

Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Кафедра економічної теорії

Міждисциплінарна курсова робота

з

економічної теорії

на тему:

«Макроекономічний аналіз ринку нерухомості»

Студентки групи 2 курсу групи ФАМС-21

Хом'як С.В.

Науковий керівник:ст.викладач,кандидат економічних наук

Полікарпова О.С

Національна шкала _____

Кількість балів _____

Оцінка ECTS _____

Тернопіль - 2017

План

Вступ

1. Характеристика ринку нерухомості національного тренду.
2. Аналіз макроекономічних показників ринку нерухомості в Україні (2015-2017р.).
3. Сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості в Україні.

Висновки

Список використаної літератури

Зміст

Вступ.....	4
1. Характеристика ринку нерухомості національного тренду.....	7
2. Аналіз макроекономічних показників ринку нерухомості в Україні (2015-2017 рр.).....	15
3. Сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості в Україні.....	19
Висновки.....	25
Список використаної літератури.....	29

Вступ

Актуальність теми. На успіх економічних реформ у нашій країні безпосередньо впливає якість інформації. З огляду на цей факт, збір і аналітична обробка інформації набуває вагомого значення і стає самостійним предметом наукових досліджень.

Ринок нерухомості є надзвичайно складним і неоднорідним. Кожна будівля відрізняється від іншої місцем розташування, об'ємно-планувальними характеристиками, інженерно-технічним забезпеченням, якістю ремонту, видом з вікон, рівнем менеджменту (для комерційної нерухомості) та ін. До прикладу, земельні ділянки відрізняються місцем розташування та правовим режимом, якісними та фізико-хімічними характеристиками, геологічними параметрами, характеристиками ґрунтів та ін.

Проте, незважаючи на всю різноманітність і неоднорідність ринку нерухомості, коло осіб, які зацікавлені у розумінні його поточного стану і прогнозуванні тенденцій його розвитку, не обмежується лише покупцями (продавцями), орендарями (орендодавцями), ріелторами або девелоперами. У дослідженні тенденцій функціонування вітчизняного ринку нерухомості також зацікавлені приватні інвестори, інвестиційні та страхові компанії, фінансові групи, недержавні пенсійні фонди, банки, держава.

Зважаючи на велику значущість ринку нерухомого майна у функціонуванні ринкової економічної системи та проблеми розвитку вітчизняного ринку нерухомості, дослідження процесів державного регулювання цього сегменту ринкових відносин в Україні набуває значної актуальності. Нерухоме майно виконує одночасно дві найважливіші функції: засобу виробництва і предмета особистого споживання. Як засіб виробництва об'єкти нерухомості використовуються в процесі виробництва переважної більшості матеріальних благ і послуг. Нерухомість, що використовується для проживання, відпочинку, культурного дозвілля і т.п., виступає як предмет особистого споживання. Таким чином, нерухомість знаходиться в центрі

складного перетинання різних економічних процесів, приватних і суспільних інтересів, адміністративних норм і правил. Дані обмеження впливають на функціонування ринку нерухомості і формують у нього особливу внутрішню структуру. Структура ринку нерухомості залежить як від рівня організації самого ринку, так і від складу самої нерухомості.

Теоретичні методичні та практичні аспекти державного регулювання різних галузей економіки досліджувалися В. Бодровим, С. Майстро, М. Латиніним, І. Дунаєвим, О. Андрєєвим, Н. Мірко, О. Навроцьким та ін. Вивченню теоретичних та практичних аспектів функціонування ринку нерухомості приділяли увагу такі вчені: Дж. Фридман, Н. Ордуей, С. Мочерний, А. Микитчик, М. Коваленко, Л. Радванська, Л. Чубук, І. Крекотень, Р. Ткаченко, С. Шибірина, Д. Бонцевич, С. Максимов, В. Прокопенко та ін.

Вказаними вченими закладено теоретичну основу державного регулювання ринку нерухомості, разом з тим, комплексне дослідження державного регулювання ринку нерухомості на сучасному етапі розвитку за допомогою комплексного методу не здійснювалось та в першу чергу потребує додаткових досліджень теоретичних аспектів державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні.

Метою даної роботи є здійснити макроекономічний аналіз ринку нерухомості в Україні.

Реалізація даної мети зумовила необхідність постановки та вирішення наступних завдань:

1. охарактеризувати ринок нерухомості національного тренду;
2. здійснити аналіз макроекономічних показників ринку нерухомості в Україні (2015-2017 рр.);
3. дослідити сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості в Україні.

Об'єктом дослідження є ринок нерухомості в Україні.

Предметом дослідження є висвітлити стан досліджень з питань макроекономічного аналізу ринку нерухомості в Україні.

У процесі написання курсової роботи використовувалися такі **методи досліджень**: аналіз і синтез; узагальнення і групування; історичний метод; порівняння та ін.

Теоретико-інформаційну базу дослідження становлять нормативно-правові акти, монографічні роботи і статті вітчизняних економістів у фахових виданнях, матеріали науково-практичних конференцій з питань макроекономічного аналізу ринку нерухомості в Україні, аналітичні та статистичні дані економічних періодичних видань тощо.

Структура роботи. Курсова робота складається із вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаної літератури (23 джерела).

1. Характеристика ринку нерухомості національного тренду

Ринок житлової нерухомості визначено як складну систему соціально-економічних та правових відносин, що виникають між суб'єктами ринку з приводу створення нових житлових об'єктів, використання існуючих та обігу прав на них.

Зважаючи на складну та розгалужену структуру ринку, аналіз закономірностей його функціонування і розвитку ґрунтується на сегментації ринку за різними ознаками.

За способом укладення угод ринок житлової нерухомості поділяють на первинний і вторинний.

На первинному ринку здійснюють операції з новим житлом, яке переходить від забудовника до покупця; на вторинному – операції з купівлі-продажу чи оренди існуючого житла.

Співвідношення попиту і пропозиції на ринку житлової нерухомості формується під впливом соціально-економічних, демографічних, законодавчо-правових та інших факторів і в кожний конкретний момент визначає ринкову ціну (рис. 1.1). Сукупний платоспроможний попит на житло складається зі споживчого та інвестиційного.

В умовах обмеженої та нееластичної пропозиції, яка виникає коли величина пропозиції залишається незмінною при будь-якій зміні ціни товару, надлишковий інвестиційний попит (часто зі спекулятивними ознаками) провокує надмірне зростання цін на житлову нерухомість. Щоб зменшити вплив спекулятивного фактора на інвестиційний попит на ринку житлової нерухомості, необхідно прискорити розвиток альтернативних ринків для вкладання і збереження накопичених коштів, вдосконалювати методики оцінювання об'єктів купівлі-продажу та оптимізувати рівень податкового навантаження.



Рис. 1.1. Фактори, що впливають на цінову динаміку на ринку житлової нерухомості [4, с. 82]

Відмітимо, що існує декілька підходів до визначення поняття циклу на ринку нерухомості. Але всі вони зводяться до того що під циклом на ринку нерухомості розуміють зміну динаміки ділової активності на ринку, яка проходить 4 фази: зростання, пік, падіння та дно. Сучасними теоріями ділової активності є:

Інноваційна теорія – пов’язує цикл з рядом важливих відкриттів і винаходів. (Шумпетер, Хансен)

Політична теорія – їй приписують циклічні коливання діям політиків, які маніпулюють монетарною і фіскальною політикою. (Калецкі, Нордгауз, Гафт).

Теорія рівноважного циклу – проголошують, що помилкове сприйняття динаміки цін і заробітної плати спонукає людей забагато пропонувати робочих рук. (Лукас, Барро, Сарджент)

Таким чином, циклічність розвитку ринку нерухомості — це така його характеристика, яка дає можливість пояснити причини та характер зміни процесів, які відбуваються в його рамках.

Р. Лочмеле у своєму дослідженні «Ринок нерухомості як об'єкт системного управління» [17] зазначає, що цикли ринку нерухомості являють собою певні схеми встановлення цін протягом довготривалих періодів часу, як правило, від двох чи трьох до 20-ти років.

Цикли визначають часовий рух (підйоми і падіння) ринку нерухомого майна. Кожен цикл відрізняється від попередніх циклів причинами, тривалістю, глибиною і впливом на різні типи власності і регіони. Крім того, на її думку, цикли ринку нерухомості не так різко виражені, як інші економічні цикли, що пояснюється унікальними характеристиками нерухомості. Сам цикл розвитку ринку нерухомості включає 4 основні фази: відновлення, активне зростання, надлишок пропозиції та спад.

Г.М. Стернік у своїх роботах спирається на ґрунтовний математичний аналіз. Він відмічає, що цикли на ринку нерухомості є іманентною властивістю ринку як складної кібернетичної соціально-економічної системи. Ці цикли (періоди і амплітуди їх протікання) являють собою результат суперпозиції декількох циклів коливання темпів зростання цін, які протікають різними темпами, а іноді й різно-направлено. На етапі стійкого зростання макросистеми — економіки регіону, країни — дослідження циклів доцільно проводити шляхом послідовного виділення «старших», повільно протікаючих циклів, визначення приросту цін відносно отриманого базового тренду і наступних трендів «молодших», середньо- та швидкоплинних циклів і виявлення причин (факторів), які спричинили таку ситуацію на ринку [15].

Л. Поляков розкриває сутність поняття національного тренду на ринку нерухомості у прикладному ключі [10]. Він стверджує, що звичайний розвиток ринку нерухомості в розвинутих країнах є циклічним.

Цикл, рівний 20—25 рокам, носить назву «будівельного національного

тренду». Він пов'язаний з відповіддю ринку на демографічну ситуацію в країні. Новостворені родини визначають попит на нове житло. Під впливом високого попиту будівельники зводять багато нового житла. Темпи освоєння нових територій забудови, врешті-решт, перевищують темпи утворення нових родин. Попит різко спадає, що знаходить свій вираз в обвальному падінні цін.

Під впливом результатів досліджень в області експериментальної та біхевіоральної економіки (англ. – Behavioral Economics), підвалини якої були закладені у роботах Д. Каннемана і А. Тверські [20], змінюються погляди на ринок нерухомості.

На відміну від класичної науки, де людина відчужена від природи, тут відбувається її включення у ринкову систему. З огляду на цей факт, можна зробити висновок, що ринок нерухомості, на відміну від ринку фінансових активів та ринку високоліквідних товарів, де угоди укладаються практично миттєво, є складною інерційною системою, властивості якої є похідними від особистих характеристик та дій його учасників. Ця система є результатом взаємодії між суб'єктами.

Додатково зауважимо, що одна із основних особливостей об'єктів нерухомості як товару полягає у тому, що кожен об'єкт нерухомості є унікальним.

Доцільно зауважити, що у світі не існує двох ідентичних об'єктів нерухомості. Перед аналітиками ринку нерухомості постає проблема: «...як виявити ціни гетерогенних активів, коли є не так багато зіставних угод, але при цьому безліч характеристик об'єктів майна, які впливають на ціни...» [21]. Адже, як відзначає лауреат Нобелівської премії за аналіз ринків з несиметричною інформацією Д. Акерлоф, на реальних ринках можна спостерігати суттєву різницю в цінах (до 40 %) навіть на гомогенні товари [1, с. 98].

Розвиток ринку нерухомості, як і економіки країни (регіону) загалом, має циклічний характер.

«...Цикли на ринку нерухомості характеризуються аперіодичністю

(напівцикли мають різну тривалість) і поліамплітудністю (висота кожного напівциклу може суттєво відрізнятись)...» [18, с. 64]. Протягом одного циклу стан ринку нерухомості змінюється.

Фаза підйому (англ. – expansion), яка характеризується високим рівнем попиту на ринку нерухомості, швидкими темпами зростання ділової активності та вартості продажу (оренди) об'єктів нерухомості, низьким рівнем вакантних площ, поступово переходить у фазу надлишку пропозицій (англ. – surplus of suggestions).

У фазі надлишку пропозицій поступово сповільнюються темпи зростання ділової активності, знижується рівень попиту, що призводить до зниження цін на об'єкти нерухомості.

Ринок переходить у фазу в рецесії (англ. – recession). Падіння цін триває до того моменту, доки ринок нерухомості не досягає «цінового дна», що є необхідною передумовою «...для зміни концепції розвитку й оздоровлення за рахунок оптимізації використання існуючої нерухомості й девелопменту...» [10, с. 59]. Після цього настає фаза відновлення (англ. – recovery).

У 2009 р. вітчизняний ринок нерухомості перейшов у фазу депресивної стабілізації, яка триває дотепер. Мабуть, внаслідок складності і багатофакторності об'єкту дослідження, до теперішнього часу відсутня методологія проведення аналітичних досліджень ринку. Відомо, що відсутність подібних досліджень унеможливорює управління ринком нерухомості, зокрема, і з боку держави.

На мою думку, моделювання тенденцій ринку нерухомості необхідно проводити з урахуванням причинно-наслідкових зв'язків функціонування такого об'єкта як у макросистемі, так і в мікросистемі. Враховуються економічні, політичні, екологічні, інституційні та інші чинники на рівні району, міста, регіону, галузі, країни та світу загалом. Додатково враховується, наприклад, для сегменту виробничої нерухомості, наявність спеціалізованих об'єктів, задіяних у виробничому процесі (котелень, трансформаторних підстанцій, артезіанських свердловин, градирень), для житлової нерухомості –

наявність поблизу екологічно небезпечних об'єктів та ін.

Другий принцип методології моделювання тенденцій ринку нерухомості – багаторівневність: кожен показник функціонування ринку повинен визначатись для того чи іншого рівня декомпозиції і узагальнення структури і процесів, і в результаті для одного показника формується багаторівнева система значень.

Зазначимо, що для інвестора одним з найбільш цінних і незамінних ресурсів є час. Ринкові умови постійно змінюються, у цьому зв'язку фактор часу безпосередньо впливає на усі ринкові процеси та на прийняття рішень. Реалізація хороших ідей у невдалий момент часу не принесе бажаних результатів. З огляду на цей факт, найбільш універсальним інструментом, який відображає динаміку процесів, що відбуваються на ринку нерухомості, можуть слугувати динамічні індекси цін об'єкта нерухомості, такі як:

Індекс вартості – загально ринковий індикатор, який за своєю структурою відображає загальні тенденції ринку щодо збільшення або зменшення цін

Індекс цінового очікування – індикатор ринку, який визначається за темпами приросту і характеризує зміну швидкості зростання або падіння цін.

Індекс дохідності нерухомості – індикатор ринку, логічний зміст якого полягає в порівнянні доходу, що може отримати власник, порівняно з альтернативними вкладеннями, наприклад, банківським депозитом.

Ринок нерухомості – це інерційна система, пропозиція на ринку нерухомості є нееластичною через тривалий термін нового будівництва. З огляду на цей факт, покращення загальноекономічних показників випереджає початок стадії відновлення на ринку нерухомості. І навпаки, фінансовій кризі, яка охопила світ у 2008 р., і наступній глобальній рецесії передувала іпотечна криза у США, яка виникла внаслідок неадекватної оцінки потенційного зростання цін на нерухомість.

У цьому контексті можна погодитись з думкою вченого А. Рінга, що

тривалість циклів на ринку нерухомості є більшою, ніж загальноекономічних циклів, проте стан ринку нерухомості перебуває у прямій залежності від стану економіки країни загалом [23, с. 248].

Враховуючи вищенаведене, можна зробити висновок, що з метою визначення загальної тенденції розвитку ринку нерухомості процес побудови адитивної і мультиплікативної моделі часового ряду цінових індексів об'єктів нерухомості можна звести до визначення тренду і стохастичної складової.

Побудова моделі тренду – аналітичної функції, яка відображає залежність рівнів динамічного ряду від часу (незалежної змінної), вважається однією з найважливіших проблем моделювання динаміки. Водночас необхідно вилучити ефект дії випадкових флуктуацій або «шумів» ε , що дасть змогу простежити загальну закономірність розвитку ринку нерухомості і оцінити характеристики часового ряду, необхідні для побудови економіко-статистичної моделі.

Професор В. Воронін пропонує проводити «...згладжування флуктуаційних коливань часового ряду середніх цін методом «ковзної центрованої середньої»...» [3, с. 31].

При розрахунку середніх плинних «ковзних» використовують дані, які мають однакові ваги. Проте, протягом одного циклу ринок нерухомості може перебувати у різних фазах, між якими не існує чітких меж. Тому дані, отримані протягом останніх періодів, є вагомішими.

Отже, можна зробити висновок, що застосування методу середніх плинних з однаковими вагами може призвести до елімінування не лише випадкових флуктуацій, а й притаманних ринковому процесу періодичних коливань.

На нашу думку, для визначення основної тенденції часового ряду цін об'єктів нерухомості доцільно використовувати метод аналітичного вирівнювання. У процесі аналітичного вирівнювання фактичні рівні динамічного ряду цінових індексів замінюються теоретичними, розрахованими на підставі побудови моделі регресії, у якій незалежною змінною є час. Після вибору форми лінії регресії, оцінюють її параметри, використовуючи, як

правило, метод найменших квадратів.

З огляду на той факт, що ціни на ринку нерухомості змінюються у різних напрямках, для опису тренду можна використати поліном n -го порядку:

$$y_t = b_0 + b_1t + b_2t^2 + \dots + b_nt^n, \quad (1.3)$$

Порядок поліному можна визначити за допомогою методу послідовних різниць або за допомогою засобів MS Excel. При цьому коефіцієнт детермінації $R^2 \rightarrow 1$.

Отже, в даному питанні нам вдалось з'ясувати особливості ринку нерухомості національного тренду та фактори які впливають на ринок нерухомості:

1. Економічні – це доходи споживачів, їх смакові переваги, ціни на супутні товари.
2. Соціальні – це чисельність населення та рівень освіти.
3. Адміністративні – уміння укладання договору, зональні обмеження.
4. Фактори довколишнього середовища – це екологічний стан, рівень розвитку інфраструктури.

Ціна та попит є взаємопов'язаними факторами між собою. Узагальнюючи можна сказати, що чим нижча ціна на нерухомість, тим більший є на неї попит. Відображенням закону попиту є цінова еластичність товарів, що дає можливість відчутти, якою мірою покупці виявляють своє ставлення до змін у цінах з огляду на кількість придбаних товарів.

2. Аналіз макроекономічних показників ринку нерухомості в Україні (2010-2017 рр.)

Для аналізу ситуації на ринку нерухомості досить часто використовують середні ціни пропозиції купівлі-продажу (оренди) об'єктів.

На підставі практичного досвіду зауважимо, що однією із гіпотез, на яких ґрунтується методологія моделювання тенденцій ринку нерухомості, можна вважати гіпотезу про існування кривої, що відображає зміну загального рівня цін на ринку. За результатами тривалих спостережень за змінами у часі значень вартості для різних кластерів об'єктів нерухомості, можна зробити висновок, що, незважаючи на певні особливості, вони змінюються синхронно. У межах одного міста ціни на нерухомість або зростають, або падають, або залишаються незмінними.

Наприклад, на рис. 2.1 зображено динаміку зміни середньої вартості соціального житла (житла, побудованого протягом 2010-2017 рр.) в Україні, сформовану на підставі [2].

Проте, зауважимо, що ринки різних країн розвиваються асинхронно. За даними міжнародної компанії Global Property Guide, у 33 країнах із 44 досліджуваних спостерігалось підвищення цін на нерухомість. Лідером по зростанню цін на житлову нерухомість було названо Туреччину (+14,3 %), а по падінню цін на житлову нерухомість – Росію (15,35 %) [22].

На думку Г. Стерника, усі інвестиційні операції на ринку нерухомості можна поділити на три бізнес-процеси [15, с. 337]:

- спекулятивне інвестування у придбання готового об'єкта з метою подальшого перепродажу;
- консервативне інвестування у придбання готового об'єкта з метою отримання доходу від передачі в оренду і подальшого перепродажу;
- інноваційне інвестування у створення нового або зміну існуючого об'єкта нерухомості з метою отримання доходу від реалізації на первинному ринку нового продукту у вигляді продажу, передачі в оренду та ін.

Як зазначають експерти Global Property Guide, сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості свідчать про наближення нової кризи, що буде спричинена спекулятивною бульбашкою ринку житла [22].

З огляду на цей факт, актуалізується питання визначення дохідності спекулятивних операцій на ринку нерухомості. Формулу для розрахунку індексу дохідності спекулятивних операцій на ринку нерухомості i_p можна записати наступним чином:

$$i_p = (V_p - V_b) / V_b \quad (2.1)$$

де V_p – середня вартість об'єкта нерухомості у поточному періоді, грн або USD;

V_b – середня вартість об'єкта нерухомості у базовому періоді, грн або USD. У роботі, як базовий, взято період попереднього року.

На рис. 2.1 наведено динаміку на нерухомість в Україні, розраховану на підставі [22]. З метою усунення впливу сезонної компоненти вартість вказана станом на січень 2011-2017 рр.

На рис. 2.2 зображено динаміку індексу дохідності спекулятивних операцій на ринку житлової нерухомості в Україні, розрахованого на підставі [2]. З метою усунення впливу сезонної компоненти вартість вказана станом на січень 2011-2017 рр.

Як свідчать дані на рис. 2.1 і рис. 2.2, індекс дохідності спекулятивних операцій на ринку нерухомості є дуже низьким. Незважаючи на значне зростання індексу протягом 2016 року, у 2017 році він усе ще залишається від'ємним.

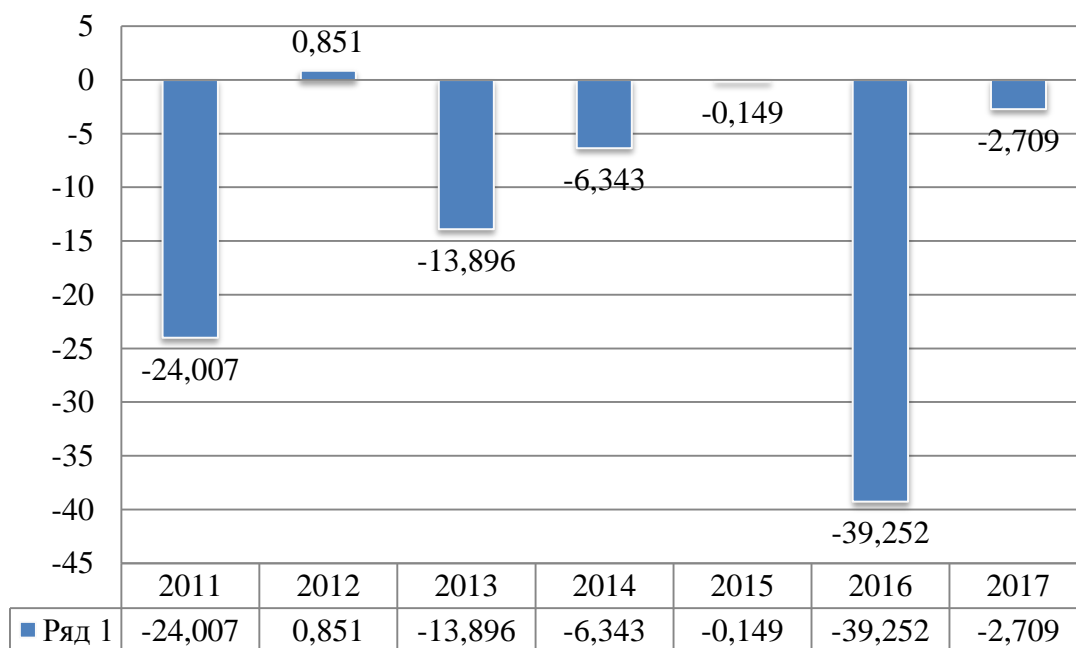


Рис. 2.1. Аналіз динаміки нерухомості в Україні у 2011-2017 р. [2]

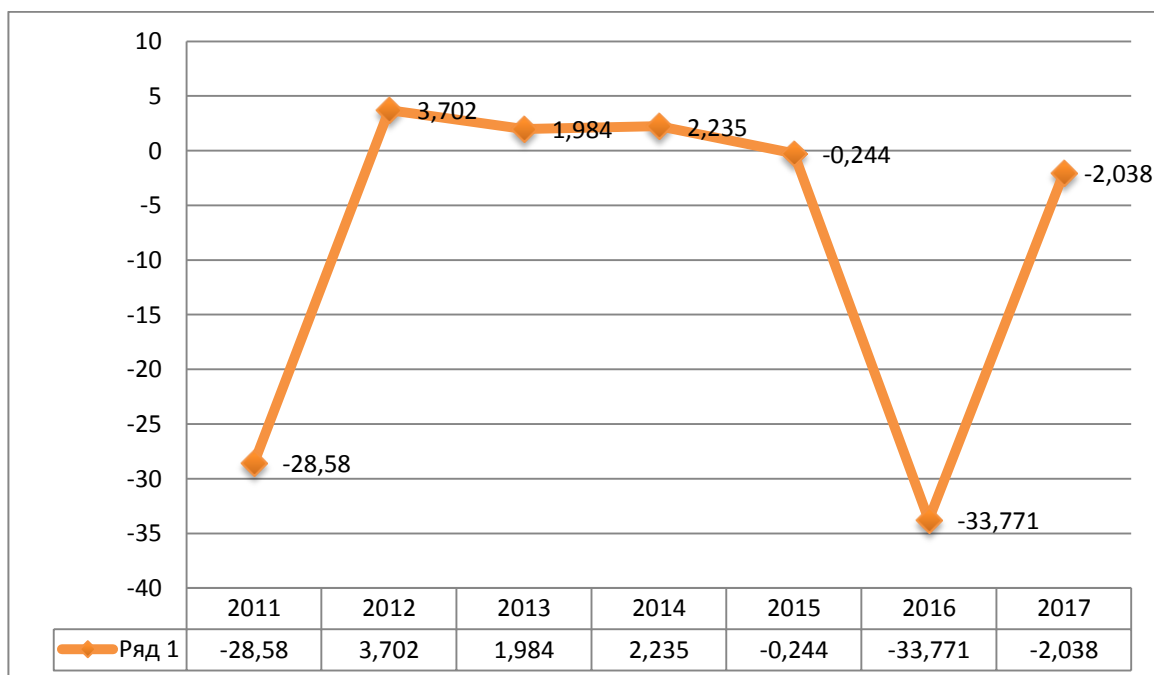


Рис. 2.2. Динаміка зміни індексу дохідності спекулятивних операцій на ринку житлової нерухомості в Україні у 2010-2017 р. [2]

Нестабільна політична і економічна ситуація в Україні не дає змоги однозначно оцінити загальні перспективи розвитку ринку нерухомості. У цьому контексті можна погодитись з відомим спеціалістом технічного аналізу А. Елдером: «...минуле статичне і його легко аналізувати. Майбутнє рухливе і невизначене. ...З правого краю графіка різні індикатори суперечать один одному. Вам доводиться приймати рішення за умов невизначеності і ґрунтуючись на ймовірності...» [19, с. 83]. Тому лише технічного або фундаментального аналізу для визначення тенденцій розвитку ринку нерухомості недостатньо.

На наш погляд, основними факторами ризику для адекватного прогнозування ситуації на вітчизняному ринку нерухомості є політична криза в нашій країні, непередбачувані сценарії розвитку військової агресії Росії проти нашої держави, додаткові фінансово-економічні важелі впливу, які може застосувати Росія проти України та суперечливі прогнози щодо кон'юнктури світового ринку.

Проте, вітчизняний ринок нерухомості має досить високий потенціал. Як свідчить проведене дослідження, темпи падіння цін на нерухомість знижуються, а індекс дохідності спекулятивних операцій на ринку нерухомості зростає, що дає підстави до прогнозування поступового зростання інвестиційної привабливості ринку нерухомості України.

3. Сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості в Україні

Нерухомість є найважливішою складовою частиною національного багатства країни. Український ринок нерухомості відображає всі проблеми, що існують у трансформаційних умовах.

Перебудова системи міжбюджетних відносин, фінансова криза та наступний економічний спад призвели до загострення традиційних проблем розвитку міського середовища, серед яких: моральний та фізичний знос міської інфраструктури, руйнація значної частини житлового фонду. У зв'язку із цим загострились проблеми підвищення ефективності землекористування, комплексної реконструкції територій, збереження історично-архітектурних пам'яток, дефіцит фінансування житлово- комунального комплексу [9, с. 15].

Слід зазначити, що відсутність дійового механізму державного управління ринком нерухомості призводить до значної ризикованості операцій та унеможливує запобігання кризам. У той же час відомо, як і будь-яке явище, кризу можна спрогнозувати з визначеною часткою імовірності, з огляду на стандартну схему оцінки ризиків: виявлення причин ризику й етапів, коли він виникне; ідентифікація всіх можливих ризиків; оцінка рівня загальних і приватних ризиків; визначення припустимого рівня коливання індикаторів ризику; розробка заходів щодо зменшення кількості і якості потенційних ризиків.

На сьогодні однією з найбільш гострих проблем розвитку українського ринку нерухомості є питання доступності житла разом з відсутністю інформації щодо споживчих переваг характеристик житла.

Так, у квартирах і будинках із низьким рівнем комфорту проживає близько 92 % українців. І житло на сьогодні недоступно для більшості жителів України, оскільки, відповідно до світових стандартів, доступним вважається житло, що можуть собі дозволити купити 80 % населення [13, с. 42].

Слід зауважити також, що особливу актуальність останнім часом набувають проблеми молодіжного кредитування житлового будівництва. Загострення цих проблем впливає на багато аспектів соціального положення молодіжного

середовища: здоров'я, освіти, рівень злочинності й інших.

Існуючі на ринку проблеми пов'язані з особливостями функціонування регіонального ринку нерухомості і багато в чому відбивають специфіку нерухомості як товару. На основі робіт відомих науковців складемо перелік основних особливостей ринку нерухомості [8; 11; 12].

По-перше, слід виділяти сегментований і локальний ринки нерухомості. По-друге, попит і пропозиція нееластичні за ціною, але можуть різко змінюватись. По-третє, процеси купівлі-продажу не можуть бути централізовані. По-четверте, це унікальність і парцелярність усіх ділянок землі. По-п'яте, нерухомість високого «граничного» рівня інвестицій. По-шосте, перевагу мають позабюджетні джерела інвестування. По-сьоме, спроби проведення реформ і зв'язаний з цим розвиток інституту приватної власності внаслідок низького рівня доходів споживачів. По-восьме, залишкова приватизація житла. По-дев'яте, демонополізація у сфері будівництва та експлуатації житлового фонду; низький рівень довгострокового попиту на будівельні матеріали та устаткування; поява нових професійних учасників на ринку; формування ринкового механізму ціноутворення на ринку; висока залежність від фінансового та інвестиційного ринку; постійне зростання потреб в поліпшенні житлових умов у зв'язку з низьким рівнем забезпеченості житлом; затяжне зниження темпів будівництва при великій наявності старого й аварійного житла; невідповідність високої ціни і купівельних можливостей населення; високі операційні витрати при здійсненні угод; конфіденційність угод і непрозорість інформації; тривалість перебування об'єктів на ринку; необхідність у спеціальному супроводі купівельних операцій; наявність поточних доходів (постійний аннуїтет) і витрат на супровід об'єктів; ріст вартості в часі, що пов'язано із довгим терміном експлуатації за рахунок інфляційних процесів; важлива роль взаємодії первинного і вторинного ринку; розмаїтість цін внаслідок неповноти інформації про ринок нерухомості, висока залежність цін, прибутковості і ризиків від стану регіональної економіки й у цілому від зовнішнього середовища ринку; неоднорідність і унікальність об'єктів нерухомості; важкодоступність достовірної інформації; захищеність

доходів від інфляції; високий рівень транзакційних витрат; низька кореляція доходів від нерухомості з доходами від фінансових активів; індивідуальність ціноутворення; тривалість створення об'єктів; схоронність інвестиційних засобів; обмежена кількість ідентичних або аналогових угод, отже, персоніфікованість щодо формування ціни на конкретний об'єкт; різноманіття специфічних ризиків; висока кореляція підвищення цін і спаду попиту на ринку; запізнювання циклів розвитку ринку відносно циклів розвитку економіки; різноманітність форм власності; соціальна значимість розвитку; капіталомісткість ринку, як наслідок – обмежена кількість учасників ринку; складність прогнозування розвитку ринку внаслідок різноманіття ціноутворюючих факторів; низький рівень ліквідності об'єктів на ринку через складність процедури передачі прав на об'єкти нерухомості; слабкість цінових механізмів саморегулювання ринку; превалювання приватної власності, що підвищує ризики при переході права власності на об'єкт; місткість ринку; довговічність об'єктів нерухомості; відсутність ідеальної конкуренції; високий рівень адміністративних бар'єрів; триєдина сутність нерухомості як товару.

Зауважимо, що всі ці питання науково-методичного характеру протягом десятиліть досліджувалися багатьма вченими. Усе, що пов'язано з розробкою науково-практичних рекомендацій щодо одержання і систематизації інформаційних потоків, їхнього комплексного аналізу, інтерпретації результатів для прийняття управлінських рішень і, відповідно, удосконалювання методичного забезпечення аналізу регіональних ринків нерухомості становить базу для державного управління ними. Інвестиційна складова ринку житлової нерухомості впливає на функціонування фінансового ринку регіону і країни в цілому, тому ринок нерухомості відносять до ринку благ і до фінансового ринку.

Для побудови механізму державного управління ринком нерухомості слід визначити його природу. Найпоширеніша точка зору – ринок нерухомості характеризується як один з різновидів інвестиційного ринку й, відповідно, виділяється декілька загальних ідентифікаційних ознак, що підтверджують наявність їхньої структурної залежності:

- сукупність інвесторів – покупців і продавців, взаємодія яких приводить, в остаточному підсумку, до можливості обміну між ними;
- можливість використання інструментів узгодження інтересів продавців і покупців;
- виникнення економічних відносин між продавцями й покупцями;
- тісний зв'язок між вартістю й споживчою вартістю товарів, що обертаються на цьому ринку;
- наявність сукупності споживачів, зацікавлених у придбанні даного товару, що мають реальні або потенційні можливості для такого придбання [9, с. 42-44].

Механізм державного управління розвитком ринку нерухомості забезпечує прийняття інвестиційних рішень, що базуються на його дослідженні й аналізі. Органи державного управління повинні досліджувати стан ринку нерухомості, а саме: визначати співвідношення між попитом та пропозицією на конкретний вид нерухомості в конкретний момент часу.

Характерною рисою нерухомості є те, що, з одного боку, вона є елементом виробничої інфраструктури, а з іншого – виступає основою існування домогосподарств і використовується для невиробничого, особистого споживання, тобто, є найважливішим благом. Поєднання в нерухомості об'єкта споживання й об'єкта інвестицій ускладнює аналіз закономірностей розвитку ринку нерухомості [9, с. 45].

На нашу думку, наявність характерних рис, властивих товарному ринку, не виключає взаємозв'язку між ринком нерухомості і ринком інвестицій. Вони існують як окремі, самостійно функціонуючі елементи єдиного ринку країни.

Існує ще один підхід до вивчення соціально-економічної сутності ринку нерухомості, що наближує цей ринок до ринку послуг [8, с. 36]. Це пов'язано із тим, що результатом продуктивної праці, що створила споживчу вартість, може бути не тільки річ, але і діяльність (послуга). Призначенням ринку послуг є створення умов для життєдіяльності і життєзабезпечення людини у всій багатогранності їхніх властивостей і проявів.

Ринок нерухомості призначений для надання визначених специфічних послуг і по своїй соціально-економічній природі близький до поняття ринку послуг.

Сутність нерухомості як товару можна визначити з трьох сторін:

- фізичний зміст об'єкта нерухомості (фізичні характеристики, що описують площу, обсяг, матеріали конструкцій, потужність інженерних систем тощо);
- юридичні характеристики (у ринковому обороті беруть участь права на об'єкт нерухомості, а не сам об'єкт);
- економічні характеристики, що дають уявлення про вартість об'єкта (ринкової, відбудовної, заміщення тощо), витратах на його утримання (поточний і капітальний ремонт, вода, газ, електрика тощо) і прибутковості (оренда і непрямі доходи, підвищення вартості тощо).

У той же час ринок нерухомості в Україні є неефективним за Паретто, оскільки з точки зору мікроекономіки ринок можна визначити як ефективний, якщо всі товари (послуги) знаходяться в одному місці, тобто ринок є зосередженим на певній території. На ринку відсутні сезонні коливання, на нього майже не впливають законодавчі і нормативні акти. Товари на даному ринку повинні не бути стандартними. Усі договори з купівлі і продажу прозорі, юридично обґрунтовуються й фінансуються. Незважаючи на те, що нерухомість як об'єкт інвестування являє собою досить складний актив, для інвесторів, що мають гарні знання в сфері керування нерухомістю, вона може бути кращим об'єктом інвестування, ніж інші активи.

Тому з огляду на ступінь впливу інвестиційної і фінансової кризи 2008 р. на ринок житлової нерухомості пропонуємо розглядати цей ринок як ринок товарних благ, заснованих на інвестиціях, оскільки він припускає наявність характерних рис, властивий ринкам товарів, інвестицій і послуг одночасно. Це все є лише підтвердженням того, що ринок нерухомості починає розвиватися як сформоване явище, тобто можна виділити основні тенденції розвитку ринку; виявити структуру ринку; на ньому формується професійне середовище ринку й основні елементи інфраструктури ринку.

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

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

- диференціація фірм, що надають послуги на ринку нерухомості і трансформація фірм, внаслідок зміни принципів взаємин між фірмою й агентами; розвиток фірм, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги, появу попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку і розваг) і продовження процесів виділення девелоперських компаній в особливу групу підприємців на первинному ринку нерухомості;

- зниження ризиків на ринку, внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість.

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

Висновки

В ході написання курсової роботи було досліджено, що ринок житлової нерухомості являє собою складну систему соціально-економічних та правових відносин, що виникають між суб'єктами ринку з приводу створення нових житлових об'єктів, використання існуючих та обігу прав на них.

У роботі розкрито специфіку первинного та вторинного ринків житлової нерухомості як об'єктів статистичного дослідження; встановлено, що закономірності функціонування ринку житлової нерухомості найбільш виразно виявляються на ринку вторинного житла, якому властиві достатньо високий рівень ринкової конкуренції та механізм ціноутворення через співвідношення попиту і пропозиції, значна неоднорідність об'єктів пропозиції за техніко-економічними параметрами житла, а відтак і за цінами.

Враховуючи специфіку ринку житлової нерухомості, здійснено класифікацію факторів, які впливають на співвідношення попиту і пропозиції на ринку і визначають його цінову динаміку: макроекономічні, соціально-демографічні, законодавчо-правові фактори та техніко-економічні параметри житла.

З проведених досліджень у другому розділі можна стверджувати:

1. Методологія моделювання тенденцій ринку нерухомості має ґрунтуватися на принципі врахування причинно-наслідкових зв'язків функціонування об'єкта нерухомості як у макросистемі, так і в мікросистемі та на принципі багаторівневості.
2. Для визначення основної тенденції часового ряду цін об'єктів нерухомості доцільно використовувати поліноміальну апроксимацію.
3. Однією із гіпотез, на яких ґрунтується методологія моделювання тенденцій ринку нерухомості, є гіпотеза про існування кривої, що відображає зміну загального рівня цін на ринку.
4. Політична криза, нестабільна економічна ситуація в нашій країні, непередбачувані сценарії розвитку військової агресії Росії проти нашої

держави та суперечливі прогнози щодо кон'юнктури світового ринку є основними факторами ризику для адекватного прогнозування ситуації на вітчизняному ринку нерухомості.

5. Для прогнозування тенденцій розвитку ринку нерухомості недостатньо лише технічного або фундаментального аналізу. Ситуація на ринку нерухомості характеризується високим ступенем невизначеності, що обумовлює необхідність у процесі прогнозування використовувати методи, які базуються на теорії нечітких множин, що буде предметом подальших досліджень.

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

Список використаної літератури:

1. Акерлоф, Дж. Spiritus Animalis, или как человеческая психология управляет экономикой и почему это важно для мирового капитализма / Дж. Акерлоф, Р. Шиллер; [пер. с англ.]. – М.: ООО «Юнайтед Пресс», 2010. – 273 с.
2. База даних об'єктів нерухомості / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uto.com.ua/uk/2017-02-22-11-50-57.html>.
3. Воронін, В. О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В. О. Воронін, Е. В. Лянце, М. М. Мамчин . – Львів: видавництво «Магнолія 2006», 2015. – 304 с.
4. Галаган Д. В. Аналіз цінової динаміки на ринках житлової нерухомості /Д. В. Галаган // Інформаційні технології та моделювання в економіці: зб. наук. пр. Другої Міжнародної науково-практичної конференції; Черкаси 19-21 травня 2010 р. – Черкаси: Брама-Україна, 2010. – С.81-82.
5. Галаган Д.В. Взаємозв'язок цінової динаміки на ринках житлової нерухомості в період економічного зростання та кризи / Д.В. Галаган // Економіка та підприємництво: збірник наукових праць молодих учених та аспірантів – Вип. 24. К.: КНЕУ. – 2010. – С. 304-312.
6. Галаган Д.В. Ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку / Д. В. Галаган // Інвестиції: практика та досвід: науково-практичний журнал. – 2010. – №9. – С. 19-21.
7. Галаган Д.В. Циклічні коливання цін на вторинному ринку житлової нерухомості / Д.В. Галаган // Економіка та підприємництво: збірник наукових праць молодих учених та аспірантів – Вип. 20. К.: КНЕУ. – 2008. –С. 363-372.
8. Голиков А. П. Размещение продуктивных сил и регионалистика / А. П. Голиков, А. Г. Дейнека, Н. А. Казакова. – Х. : Олант, 2009. – 319 с.
9. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории) / Е. А. Гриценко. –

- Х.: Бизнес- Информ, 2002. – 128 с.
10. Драпіковський, О. Об'єктивна невизначеність оцінки в період кризи / О. Драпіковський, І. Іванова // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2013. – №1 (233). – С. 56-60.
 11. Павленко В. Нерухомість та її оподаткування в умовах ринкової економіки. Перспективи введення податку на нерухоме майно в Україні / В. Павленко // Збірник наукових праць Українського фінансово-економічного інституту. – 2009. – № 3 (6). – С. 34–46.
 12. Полонін О. В. Оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / А. В. Полонин. – Х.: МГО «Центр сприяння житловим та муніципальним реформам». – 2009. – 49 с.
 13. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості, що приватизуються // Власність в Україні. – 2000. – № 1. – С. 42–43.
 14. Статистичний щорічник України // Державний Комітет Статистики. – К., 2011. – 413 с.
 15. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов/ Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М.: Экономика, 2009. – 606с.
 16. Тарасевич, Е. И. Современные принципы анализа рынка недвижимости / Е. И. Тарасевич// Вопросы оценки. – 1999. – № 3. – С. 27-35.
 17. Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози. Криза 2008-20?? / [В. О. Воронін, В. В. Галасюк, А. С. Гусельников та ін.]. – К.: АртТек, 2009. – 300 с.
 18. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2014: [монографія] / [В. М. Шалаєв, О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова та ін.]; [за ред. О. І. Драпіковського, І. Б. Іванової]; УВЕКОН. – К.: Арт Економі, 2013. – 240 с.
 19. Elder A. Trading for a Living: Psychology, Trading Tactics, Money Management / Alexander Elder. – John Wiley & Sons, 1993. – 304 p.
 20. Kahneman, D. Prospect Theory: an Analysis of Decision under Risk / D. Kahneman, A. Tversky // Econometrica. – 1979. – Vol. 47. – Is. 2. – P. 263-

- 291.
21. Kummerow, M. Theory for Real Estate Valuation: An Alternative Way to Teach Real Estate Price Estimation Methods [Электронный ресурс] / Max Kummerow. – Режим доступа: http://www.prrs.net/papers/kummerow_theory_for_real_estate_valuation_an_alternative_way_to_teach_real_estate_price_estimation_methods.pdf.
22. Review of the world's housing markets in 2016: Europe and North America in full scale boom, Asia, Middle East slowed sharply by GLOBAL PROPERTY GUIDE / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.globalpropertyguide.com/investment-analysis/Review-of-the-worlds-housing-markets-in-2016-Europe-and-North-America-in-full-scale-boom-Asia-Middle-East-slowed-sharply>.
23. Ring, A. Real Estate: Principles and Practice / Alfred A. Ring. – Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1972. – 631 p.