10років і більше.

Зазвичай, кредити гасяться до кінця терміну їх виплати, існує багато випадків, коли кредит на 10-20 років виплачували за 3 – 5 років.

На той час, потенційні покупці нерухомості шукали кредити на заміну довгострокових іпотек, вибір на користь фінансування, де вони вже є 80-90% від вартості майна і мали намір гасити кредити в терміни від 6 до 12 місяців.

Про коливання відсоткових ставок кредитів на нерухомість див. рисунок 2.12.

## Interest Rates, Real Estate Loans (%)

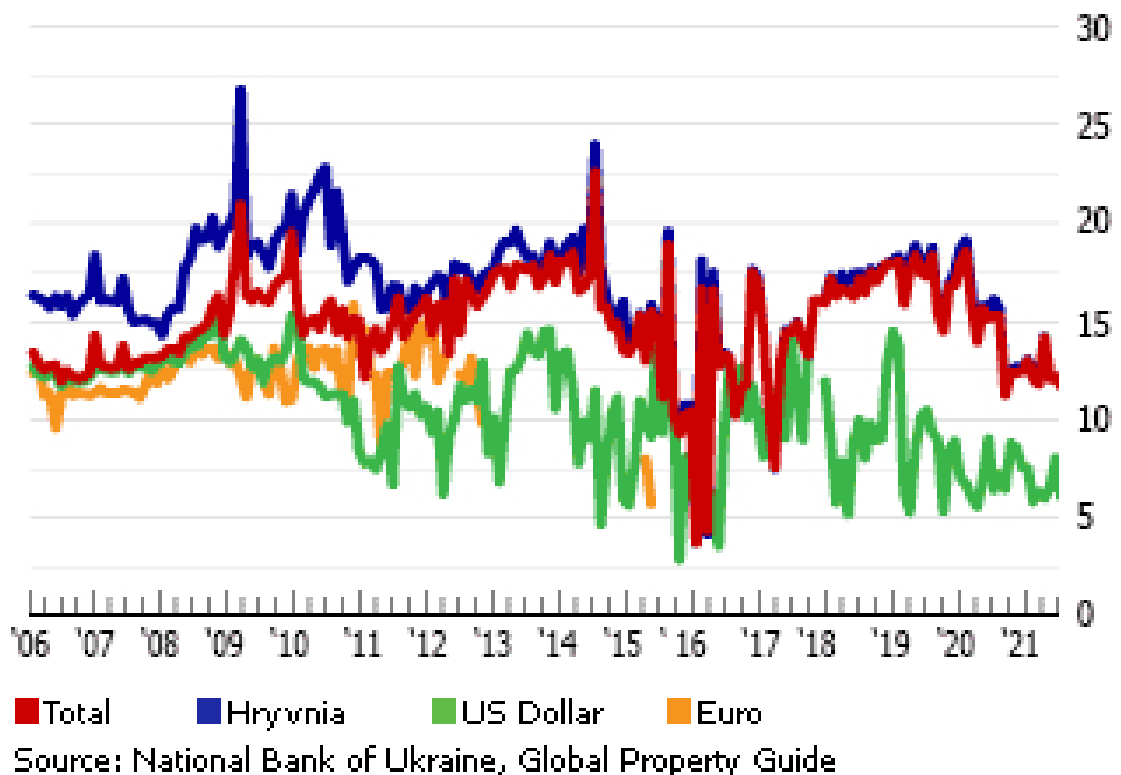


Рисунок 2.12 - Коливання відсоткових ставок кредитів на нерухомість

Як додатковий тягар - настав політичний хаос. Трагедія країни в тому, що Помаранчева революція 2004 р., яка призвела до явної перемоги орієнтованого на Захід Віктора Ющенка (з 52% голосів) над проросійським Віктором Януковичем, ніколи не принесла плодів. Ющенко виявився неефективним лідером.

Після повалення Януковича, протести антиреволюційних та проросійських активістів переросли у повноцінний збройний конфлікт між урядом України та сепаратистськими силами самопроголошених ЛДНР.

Згодом, Росія захопила Кримський півострів і розпочала повстання, щоб окупувати частини Сходу України. В Вересні 2014-го, було досягнуто певного зупинення вогню –протокол Мінськ 1, але він в скорому часі розпався у січні 2015 року. Та лютого 2015-го була підписана нова аналогічна попередній угода, про припинення того ж вогню – Мінськ 2 – але, на

превеликий жаль, вона так і не була реалізована. За останні роки, на окупованих територіях, загинули тисячі людей.

Ця політична криза дуже негативно вплинула на економіку, яка і так скоротилася на 0,03% у 2013-му, на 6,6% у 2014 році та ще більше на 9,8% 2015-го.

Лютого 2014, Нац. банк України оголосив, що встановлено плаваючий курс відповідно до вимог центру МВФ. І як результат -- зниження курсу гривні до долара США став майже 70% у 2014 та 2015 роках. А вже 2016-го - знецінення української гривні продовжувалось, і вона торгувалася вже на 25,5 грн / 1 долар США у 2016 році. Що стало менше за 80% минулого року. Це мало катастрофічні наслідки, оскільки більша частина житлових кредитів відбувалася в доларах США, і відтоді їх неможливо було погасити (рис.2.13).

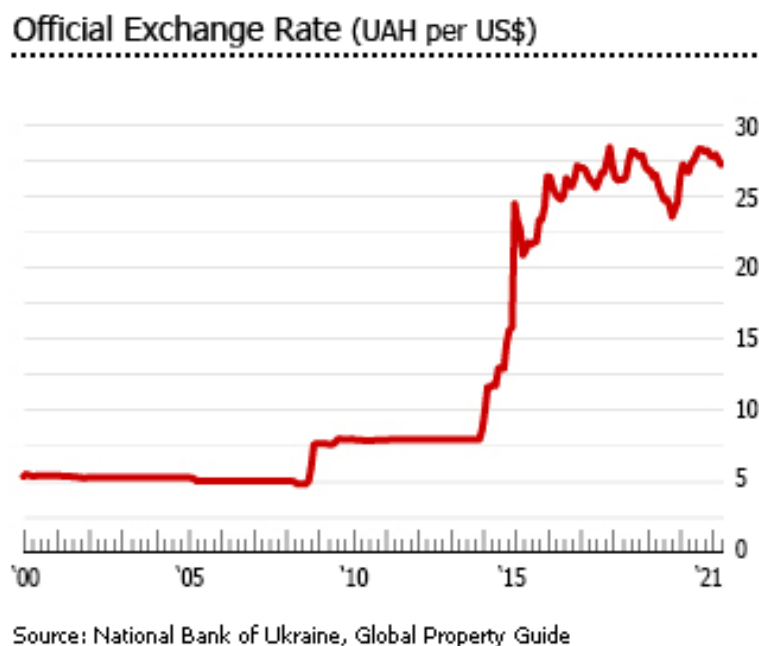


Рисунок 2.13 - Офіційні данні коливання гривні відносно долара США

За останні кілька років валюта була дещо стабільною: середній місячний курс 27,24 грн / 1 долар США на червень 2021 року, незначна інфляція відбулась у червні 2020р. - 26,71 гривень з/ 1 долар , та 26,5 гривень / 1 долар США у червні 2019. Таку стабільність валюти в зазвичай пояснюють систематичними заходами центрального банку країни.

Економіка країни скоротилася на 4,2% за 2020 рік, після майже щорічного розширення на 3,2% у 2019-му, та цілих 3,5% 2018-го.

Загальна інфляція пришвидшилась до 9,5% в червні 2021 року, різко зросла з 2,4% 2020р., на фоні зростань загальносвітових цін на нафту та продовольчу сферу. Також 2020-го, інфляція уповільнилась до 2,7% – із середнього річного показника у розмірі 18% з 2014-го по 2019 рік.

## РОЗДІЛ 3

### АНАЛІЗ І ПРОГНОЗУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ НА НАЙБЛИЖЧЕ МАЙБУТНЄ В УМОВАХ ТЕПЕРІШНЬОГО СЬОГОДЕННЯ

#### 3.1. Прогнозування цін на нерухомість з урахуванням тенденцій ділових циклів

Економіка абсолютно кожної країни вцілому та конкретних регіонів, має чітко відстежується циклічна складова. Необхідність відокремлення цієї складової визначається дослідженням складових структур господарської системи в суспільстві, а саме: сільського господарства, промисловості, фінансової та банкової структур, ринком нерухомості і так далі. Знаючи, що ціна на нерухомий об'єкт складається з декількох пунктів, що мають основне та рандомне(випадкове) значення (рисунок 3.1.).



### Рисунок 3.1 - Основні складові часового ряду ціни на нерухомість

Фундаментальна, або регулярна, складова пояснює тренд, сезонні та циклічні тенденції. Існує така випадкова складова як «шум», який може відхилювати значення від тренду самого часового ряду. Зазначено, що є деякі ціноутворюючі (фундаментальні) чинники на ринку нерухомості, що як найбільш впливає на формування ціни об'єкт нерухомості та напрямок його тренду. Найбільш вдала класифікація складових циклічних процесів, на мою думку, вказана на рисунку 3.2..



Рисунок 3.2 - Циклічні процеси на ринку нерухомого майна

Окрім цього, вага впливу внутрішніх та зовнішніх факторів на ринку нерухомості різниця на різних прошарках цього ж ринку. Як приклад, вагоме значення мають законодавчі та макроекономічні фактори на загальнонаціональному рівні (макроекономічні показники розвитку ринку, економічний або політичний ризик країни, криза і таке інше), а на регіональному рівні, ціна на нерухомість визначається додатково мікро чинниками (рух вкладених коштів, демографічні процеси, навіть кліматичні

умови); а от на локальному рівні, суттєвим чином залежать уже від адміністративного статусу, рівня або характеру розвитку окремих галузей інфраструктури, економіки, політичного напрямку місцевих органів. Також фактори, що чинять коригування ринку нерухомого майна, доречно ділити на зовнішні та внутрішні . Доречна схема їх взаємодії вказана на рисунку 3.3..

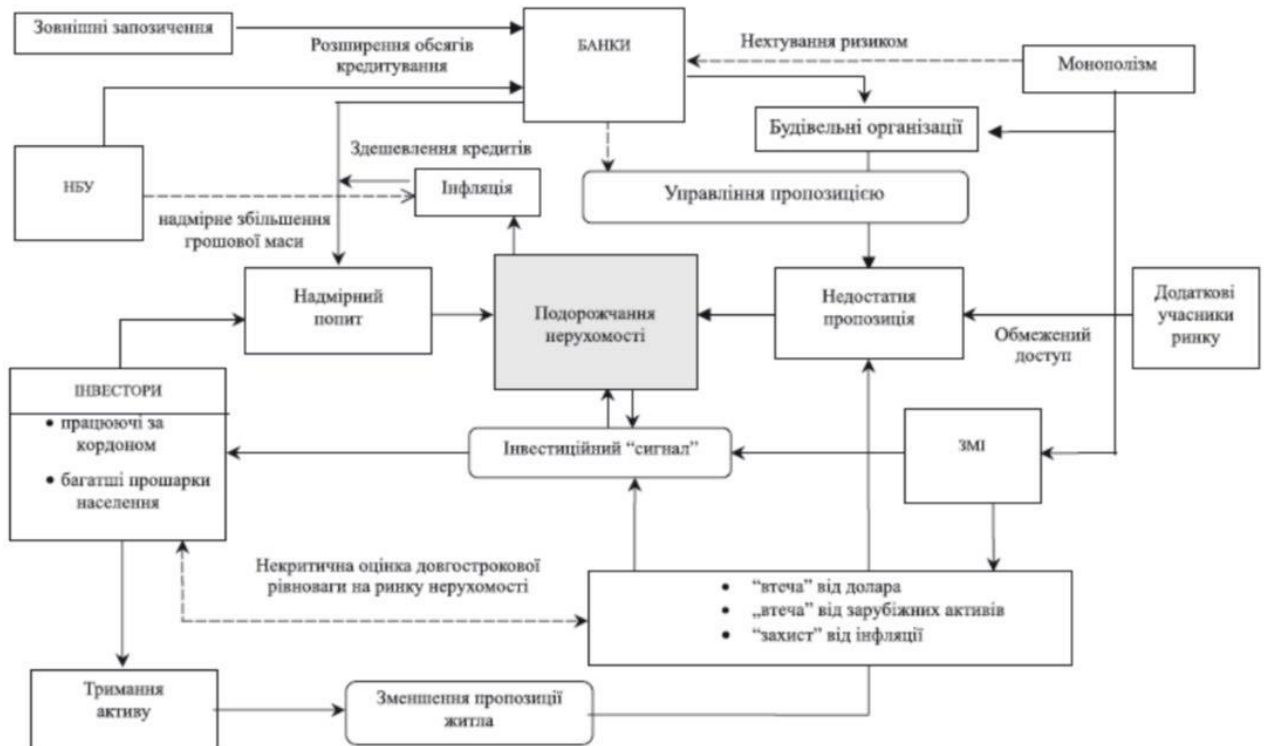


Рисунок 3.3 - Причинно-наслідкові чинники надлишку пропозиції

Доступно кілька підходів що до визначення понять циклів на ринку нерухомого майна. І всі зіштовхуються на одному: що цикл, на ринку нерухомості, дорівнює зміні динаміки всієї ділової активності на тому ж ринку. Цей простий цикл складається лише з 4х фаз: фаза зростання, пік (максимальне піднесення), фаза падіння, дно (максимальне зниження). З цього випливає простий висновок про те, що властивість ринку до такого циклу, це його окрема ознака, що вирізняє цей ринок від інших, та додатково дає змогу пояснити причини та характер змін процесів, що відбуваються всередині нього

Із аналізу показників динаміки розвитку ринку, у поєднанні із його циклічністю, як вагомої характеристики, можна відстежити взаємозв'язки між самими циклами на цьому ж ринку та циклами в економіці країни.

Найбільш доречним і правильним висновком є те, що їх цикли не збігаються у часі абсолютно, але є потужно взаємозв'язаними. Однак одного підходу до причинно-наслідкового взаємовпливу ринку нерухомості та національної економіки країни ще не визначено остаточно.

Деякі вчені стверджують, що спад на ринку нерухомості попереджує спад у економіці загалом, відповідно, наступна фаза - підйом, настає також раніше, ніж у економіці. Це означає, що стан ринку нерухомості є яскравим індикатором напрямку економіки, і навпаки - за покращенням становища на ринку - у скорому часі настане підйом і у економіці. Прихильники монетаристської теорії розглядають галузь нерухомості в якості фундаментального елементу моделі, яка може описувати виникнення і поширення циклів економічної діяльності.

В теорії реальних циклів ділової активності, цикли на ринку нерухомого майна виступає як зрушення, яке відбуваються згодом у інших галузях економіки і поширюється на саму ж нерухомість. Повернувшись до того, що зміна активності на ринку нерухомого майна може за часом передувати загальній зміні економічної активності, являючись, однак, наслідком у залежності від причинно-наслідкових зв'язках, що прямо пов'язано з проявом раціональних сподівань суб'єктів ринку нерухомого майна. Будівництво в жодному разі не викликає економічної кризи, і, ба більше, не виводить економіку зі стану циклу «дно», а просто заздалегідь дає реакцію, той самий індикатор, на майбутні зміни і попереджує їх.

Згідно з дослідженнями на ринку нерухомості, піднесення та зниження різної інтенсивності трапляються кожні 15-20 років, а цикли є в прямій залежності від циклів економіки країни.

Фундаментальна відмінність між циклами ринку нерухомості та економікою країни, знаходиться у більш суттєвих показниках максимальної/мінімальної позначки і тривалішого кожного процесу циклу. Як вже визначене вище правило, спад на ринку попереджує спад у загальній економіці, але його підйом відбувається повільніше на відмінну від загального

підйому. Більш значною тривалістю і інтенсивністю циклів на ринку нерухомості є абсолютним повним ефектом його нееластичності і тих своєрідних економічних особливостей, що спричиняють вплив на параметри пропозиції і попиту.

Як зазначено у матеріалі вище, цикл ринку нерухомості включає 4 основні фази (рисунок 3.2.). Характер фази відновлення - після спаду (чи кризи) настає стабілізація. Ціни починають повертатися до колишніх показників, а надмірні площі знову поглинаються. Відсоток вільних площин починає повертатися до нормального рівня, коли попит стає рівним пропозиції. Відновлення може також відбуватися за схемою розшарування: поділ на різні шари - комерційні, житлові нерухомі об'єкти тощо) та відновлюється не однаково. Під час цієї фази досить важко віднайти незайняті площі, стрімко зростає оренда, одразу за появою новобудов, а ціна продовжує зростати. Будівельна галузь стрімко зростає, але процент вільних площин залишається на тому ж, нормальному рівні або навіть нижче. Ця фаза триває вздовж кількох місяців або років, в залежності від складових активів системи, тенденцій на актуальний час в економіці, напрямку руху основної зайнятості, зміни в соціальних співвідношеннях (як приклад - розміри родини, необхідна площа в розрахунках на кожного підлеглого тощо) і так далі.

Фаза піку - виникає за умови, що в певний момент фази зростання ринок стає переповненим. Кредитори та будівельники звісно можуть не відчувати, що ринок вже перейшов верхню межу насиченості. Споживачі продовжують інвестування. Скоро ціни починають по трохи знижуватись, активність продаж сповільнюється, а процент вільних площ починає рости (рисунок 3.3.).

Фаза спаду – продажі є низькоактивними, у цей час, ціни та оренда потроху знижуються. Пониження вартості нерухомого майна плаває залежно від типу власності та її місцем знаходження. За умови будь-якої дії, інтенсивність падіння все одно почне знижуватись, і як наслідок, настає найнижча межа – «дно». Нове будівництво поступово майже припиняє свої активні темпи зведення.

Фази циклічності ринку нерухомого майна призводить до наслідків для всіх сторін на ринку. Потенційні покупці знаходять для себе корисну нішу у періоді спадну та «дна». Продавці ж навпаки, віднаходять свої «бонуси» на етапах відновлення ринку та його піку.

Довжина кожного циклу на ринку завжди різна. Цей повний цикл може тривати від 7-11 років і до 10-15 років. Це залежить значно від рівня розвитку безпосередньо ринкової економіки, динаміки, попиту в купі із пропозиціями навіть на ринку конкретно обраної країни, від інтенсивності економіки країни загалом, демографічних та зовнішніх економічних чинників.

Циклічність ринку може тісно взаємодіяти з іншими циклічними системами. Якщо в основу фактору покласти тривалість дії, то перед усім, будуть пересікатися із такими видами наступних циклів:

1. Аграрні – це малі цикли (до 1 року) – короткострокові, сезонні коливання у сільському.
2. Фінансово-економічні цикли (3-5 років, зазвичай близько 4-м.) - короткі фінансово-ділові активності.
3. Ділові/промислові (7-11 років в середньому 9р.) це є коливання середньострокові, пов'язані із відновленням активної частки фундаментального капіталу в промисловій галузі.
4. Будівельні (16-20 років, в середньому близько 18-ти) – також відносять до середньострокових коливань, що зв'язані з поновленням пасивної частини фундаментального капіталу (раніше за інших – житло).
5. Кон'юктурні (50-60 років, в середньому близько 54-55 років) - повноцінно довгострокові "довгі хвилі", що супроводжуються змінами технологічних устроїв(ТУ).
6. Вікові цикли (100-120 років, а в середньому 108-112р.), надтривалі вікові цикли.

Цикли ділової активності, або економічні (рисунок 3.4.), без винятків проявляються у вигляді яскравих маркерів, трьох видів: випереджаючий, запізнілий, одночасний (рисунок 3.5.).

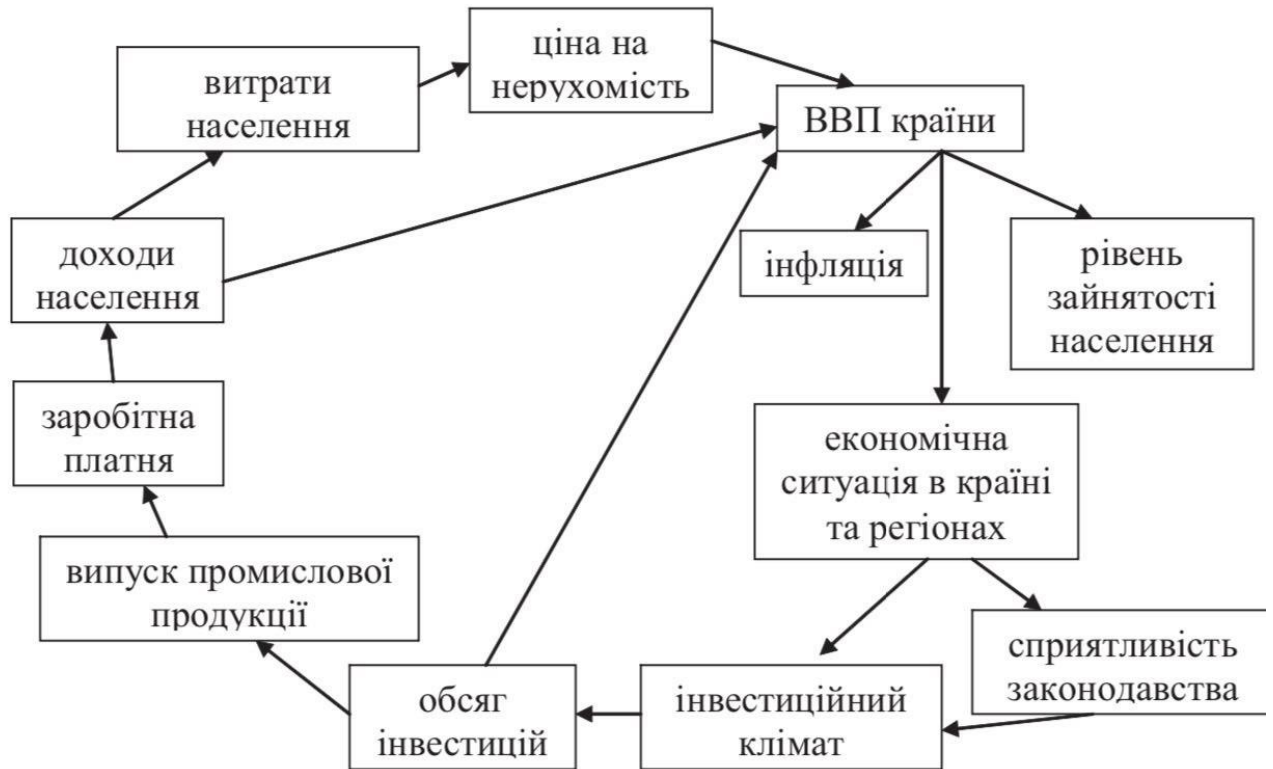


Рисунок 3.4 - Схема циклічного формування цін на нерухоме майно

Випереджаючі індикатори		Одночасні індикатори		Запізнілі індикатори
Обернено-пропорційний зв'язок з близькістю кризи (чим менше показник, тим ближче криза)	Прямо-пропорційний зв'язок з близькістю кризи (чим більше показник, тим ближче криза)	Обернено-пропорційний зв'язок з близькістю кризи (чим менше показник, тим ближче криза)	Прямо-пропорційний зв'язок з близькістю кризи (чим більше показник, тим ближче криза)	
Кількість нових підприємств, що відкриваються за рік, та складність їх відкриття	Заощадження	Динаміка ВВП	Рівень безробіття	Чисельність безробітних в довгостроковому періоді
Кількість розпочатих за рік будівництв		Рівень промислового виробництва	Особисті витрати	Витрати на нові засоби виробництва
Індекси фондового ринку			Ціни виробників	Витрати на зарплатню
Прибутки великих корпорацій				
Кількість грошової маси				

Рисунок 3.5 - Індикатори циклів ділової активності

### 3.2. Вплив геополітики на розвиток ринку нерухомого майна

«Україна – важлива клітина на євразійській шахівниці і є геополітичним стрижнем...», - Збігнев Бжезинський.

Чому будь-якому бізнесу потрібно брати до уваги фактор геополітичного ризику?

Існує термін -- «ефект метелика». Його суть ґрунтується на тому, що вплив на систему, що знаходився в одному місці, може спонукати значні та несподівані наслідки у зовсім іншому місці. Коли мова йде про світову геополітику, то можна уявити щось, подібне до цього.

Вплив геополітики на бізнес є не є простим явищем, яке важко спрогнозувати. Через що, майже неможливо скласти навіть мінімальний план дій. Проте, навіть якщо компанія працює суто на внутрішній, українській, ринку, так само цьому підприємству постійно потрібно мати на увазі можливі тренди та геополітичні ризики. Тому, що ці чинники не обійдуть компанію і обов'язково вплинуть на неї. Через розвиток, бізнес-клімат або стагнацію економіки. У випадку, коли компанія працює не лише на внутрішньому, а і на зовнішньому ринку, її працівникам обов'язково потрібно моніторити, прораховувати, всі геополітичні ризики у процесах прийняття майже кожного рішення.

Винесення України за межі глобальних ризиків. Це спричинено тим, що 2019-го року, ЄвразіяГруп у своєму звіті занесла Україну до переліку 10 світових геополітичних викликів. А вже 2020-го року Україна до цих списків не увійшла.

На моє міркування, це був чудовий індикатор того, що становище нашої країни в цілому покращилося. І чинник геополітичного тиску, в центрі якого ми знаходились, істотно знизився! Це неймовірно позитивна новина для всіх нас, тому, що для бізнесу, цей тиск має дуже велике значення

Геополітичний тиск має вплив не тільки на інтенсивність приливу інвестицій у будь-яку галузь, а і хвилю, що поступово збільшувалася, у

державні облигації, які можна спостерігати і на сьогоднішній день. Останніх довоєнних років ми значно підвищили планку довіри інвесторів до нас, тому нерезиденти впливово збільшували свої інвестиції в ОВДП.

Це одною, на мою думку, причиною, що вплинуло на покращення інвестиційних настроїв, серед іншого, було не безпідставне очікування зниження ескалації конфлікту на східних територіях нашої країни. Були вкрай високі очікування, навіть міжнародні, що надалі наша країна буде робити лише ті кроки, що будуть сприяти ще більшій стабілізації ситуації всередині. Але все це було до 24 лютого 2022 року.

Регулятивні ініціативи сусідніх країн (країни ЄС)). Так само мають вплив на бізнес всередині країни. Наприклад, у Франції ухвалили «цифровий податок» для ІТ-компаній. Цей податок передбачає зняття податків від доходів, що одержують після надання послуг французьким громадянам.

Не будучи членом ЄС, все одно Україна бере до уваги рішення європейських партнерів до уваги, що стає важливим орієнтиром у покращенні її становища. Взявши це до приклада, у грудні 2020 року у Верховній Раді відбувся старт роботи над законопроектом почала що до оподаткування великих «діджитал» компаній, до складу яких входить такі гіганти, як Google, Instagram, YouTube, Facebook та інші. Якщо не вдаватися у факти, то тут цдеться про повне перенесення французької практики на українське підгрунття.

Однак, вже на прикінці січня, під тиском США, Франція «заморозила» впровадження цього закону про оподаткування (тобто тимчасово відклала). Але не просто так, а в обмін на відтермінування запровадження мита на французькі товари. І оскільки наша країна також зацікавлена у довгострокових відношеннях із США, а ті ж самі податки спрямовані на ті ж самі американські компанії, то рішення уряду Франції про «замороження» їх рішення так само гальмує розвиток точно такої ж ініціативи і у Верховній Раді України.

Підтримка США і ЄС має суттєвий вплив на привабливість України як інвестиційне плато та її стабільність всередині. Поки що не має певних показників якихось змін із цього боку. Це не дало ніяких поганих очікувань у

свій час, і підтримка держав надалі залишалась і залишається зараз. І надалі буде важливим чинником підвищення інвестиційної привабливості та стабільності України.

І навіть кліматичні зміни можуть впливати на геополітичні зміни. Наприклад, підвищення активізації природних катаклізмів виділило той факт, що суцільне зусилля всього світу у запобіганні глобального потепління не є дієвими. Підписавши Паризьку угоду, не було зазначено жодних дій з боку всіх учасників

З цього зрозуміло, що будь-якій галузі бізнесу варто очікувати того, що макроклімат ринкових стосунків буде і надалі змінюватись, щоразу із невідомими наступними змінами, чий темп навряд буде сповільнюватись і буде ще більше непередбачуваними. А швидкість та характер цих змін буде завжди відрізнятись не просто із попередніми, а бути зовсім різною і в різних регіонах.

Якщо діалог про Україну, то важко передбачити, якими далі будуть наслідки. Повертаючись до початку цього підрозділу – неможливо скласти чіткий план дій при таких умовах. Але існують тренди, які вже враховуються від сьогодні. Навіть такі не критичні для звичайних громадян, як те, що раніше, в січні річка Дніпро була вкрита кригою. А державі це дає змогу зрозуміти, що транспортування зерна та загалом річкова навігація неможливі. На відмінну від цього, зараз сам клімат дещо змінився у плюсову (якщо йдеться про температуру) сторону, Дніпро не вкривається кригою и не блокує річковій транспорт. З цього можна легко зробити висновок, що у перспективі можливість перевезення вантажів стане доступною протягом усього року. Для сфери транспортування та економіки вцілому, це чудова новина. Але погана впливає з того, що дощів (особливо влітку) восени стало менше. Це спричинило зменшення рівня води в річці. У літку це означає, що ускладниться транспортування Дніпром, із-за зміни берегової лінії, появи більших мілин та багато чого іншого. Все це має величезний вплив на стан економіки країни, а ще більше на логістику, бізнес та взагалі мати кумулятивний (накопичуваний) ефект. Тому ці зміни можуть в перспективі стати навіть негативними.

І наприкінці, важко дати універсальну відповідь на питання, як буде правильно враховувати, брати до уваги, геополітичні тренди і ризики. Але не існує жодних сумнівів, що геополітика може найсильнішим чином, а іноді й непередбачуваним, впливати на галузі, ваш або наш бізнес, через це, надзвичайно важливо займатися моніторингом глобальних політичних та світових трендів, за для коректної оцінки можливих ризиків у майбутньо прийнятих рішеннях.

### 3.3. Формування можливих стратегій на основі прогнозування трендів за останні роки

Принцип корисності – він ґрунтується на урахуванні того, що нерухомість має більшу вартість за умови її корисності для майбутнього власника або тимчасового користувача (орендавець). Під цією корисністю розуміється можливість майна повністю або частково задовольнити потреби користувача або власника протягом часу експлуатації об'єкта

Схема взаємодії принципів формування пропозиції та попиту на об'єкти нерухомого майна на рисунку 3.6.

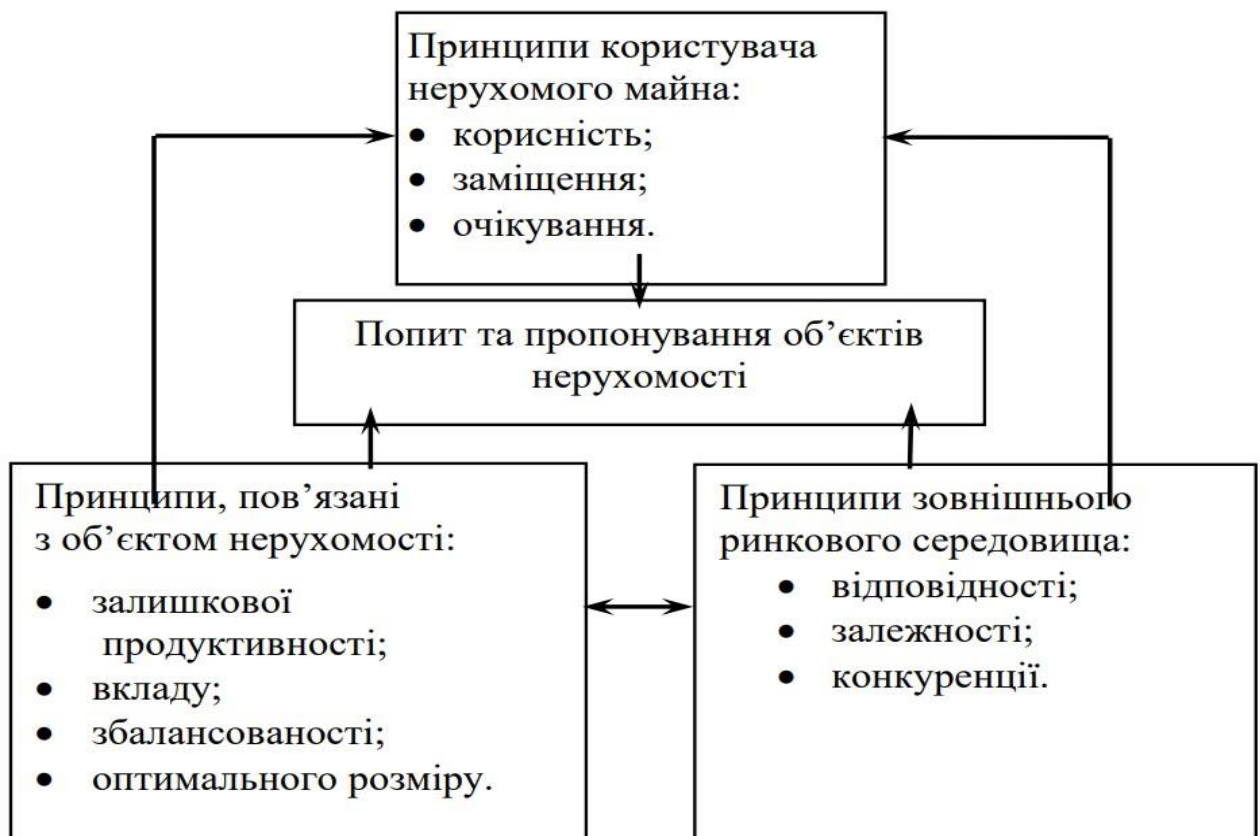


Рисунок 3.6 - Схема принципів формування пропозицій та попиту на об'єкти нерухомого майна

Принцип заміщення – базується на врахуванні поведінки потенційних споживачів на ринку. Сутність цього принципу полягає у тому, що при придбанні об'єкта, покупець не заплатить суму, яка більша, від мінімальної ціни житла такої ж корисності, що продається на цей час на ринку.

Принцип очікування – цей принцип передбачає, що ціна житла визначається розміром економічної вигоди, яку очікують отримати від володіння, розпорядження або користування нею.

Принцип внеску - трактується також як принцип граничної продуктивності - передбачає врахування впливу на ціну об'єкта нерухомості таких чинників, як управління, праця, капітал, земля, які є пропорційним під час внеску у загальний прибуток.

Принцип найбільш ефективного використання - ґрунтується на урахуванні залежності ринкової ціни самого об'єкта нерухомості, залежно від його найбільш ефективного користування, тобто того користування, яке буде найприбутковішим у дозволених юридичних межах.

І так, враховуючи особливості формування і розвитку ринку нерухомості можна узагальнити найголовніше із вищенаведеного: 1) величина попиту на об'єкти нерухомості значно визначається її географічним та історичним факторами, станом наявної інфраструктури в своєму мікрорайоні; 2) попит на об'єкти нерухомості не є тим, що можна взаємозамінити. Саме це призвело до значного перевищення існуючої пропозиції над існуючим попитом на ринку нерухомого майна; 3) всі угоди на ринку нерухомості відбуваються обов'язково при процедурою державної реєстрації, підлягають обліку у межах адміністративно територіальних одиниць; 4) вклад капіталу в нерухоме майно супроводжує кілька видів витрат: підтримка об'єкта в його належному і функціональному стані (експлуатація та ремонт), 5) податок на володарювання нерухомістю, збори і оподаткування угод із нерухомістю.

Таким чином, ринок нерухомого майна - це зрозумілий набір механізмів, що тісно взаємопов'язані між собою. За допомогою цих самих механізмів, передаються права власності на нерухоме майно та зв'язані з цим майном зацікавленості. За допомогою них також формується цінова політика, проводять розподіл простору між різними за категоріями конкуруючих варіантів землекористування.

Обов'язково будь-яка економічна система вбачає в своїй структурі гармонічну функцію визначених інфраструктурних елементів, що є обов'язковими складовими будь-якого організму, в даному випадку – економічного.

Якщо звернути увагу на випадки, де ці частини є структурними утворюваннями і мають певні характеристики, що їм притаманні і обов'язково відповідають вимогам економічної системи, в якій знаходяться. Ці чинники також стають одними із фундаментальних основ, що забезпечують її успішне функціонування. За інакших обставин, правильна робота економічних елементів знижуються, і настає невідповідність між кількісним і якісним складом необхідних існуючих механізмів даної інфраструктури.

#### **3.4. Найважливіші фактори, що вплинуть на формування цін на нерухомість в найближчому майбутньому**

Найбільший вплив на обсяг пропозицій і ціну на нерухоме майно завжди будуть впливати такі чинники, як завищення вартості кредитів, збільшений продаж кількості квартир призведе до того, що інвестори не зможуть розрахуватися. Житло у будинках, що не відповідають вимогам за для безпечного проживання в них, пошкодженого житла і людей, що можуть вирішити не повертатися із-за кордону...

Зовсім скоро первинний ринок нерухомого майна, очікує нова хвиля додатково кілька десятків тисяч квартир, які можна буде передавати як за переуступкою права вимоги, так і прямим продажом.

Ризики за кредити – на позичальниках. Більшість кредитних угод/контрактів, у їх числі і іпотечні, передбачають нарахування щомісяця виплат, за користування кредитними коштами вирахунками через свої формули, у якій, одна зі складових - облікова ставка НБУ, що не так давно була підвищена із 10% до 25%.

Зазвичай, у додаткових умовах більшої частини кредитних контрактів передбачають періодичний перегляд процентів та ще додаткових витрат. Усі фінансові структури вже давно навчилися у прямому сенсі зкидувати будь-які ризики та додаткові витрати із своїх плечей на кінцевого позичальника.

І в наслідок - відбувається погіршення умов обслуговування кредитних договорів спричиняють процес перепродажу житла із подальшим переоформленням кредиту, на нового власника або з умовою довгострокового погашення кредиту вже за рахунок нового власника.

Що до іпотечних боржників, спираючись на думки експертів із Асоціації українських банків, що близько 20-ти банкам загрожує банкрутство, причиною чого є підвищення облікової ставки. І у велику зону дискомфорту потраплять всі споживачі, що пов'язані із банковими установами через кредитні контракти. І на далі це погіршить можливості та умови обслуговування кредитів.

Кредитні договори, що не будуть обслуговуватися позичальниками («давач» кредиту) зазвичай продають колекторським або факторинговим фірмам та компаніям. А вже самі споживачі (хто позичив), зіштовхнуться із новими або непередбачуваними для них фінансовими труднощами, можуть навіть розглядати варіант продажу предмету іпотеки (нерухомого майна). А це, у свою чергу, збільшує кількість об'єктів для покупки на ринку.

Якщо балакати про пошкоджені, або ж зовсім зруйновані помешкання... Процес продажу такого майна, у найбільш постраждалих точках вже був розпочатий. Не зважаючи на те, що більшість обізнаних у цій сфері спеціалістів, прошуть не поспішати із цим, багато власників та співвласників морально готові до продажу, ба більше вже прийняли для себе таке рішення, про відчуження своїх зруйнованих, пошкоджених домівок, политих сльозами та

окроплених кров'ю. Надалі цей «новий розділ» пошкодженого житла у продажу лише набуватиме більших обертів. Лише за перші 4 місяці повномасштабної війни, Росія, країна-терорист, вже нанесла руйнувань та шкоди більше ніж на 10 мільярдів доларів США.

Що до еміграції людей, на моє обміркування, не всі вимушено ставши переселенцями люди, що перемістилися до безпечного від війни закордону, повернуться в Україну. Бажання кращої долі для нащадків, дітей та онуків, є найголовнішим бажанням для будь-яких батьків або опікунів. Чим довше триває війна та чим глибше українці втягуються в життя в іншій країні, це призводить до того, що в громадян України, бажання повертатися та відновлювати свої домівки буде все менше та менше.

Нерухомість, в яку були вкладені кошти таких емігрантів, спрямовується на ринок нерухомості і збільшує масу загальних пропозицій. Як за правило, подібні таким продавцям, ці ж продавці схильні до швидкої угоди у продажу, що регулюється зниженням цін та присутніми можливостями торгу.

Зменшення цін буде не довготривалим. Ці та інші фактори невдовзі будуть сприяти лише збільшенню появи нових об'єктів на ринку нерухомості. Цілком ймовірно, що додаткова пропозиція може спричинити тимчасовий короткостроковий спад цін.

Але, такий форс-мажор, нажаль не буде віддзеркалювати вже загальні тенденції ціноутворення в умовах майбутнього дефіциту нових житлових площ на фоні спаду загальних обсягів любого виду будівництва, інфляції та вже зруйнованих мільйонів квадратних метрів житла та інших площин землі.

Купити квартиру за довоєнною ціною і так було неможливо, якщо брати із того, що нам відомо про ринок вторинної нерухомості саме Києва.

Не те, щоб складно, майже неможливо зважитися на покупку нового житла зараз в будь-якому місті України. Особливо зважаючи на ситуацію останніх місяців, враховуючи, що РФ проводить спроби залякування населення України шляхом обстрілу міст, які знаходяться далеко від лінії зіткнення. І головні цілі цих обстрілів – жилі будинки мирних людей.. Але, якщо є така

потреба на даний час, а заощадження присутні – то саме зараз, відносно, вигідний момент для придбання квартири. Нажаль, треба буде готовим до того, що цієї ж нерухомості можна лишитися кожної хвилини.

Що до цін на нерухомість у воєнний стан, тут грає роль підвищення облікової ставки. НБУ підвищила облікову ставку з 10% до 25%. Це призведе до ускладнення придбання квартир у новобудові. А в майбутньому, вже зниження цієї ж ставки, може спровокувати суттєве підвищення цін.

В цих всіх нових, для суспільства, умовах, існує дуже великий ризик припинення обслуговування кредитних контрактів як компаній забудовників, так і приватних контрактів із покупцями новозбудованих квартир. Це може призвести до того, що за добудову об'єктів, скоріш за все, будуть братися вже ті існуючі об'єкти які не потребують значних вкладень. Одночасно із цим, потенційні покупці почнуть звертати увагу на вже існуюче житло, тобто – на вторинний ринок нерухомого майна.

Відповідно до всього цього, виросте зацікавлення у суспільства до , знову ж таки, вторинного ринку нерухомості. Особливо на ті квартири, що вже знаходяться в реалізації із 2005 року, які вже обжиті, в середньому. Ця ситуація спродукує передумови для збільшення цін. Але, на моє обміркування, найближчими місяцями цього не станеться.

Зараз ми можемо спостерігати певне «перезавантаження» вторинного ринку нерухомого майна. Після часткового відновлення роботи суспільної інфраструктури (такої, як ресторани, кафе, ко-воркінги тощо) у травні, ринок нерухомого майна в Києві майже не відновив свою роботу. Але зрушення відбулось. Про це свідчить те, що почали відбуватися операції із нерухомим майном. Дуже повільне, але воно є, і це добре!

«Угоди відбуваються, якщо збігаються прагнення продавця і покупця, кожному з яких потрібно вирішити своє питання прямо зараз, формується в кожному конкретному випадку, причому, багато в чому, з поправкою на зростання курсу долара»

Якщо пояснити інакшими словами, то продавці нерухомості усвідомлюють, що продажі житла за довоєнними цінами неможливо, взагалі. Але намагаються не втрачати в доларах якомога менше.

Якщо аналізувати проведенні угоди, то можна вже сміливо говорити про те, що ціни на вторинне житло вже знизились на 15%-20%, якщо порівнювати із довоєнним періодом. Хоча ще неможна стверджувати, що це середній ринковий рівень, це твердження може бути досить хибним.

Тенденції продовжують формулювати залежно від кількості накопичених даних про теперішні угоди і поступово стає все більш зрозумілою. Це буде продовжуватись за умови, що бойові дії не повернуться на територію Києва та Київської області.

Що до мінімальних бюджетів на найбільш затребувані серед суспільства – тобто одно- та двокімнатні квартири. На обох берегах Києва, ціна на житло формується в залежності від мікрорайону, в якому вона знаходиться та наявною інфраструктурою. Якщо взяти до прикладу малу квартиру (близько 30 кв.м.) в Оболонському районі, то на перших і останніх поверхах вони можуть коштувати потенційному покупцеві близько 40000\$. А більш просторе житло стартує вже від \$45000.

Якщо в наявному помешканні вже присутній ремонт та транспорт в пішій доступності (метро), то можна і не сподіватися на ті цифри, треба вже орієнтуватися на ціни від \$56000 . Ціна на двокімнатні в тому ж районі стартують від \$65000 за квартири «радянського» зразка. За видові та сучасні квартири доведеться викладати вже від \$84000 .

Якщо взяти до уваги Лівий берег Києва, наприклад, звичайні однокімнатні квартири в Дарницькому районі, то навіть без свіжого ремонту вони стартують від \$36000 . А якщо заощадження присутні, то можна дозволити собі придбання цілковито привабливого варіанту за \$50000. Бюджети двокімнатних квартир стартують від \$70000 якщо житло віддалене від ліній метро. І привабливі варіанти можна знайти для себе в районі Осокорків

або Позняків, близько \$80000-85000. Із готовою і зручною інфраструктурою та спокійний спальний район.

За словами президент АФНУ, Юрія Піти, розповідав, що в цілому ціни не сильно знизилися станом на літній період. Тобто купити заплановане, що коштувало раніше \$40000-50000, то за \$15000-20000 зовсім не вийде. Окрім того, на теперішньому ринку нерухомого майна не має того широкого рівня пропозицій, що був до війни. В першу чергу це зв'язується з тим, що квартири заборонено продавати за дорученнями, якщо власник переїхав за кордон

Що до емігрантів і їх взаємодії із нашими громадянами, вимушеними переселенцями. Оскільки переселенців неймовірно велика кількість, вони намагаються влаштуватися за актуальним місцем своєї дислокації. Всі вони влаштовуються на своїх нових місцях, і деякі з них, вже приймають рішення не повертатись до України навіть після закінчення бойових дій. Це спонукає їх до вирішення питання про продаж свого нерухомого майна, це стосується вже не тільки Києва а і інших міст України. Особливо це питання актуально для тих, хто у своєму володінні має декілька квартир. Деякі опитування дають змогу зрозуміти, що біженці не прагнуть повністю позбавлятися нерухомого майна, а і планують на майбутнє, аби залишилось житло в країні на випадок, якщо врешті решт, бажання повернутися додому знову зросте.

На даний час, у більшій частині випадків, все обмежується лише інформаційними запитами і консультаціями. Зважаючи також на загальну ситуацію із станом відносно низьких цін на нерухомість, не готові подавати свої житлові об'єкти. Потенційні продавці бажають дочекатись більш підходящого моменту до формування більш приємних цін на нерухомі об'єкти.

## ВИСНОВКИ

Ринок нерухомості – це економіко-правовий простір, в якому відбувається взаємодія попиту і пропозиції всіх наявних на даний момент часу покупців і продавців нерухомості і де здійснюється сукупність всіх поточних операцій. Ринок нерухомості є суттєвою складовою в будь-якій національній економіці, в тому числі і в Україні, оскільки нерухомість - найважливіша складова частина національного багатства, на частку якого припадає понад 50% світового багатства.

Ринок нерухомості в Україні на даний час знаходиться на черговій стадії формування. На даному етапі розвитку ринок нерухомості є найбільш нестабільним. Причинами нестабільного розвитку ринку нерухомості є:

- загальний стан економіки України;
  - критичний стан інфраструктури;
  - низька якість виконання будівельних робіт;
  - погана забезпеченість інженерними мережами;
  - відсутність механізмів протидії бездіяльності органів місцевого самоврядування - колегіального органу.
- Насамперед – війна.

Ринок нерухомості один з ключових ринків в економіці будь-якої держави. Для того щоб він стабільно функціонував, йому необхідна державна підтримка. Вона може здійснюватися за допомогою дотацій або законодавчого регулювання. Ситуація буде розвиватися протилежним чином, так як на сьогоднішній день не існує жодної передумови до поліпшення ситуації на ринку нерухомості. У 2017-2018 році він вже увійшов у стан стагнації. Ситуація покращиться лише тоді, коли добробут населення матиме стійкий тренд до підвищення. На ринку нерухомості в світі наступають значні зміни, пов'язані зі станом екології, демографічними тенденціями і розвитком технологій.

Вважаємо, що операції з нерухомістю, які вчинені фактично в період певної відсутності доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, не можуть вважатися повністю захищеними, а такі юридичні

конструкції реєстрації відчуження нерухомості, як оформлення заповіту на покупця, укладення попереднього договору купівлі-продажу, купівля-продаж за довіреністю, які мають місце в Україні на даний час, є, щонайменше, досить ризикованими.

Спроба заглянути в майбутнє, звучить трохи банально, але прогнозувати майбутній розвиток подій на ринку нерухомості фактично неможливо. Все буде залежати від політично-економічної ситуації в Україні, від того, наскільки довго триватиме війна та як поширюватиметься на сьогодні, на території України, як швидко та ефективно працюватиме державна програма допомоги постраждалим, які втратили житло.

Перспективи розвитку ринку нерухомості тісно пов'язані з тим, як будуть змінюватися потреби, споживчі звички і поведінка людей в найближчі роки.

Якщо найближчим часом попит на нерухомість (як житлову, так і комерційну) і збільшиться, то зростати він буде, насамперед, у Західній частині України.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Андрєєва Г.І. Економічний аналіз: навчально-методичний посібник для самостійного вивчення дисципліни. - Рецензенти: О.М. Теліженко, А.В. Чупіс, О.М. Дудченко. Суми 2007.Режим доступу: [https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/50222/6/Andrieieva\\_Ekonomichniyi\\_analiz.pdf;jsessionid=5090F8AF515EEF8F5574A18DBFEB09D1](https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/50222/6/Andrieieva_Ekonomichniyi_analiz.pdf;jsessionid=5090F8AF515EEF8F5574A18DBFEB09D1)
  
2. Фролов С.Е. Оценка квартир / С.Е. Фролов, С.А. Шевко // Практика оценки. — К.: Экономика, 2007. — № 3. — 96 с. 2. Воронин В. А. Моделирование рынка недвижимости в условиях финансовоэкономического кризиса / В. А. Воронин // Практика оценки. — К.: Экономика. — № 10 (37). — 2009. — 23 С. 3. Лочмеле Р. Р. Рынок недвижимости как объект системного управления [Электронный ресурс]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. — М.: РГБ, 2006. Режим доступу: Режим доступа: <http://diss.rsl.ru/diss/06/0275/060275050.pdf> 4.
  
3. 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%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>
  
4. Економіка нерухомості: підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. — К.: "Лібра", 2004. — 462 с. 7. Интернетжурнал "Строительство и недвижность" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2004/27/sn42705.html> 8.
  
5. Економіка нерухомості: підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. — К.: "Лібра", 2004. — 462 с. 7. Интернетжурнал "Строительство и

недвижи мость" [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2004/27/sn42705.html> 8.

6. Ring, Alfred A. Real Estate: Principles and practice. — 7th ed. Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1972. — 450 с.

7. Шевчук В.О. Передумови та загрози "перегріву" ринку нерухомості та механізми його врегулювання / В. Шевчук // Стратегічні пріоритети. — № 1. — 2006. — С. 118—127. 13.

8. Кузьменко В. Теория экономических циклов и глобальный финансовый кризис / В. Кузьменко [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://banker.ua/bank\\_news/govregulations/2011/05/05/1180448190/14](http://banker.ua/bank_news/govregulations/2011/05/05/1180448190/14)

9. Економічний цикл [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.fsmcapital.ru/onlinekurs/basicfund44.shtml>

10. References: 1. Frolov, S. E., and Shevko, S. A. (2007), "The department evaluation", *Praktika otsenki*, vol. 3, pp. 96. 2. Voronin, V. A. (2009), "The modeling of real estate market during economic crisis", *Praktika otsenki*, vol. 10, pp. 23. 3. Lochmele, P. P. (2006) "The real estate market as the system management object", Abstract of Ph.D. dissertation, Global economy.

11. "The departments and prices", available at: <http://kvic.ru/news/65.gb> (Accessed 10 September 2015). 6. Asaul, A. M. Brijan, I. A. and Chevganova, V. Ya. (2004), *Ekonomika neryhomosti* [The real estate economics], Libra, Kyiv, Ukraine. 7. Syniak, N. (2004), "The building and real estate"

12. Kuzmenko, V. (2015), "The theory of economic cycles and global financial crisis", available at: [http://banker.ua/bank\\_news/govregulations/2011/05/05/1180448190/](http://banker.ua/bank_news/govregulations/2011/05/05/1180448190/) (Accessed 10 September 2015).

13. Strategichni prioriteti, vol. 1, pp. 118—127. 1314. FSM Capital (2015), "The economic cycle", available at: <http://www.fsmcapital.ru/onlinekurs/basicfund44.shtml> (Accessed 10 September 2015).

14. Підсумки 2021 року. Ринок нерухомості. Режим доступу: <https://misto.lun.ua/2021>
15. Покропивний С.Ф. Економіка підприємства / С.Ф. Покропивний. - К.: КНЕУ, 2000. – 526 с.
16. Бутко М. П. Становлення вітчизняного ринку в умовах євроінтеграції: монографія / М. П. Бутко, І. В. Соломаха. – Чернігів : ЧНТУ, 2017. 294 с.
17. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Рижова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Економіка та управління національним господарством. 2018. № 25. С. 135–139.
18. Бурханова Н.М. Економіка нерухомості. 2008. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://epi.cc.ua/ekonomika-nedvijimostishpargalki.html>
19. 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.
20. Стаття Юрія Хапко: «Як війна змінила ринок нерухомості в Україні» 2005-2022 від «Економічна правда» Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/06/2/687719/>
21. Стаття Назарія Бербека: «Тенденції цін на ринку нерухомості. Зміна попиту на житло та ціни на квадратні метри» 2005-2022 від «Економічна правда». Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/08/25/690797/>
22. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості – К.: Лібра, 2004. – 304 с.
23. Євтух О. О. Оцінка нерухомості в Україні // Фінанси України. — 2006. — № 6.- С.86-99
24. Інвестиційна привабливість ринку комерційної нерухомості України / Ігнатенко А.В., Кабанов В.Г., Харченко О.І., Ясковець В.Л. // Актуальні проблеми економіки. — 2008. — № 6. — С. 79- 88

25. Євтух О. О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація // Актуальні проблеми економіки. — 2005. — № 3. — С. 90 — 96
26. Радченко Л. Використання будівництва житла у формі механізмів фондів фінансування будівництва та фондів операції з нерухомістю // Підприємництво, господарство і право. — 2010. — № 8. — С. 92-95
27. Состояние и перспективы развития рынка недвижимости в Украине // Мир Квартир. — 2006.— №25. — С. 236-239.
28. Уж К. Чому банкіри бояться нерухомості // Урядовий кур'єр. — 2010. — 7 жовтня. — С. 10
29. Щербаков Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие — Ростов н/Д: «Феникс», 2002. — 320 с.
30. Словник фінансово-правових термінів / за заг. ред. д. ю.н., проф. Л. К. Воронової. — 2-е вид., переробл. і доповн. — К.: Алерта, 2011—558 с.
31. Стаття: «Інвестиційний аналіз ринку нерухомості України». Режим доступу: <https://www.betrue.info/investytsijnyj-analiz-rynku-neruhomosti-ukrayiny/>
32. Виноградов Д.В. Економіка нерухомості: Навчальний посібник - Владімір. держ. ун-т.: Володимир, 2007. - 136 с.
33. Дзюбик С., Ривак О. Основи економічної теорії. — К. : Основи, 1994. — 336 с.
34. Витяг із лекцій «Економічна теорія» університету МАУП про структурну класифікацію економічного ринку.
35. Витяг із відкритих конспектів лекцій «Дослідження ринку», Сумського державного університету спеціалізації «Менеджмент організацій і адміністрування» усіх форм навчання. Г. А. Мішеніна, Ю. Т. Матвєєва. — Суми : Сумський державний університет, 2015. — 185 с. Режим доступу: <https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/41358/1/rinok.pdf;jsessionid=E12962212B4D0F048A1935B36A5A44B1>

36. Д-32Фінансовий аналіз. Навчальний посібник / М. Р. Лучко, С. М. Жукевич, А. І. Фаріон – Тернопіль:, ТНЕУ, – 2016 – 304 с. Режим доступу: <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/19240/1/Fin%20analiz%20Verstka.pdf>

37. Єріна А.М., Єрін Д.Л. Статистичне моделювання та прогнозування : [підруч.] К. : КНЕУ, 2001. 170 с.

38. Шибіріна С.О. Організаційні та методологічні засади ринку нерухомості. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: Економіка. 2010. № 118. С. 57.

39. Статистичний бюлетень «Введення в експлуатацію житла в Україні за 2010 рік» : Статистичний збірник «Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери та окремих виробничих потужностей за 2005-2010 роки» К. : Державна служба статистики України, 2011-2014. 90 с.

40. Ковтун Н.В., Воробей, Л.С. Методичні основи статистичного дослідження ринку нерухомості в Україні. Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. пр. Дніпропетровськ : ДНУ. 2003. Вип. 184. Том III. С. 607-612.

41. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України. За посиланням: [www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=10252811](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811)

42. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV Офіційний вісник України від 28.03.2003 – 2003 р. – № 11. – С. 7

43. Підручники з економіки Р. Макконнелла і Л. Брю «Економікс. Принципи, проблеми та політика»

## ДОДАТКИ

## Додаток 1

## Порівняння фінансових показників підприємства за балансом

Додаток 1  
до Національного положення (стандарту)  
бухгалтерського обліку  
1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство _____	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Територія _____	за ЄДРПОУ	01
Організаційно-правова форма господарювання _____	за КАТОТТГГІ	
Вид економічної діяльності _____	за КОПФГ	
Середня кількість працівників <sup>2</sup> _____	за КВЕД	
Адреса, телефон _____		

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000		
первісна вартість	1001		
накопичена амортизація	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005		
Основні засоби	1010		
первісна вартість	1011		
знос	1012		
Інвестиційна нерухомість	1015		
Довгострокові біологічні активи	1020		
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030		
інші фінансові інвестиції	1035		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040		
Відстрочені податкові активи	1045		
Інші необоротні активи	1090		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>		
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100		
Поточні біологічні активи	1110		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130		
з бюджетом	1135		
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155		
Поточні фінансові інвестиції	1160		
Гроші та їх еквіваленти	1165		
Витрати майбутніх періодів	1170		
Інші оборотні активи	1190		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>		
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>		

## Продовження додатку 1

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400		
Капітал у дооцінках	1405		
Додатковий капітал	1410		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420		
Неоплачений капітал	1425	( )	( )
Вилучений капітал	1430	( )	( )
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>		
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515		
Довгострокові забезпечення	1520		
Цільове фінансування	1525		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>		
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600		
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610		
товари, роботи, послуги	1615		
розрахунками з бюджетом	1620		
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1665		
Інші поточні зобов'язання	1690		
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>		
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>		

Керівник

Головний бухгалтер

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

2 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

(Із змінами і доповненнями, внесеними наказами Міністерства фінансів України від 27 червня 2013 року N 627, від 9 липня 2021 року N 385)

## Звіт про фінансові результати

Підприємство _____	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
(найменування)	01	
за ЄДРПОУ _____		

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)**  
за \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

### I. Фінансові результати

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( )	( )
<b>Валовий:</b> прибуток	2090		
збиток	2095	( )	( )
Інші операційні доходи	2120		
Адміністративні витрати	2130	( )	( )
Витрати на збут	2150	( )	( )
Інші операційні витрати	2180	( )	( )
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b> прибуток	2190		
збиток	2195	( )	( )
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220		
Інші доходи	2240		

Фінансові витрати	2250	( )	( )
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( )
Інші витрати	2270	( )	( )
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b> прибуток	2290		
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
<b>Чистий фінансовий результат:</b> прибуток	2350		
збиток	2355	( )	( )

## II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400		
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>		
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>		
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>		

## III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500		
Витрати на оплату праці	2505		
Відрахування на соціальні заходи	2510		
Амортизація	2515		
Інші операційні витрати	2520		
<b>Разом</b>	<b>2550</b>		

#### IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600		
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605		
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610		
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615		
Дивіденди на одну просту акцію	2650		

Керівник  
Головний бухгалтер

## Звіт про рух грошових коштів

Підприємство \_\_\_\_\_

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

К О Д И	

### Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 20\_\_ р.

Форма №3

Код за ДКУД \_\_\_\_\_

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
<b>Надходження від:</b>			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000		
Повернення податків і зборів	3005		
у тому числі податку на додану вартість	3006		
Цільового фінансування	3010		
Інші надходження	3095		
Витрачання на оплату:	3100		
Товарів (робіт, послуг)	3100	( )	( )
Праці	3105	( )	( )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( )	( )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( )	( )
Інші витрачання	3190	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>		
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
<b>Надходження від реалізації:</b>			
фінансових інвестицій	3200		
необоротних активів	3205		
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( )	( )
необоротних активів	3260	( )	( )
Виплати за деривативами	3270	( )	( )
Інші платежі	3290	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>		
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
<b>Надходження від:</b>			
Власного капіталу	3300		
Отримання позик	3305		
Інші надходження	3340		
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( )	( )
Погашення позик	3350		
Сплату дивідендів	3355	( )	( )
Інші платежі	3390	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>		
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>		
Залишок коштів на початок року	3405		
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
<b>Залишок коштів на кінець року</b>	<b>3415</b>		

Керівник \_\_\_\_\_

Головний бухгалтер \_\_\_\_\_

## Звіт про власний капітал

Підприємство \_\_\_\_\_

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

КОДИ

01

(найменування)

### Звіт про власний капітал

за \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>								
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>								
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>								
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>								
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200								
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								
Відрахування до резервного капіталу	4210								
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
<b>Вилучення капіталу:</b>									
Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Інші зміни в капіталі	4290								
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>								
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>								

Керівник \_\_\_\_\_

Головний бухгалтер \_\_\_\_\_