

**Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Факультет аграрної економіки та менеджменту
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення
агропромислового бізнесу**

Красевич (Барабаш) Софія Петрівна

**ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ
ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

спеціальність 051 «Економіка»
освітньо-професійна (наукова) програма – Економічна оцінка землі та
нерухомого майна
Випускна кваліфікаційна робота за освітнім ступенем «бакалавр»

Виконала студентка
групи ЕОЗ-41/1
С.П. Красевич (Барабаш)

підпис

Науковий керівник:
д.е.н., професор Язлюк Б.О.

підпис

Випускну кваліфікаційну роботу
допущено до захисту
«__» _____ 2019 р.
Завідувач кафедри _____

підпис

Тернопіль – 2019

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. Концептуалізація процесів становлення ринку житла в Україні	7
1.1. Економічна сутність ринку нерухомого майна	7
1.2. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень	14
1.3. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні	23
Висновки до розділу 1	31
РОЗДІЛ 2. Аналіз тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості України	33
2.1. Сучасний стан ринку житлової нерухомості України	33
2.2. Оцінка процесів ціноутворення на регіональних ринках житла	40
2.3. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні	51
Висновки до розділу 2	61
ВИСНОВКИ	63
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	66

ВСТУП

Актуальність теми. Формування засад ринкової економіки в країні супроводжується усуненням державної монополії на нерухомість і появою інших суб'єктів купівлі-продажу, створенням ринку нерухомого майна. В свою чергу, ринок нерухомого майна, як сфера утворення, обігу та використання об'єктів нерухомості України віддзеркалює певні проблеми перехідної економіки. Його сегменти характеризується великою нерівномірністю розвитку та невисокою інвестиційною привабливістю, що стримує довгострокове інвестування і гальмує розвиток економіки в цілому.

Сучасна парадигма постіндустріального суспільства передбачає наявність високого рівня забезпечення населення упорядкованим і комфортним житлом як одного з ключових компонентів якості життя. При цьому розвиток процесів регіоналізації економіки України, що припускає розширення повноважень територій у виборі напрямів, форм і методів господарювання, а також посилення їх відповідальності за результати функціонування окремих господарюючих суб'єктів, зумовив переміщення центру відповідальності за розв'язання проблеми розвитку ринку житлової нерухомості та забезпечення доступності житла на мезоекономічний рівень. А це, у свою чергу, зумовило необхідність проведення ґрунтовних досліджень, присвячених аналізу сучасного стану та прогнозуванню тенденцій розвитку регіональних ринків житлової нерухомості.

Важливість вказаних досліджень пояснюється тим, що вони затребувані широким колом заінтересованих осіб. Результати оцінки і перспективного прогнозування ситуації на ринку житлової нерухомості регіонів України використовуються споживачами для прийняття рішень щодо купівлі-продажу та оренди об'єктів житла та ріелторськими компаніями – при наданні посередницьких послуг щодо таких операцій, органами місцевої влади та самоврядування – для формування і коректування індикаторів регіональних житлових програм, територіальними фінансовими і податковими органами – для здійснення ефективної фіскальної політики у частині оподаткування нерухомого

майна, підприємствами і організаціями інвестиційно-будівельного комплексу – для достовірного планування обсягів господарської діяльності та інвестицій, банківськими установами – при розробці та реалізації програм іпотечного кредитування тощо.

Істотний внесок у виявлення закономірностей й особливостей функціонування ринку нерухомості, розробку методології аналізу і прогнозування ситуації на згаданому ринку у сегментах житлової, комерційної та виробничо-складської нерухомості внесли такі вітчизняні та зарубіжні вчені як А. Асаул, І. Балабанов, Л. Богінська, Л. Белих, В. Воронін, І. Геллер, О. Гриценко, П. Гудзь, Б. Данилишин, А. Драпіковський, О. Євтух, О. Квасовський, Ю. Манцевич, О. Мірошніченко, О. Мендрул, С. Максимов, Л. Омелянович, Г. Онищук, Н. Ордуей, С. Фесак, Дж. Фрідман, Г. Харрісон, Б. Язлюк та ін.

Поряд з цим, окремі регіональні аспекти розвитку ринку житлової нерухомості досліджено не повно, вони потребують подальшого науково-практичного розгляду. Так, значні розбіжності в умовах, що склалися, і тенденціях на місцевих ринках житла викликають потребу в розробці індивідуальних підходів до їх аналізу та прогнозування, які б максимально враховували специфіку конкретної території. До того ж, моніторингові дослідження тенденцій, пов'язаних зі змінами попиту, пропозиції та цін на ринку житлової нерухомості, ускладнюються і часто призводять до отримання суттєво відмінних результатів через недостатнє інформаційне та наукове забезпечення таких досліджень, недосконалість методів й інструментів, що дають змогу ефективно проводити оцінювання сучасного стану та окреслення перспектив розвитку регіонального ринку житла.

Мета і завдання дослідження. Метою випускової роботи є виявлення загальних тенденцій функціонування та розвитку ринку житла в Україні в умовах євроінтеграції та факторів впливу на нього.

Для досягнення поставленої мети було передбачено постановку, формулювання та поступове вирішення таких завдань:

- з'ясувати економічну сутність ринку нерухомого майна;
- розкрити особливості становлення та розвитку ринку житла України в умовах ринкових перетворень;
- дослідити процеси розвитку інфраструктури ринку житла в Україні;
- проаналізувати сучасний стан ринку житлової нерухомості України;
- здійснити оцінку процесів ціноутворення на регіональних ринках житла;
- розкрити фактори впливу на ринок оренди житлової нерухомості в Україні.

Об'єктом дослідження є процеси становлення та розвитку ринку житлової нерухомості України.

Предмет дослідження – економічна оцінка функціонування ринку житла України в умовах сучасної економіки.

Теоретичною та методологічною основою дослідження є фундаментальні положення економічної теорії та теорії управління, наукові здобутки вітчизняних і зарубіжних вчених у сфері функціонування ринку житлової нерухомості, статистичні дані Державної служби статистики України.

Методи дослідження. У роботі використано сукупність методів: загальнонаукові методи аналізу і синтезу – для оцінки динаміки, структури та результативності функціонування ринку житлової нерухомості; порівняльний аналіз – для дослідження методологічних і методичних підходів, розроблення авторської концепції та пропозицій за урахування результатів досліджень провідних вітчизняних і зарубіжних вчених, присвячених особливостям розвитку ринку нерухомості; логіко-семантичний – для поглиблення понятійного апарату при визначенні основних складових інфраструктури ринку житла.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що застосування запропонованих методичних і науково-практичних положень у практиці дозволяють сформулювати комплекс дієвих заходів, реалізація яких сприятиме формуванню та реалізації ефективної державної політики сприяння розвитку ринку житлової нерухомості України. Запропоновані практичні

рекомендації по удосконаленню комплексу організаційних, правових, інформаційних та інституціональних заходів, спрямованих на вирішення пріоритетних проблем розвитку ринку житла на сучасному етапі.

Структура і обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел. Основний текст викладений на 65 сторінках, містить 1 таблицю і 9 рисунків. Список використаних джерел налічує 55 найменувань

РОЗДІЛ 1

КОНЦЕПТУАЛІЗАЦІЯ ПРОЦЕСІВ СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

1.1. Економічна сутність ринку нерухомого майна

Режим правового регулювання створення нерухомості характеризується особливим порядком виникнення, зміни, ліквідації прав і обов'язків суб'єктів будівельних відносин, що виокремлює ці відносини в особливий предмет регулювання, яким може стати будівельне право. Сфера будівельного права регулює особливі правові відносини, що складаються у зв'язку із проектуванням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом нерухомості. Ці відносини формуються між органами влади та підприємцями (девелоперами, забудовниками, підрядниками, субпідрядниками), між самими підприємцями, а також між органами державної влади, підприємцями та споживачами будівельної послуги.

У будівельній сфері тільки з'являється нерухомість, яку очікує довготривале та багатогранне життя в економічній та правовій сфері.

Економічна теорія вводить нерухомість у систему свого наукового інтересу, виявляючи в ній специфічні властивості, навколо яких моделюються різні види економічної діяльності. З точки зору економістів, нерухомість – це капітал, що зрощений із землею. Це означає, що цінність та вартість нерухомості обумовлена її безпосередньою залежністю від землі. Найсуттєвіший вплив землі на нерухомість пов'язаний із здатністю до рентоутворення. Економічна рента виникає внаслідок, з одного боку, розташування на земельних ділянках, а з другого – із історичною, архітектурною, містобудівельною невідтворністю самого об'єкта, що має зворотний ефект на збільшення цінності землі.

Залежно від функціонального призначення та реалізації функції капіталу (можливість отримання доходу) нерухомість поділяється на:

- споживчу нерухомість;
- виробничу нерухомість;

- комерційну нерухомість;
- інвестиційну нерухомість;
- дохідну нерухомість.

Кожен вид нерухомості має свої особливості функціонування, що потребує специфічного правового режиму регулювання. Різні види доходу передбачають особливий алгоритм оподаткування – це може бути частина вартості нерухомості або вилучення прибутку, що виникає внаслідок її функціонування.

Споживча нерухомість призначена для постійного (або довготривалого) проживання суб'єктів та розміщення їх власних речей. Ця нерухомість дозволяє користувачам отримувати приховану (альтернативну) ренту. Стосовно саме споживчої нерухомості виникає особливий інституційно-організований суб'єкт володіння - об'єднання власників багатоквартирних будинків, який потрапляє у свій специфічний правовий простір.

Виробнича нерухомість призначена для розміщення різних видів діяльності у сфері промисловості, сільського господарства, транспорту, зв'язку та ін. Дохід від цього виду нерухомості безпосередньо входить у прибуток від основної діяльності. Крім того, певні види виробничої нерухомості (подібно до споживчої) мають приховану ренту, чим обумовлена можливість їх перетворення на комерційну нерухомість.

Комерційна нерухомість призначена для розміщення тих видів господарської діяльності, які безпосередньо пов'язані із наданням послуг споживачам (торговельні приміщення, офіси, кафе тощо). Основна мета розміщення комерційної нерухомості – отримати ренту від місця розташування (де концентрується необхідний рівень купівельної спроможності).

Інвестиційна нерухомість – це всі ті об'єкти (незалежно від призначення), вкладення фінансових ресурсів, у які здійснюється з метою отримання підприємницького доходу, до складу якого входять прибуток, рента, відсоток. Навколо інвестиційної нерухомості складається багатовимірне економіко-правове середовище, де діють механізми фінансування, іпотечного кредитування. До цього середовища потрапляють операції із цінними паперами,

коли фінансування здійснюється шляхом емісії сертифікатів Фонду операцій з нерухомістю.

Функціонування дохідної нерухомості передбачає можливість отримання доходу від передачі об'єктів у різноманітні форми користування. Відповідно до нерухомості складаються значно більше різних форм користування порівняно з іншими благами. Так, тільки нерухомість має такі способи користування, як фригольд (користування власником будівлею спільно із землею на необмежений час з повною відповідальністю за утримання нерухомості), лизгольд (довгострокова оренда з розподілом обов'язків), емфітевзис (довгострокова, успадкована оренда сільськогосподарських земель), суперфіцій (право забудови землі на необмежений час), сервітут (право користування нерухомістю третіми особами), вертикальний розподіл майнових прав (спеціальні можливості отримання вигоди від підземної частини або повітряного простору) [21, с. 13].

В сучасних умовах активізується право на придбання обмежених прав на житлові квартири, апартаменти, готельні номери на визначений у договірному порядку проміжок часу (майновий або немайновий таймер). Сьогодні українське законодавство фактично не регулює ці відносини, які залишаються у сфері нелегальних відносин, що призводить до різних способів шахрайства.

Для нормального функціонування ринку нерухомості необхідні спеціалізовані трансакційні послуги, які забезпечують, поліпшують та прискорюють обмін повноважень. Трансакційні витрати впливають на цінність нерухомості, визначаючи тих суб'єктів, які можуть запропонувати за неї найвищу ціну на основі більш ефективного використання отриманих повноважень. Трансакційні послуги регулятивного характеру надаються органами влади (нормотворення, вирішення спорів, нагляд, контроль, оподаткування). Посередницькі послуги потрапляють до сфери різних видів господарської діяльності, для багатьох з яких існують серйозні правові прогалини. Безпосередньо пов'язаною із відтворенням (розвитком) нерухомості є девелоперська діяльність, завдяки якій забезпечується реалізація інвестиційного проекту, гарантується його економічна ефективність,

приймаються ризики, що виникають у зв'язку з організацією фінансування, кредитуванням будівництва. Діяльність девелоперських фірм перебуває поза правовим полем. Не має правового статусу діяльність ріелторів основних посередників ринку нерухомості.

Розвиток ринку нерухомості породжує нову транзакційну послугу, яка реалізується завдяки діяльності професійних сервейінгових фірм. Основна функція сервейінгів – забезпечити комплексний підхід управлінням нерухомістю на основі розмежування функцій власника (прийняття стратегічного рішення, контроль за якістю управління) та управлінця (розробка конкретних дій маркетингових досліджень, консультування, інвестування та їх оперативне виконання з метою досягнення ефективного результату для власника та суспільства). Без правового супроводу цей вид діяльності не має перспектив подальшого розвитку.

Гриценко О.А. стверджує, що цінність нерухомості, в економічному сенсі, означає необхідність, значимість, важливість певних властивостей об'єктів (корисність, ступінь задоволення від володіння, рівень дохідності тощо), що визначається їх включенням у сферу людської життєдіяльності. Основою залучення нерухомості в економічні відносини є специфікація прав нерухомої власності, яка формує санкціоновану поведінку всіх суб'єктів, що прямо або опосередковано пов'язані із нею. В процесі специфікації, з одного боку, встановлюється та закріплюється економіко-правовий статус суб'єктів, що працюють із нерухомістю, а з другого – визначається цінність нерухомості шляхом визначення вартості прав та правочинів. Нерухомість отримує економічну цінність і корисність лише при отриманні правових ознак – сукупності юридичних та якісних ознак, що формують певні правомочності суб'єктів через управління юридичною долею конкретних видів об'єктів. Кожен суб'єкт визначає яке повноваження для нього є більш корисним, вигідним та цінним [13, с. 129].

Сьогодні правове поле ринку нерухомості складається з великої кількості нормативних актів різного рівня. Поряд з цим, відсутні механізми правового

регулювання важливих для ринку нерухомості видів підприємницької діяльності – девелоперської, ріелторської, сервейінгової.

Для економістів, вочевидь, є необхідним створення самостійного предмета правового регулювання нерухомої власності. До цього підштовхують специфічні ознаки самої нерухомості, складний процес її будівництва, багатогранний комплекс взаємопов'язаних та суперечливих економічних інтересів різних суб'єктів, наявність широкого кола посередницьких видів діяльності, специфіка виникнення, здійснення, зміни та припинення прав та обов'язків суб'єктів.

Дослідження сутності поняття «ринок нерухомості» виявив, що в науковій літературі немає єдиного трактування. Так Л. А. Свистун та Т. Ш. Даниленко визначають його як особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість. Також його розглядають як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості; як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товар; як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності людини [42, с. 35].

Ринок нерухомості виступає і як певна сфера вкладення коштів у систему економічних відносин, які виникають при операціях з нерухомістю, і в об'єкти нерухомості. Він виступає у вигляді певного механізму, який забезпечує взаємодію між фізичними і/або юридичними особами щодо обміну наявних у них прав на нерухомість і гроші. В свою чергу ринок нерухомості виступає в якості складової частини ринку інвестицій [12, с. 58].

Ринок нерухомості має важливе значення в забезпеченні ефективного функціонування всіх елементів економічної системи, а також у створенні оптимальних умов для розвитку інвестиційних процесів і забезпеченні економічного зростання. На думку М. Петренко, провідна роль ринку нерухомості в економічній системі ринкового типу обумовила необхідність створення системи державного регулювання ринку нерухомості, що включає два елементи: державні та інші нормативні акти, а також державні і муніципальні органи й організації. При цьому, в організаційному відношенні державне регулювання ринку нерухомості здійснюється в двох формах: шляхом прямого

втручання, тобто адміністративним способом, і непрямого, або впливом економічних методів керування [33, с. 51].

С. Мочерний визначає ринок нерухомості як особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість... один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки [17, с. 240].

Відображаючи взаємодію ринку нерухомості з іншими ринками дане визначення однак не дає повної відповіді на питання, які суб'єкти беруть участь у системі функціонування ринку нерухомості та яким чином відбувається передача прав власності на об'єкти нерухомості.

На думку М. Коваленка та Л. Радванської «ринок нерухомості – це система економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формується попит, пропозиція, ціна та вартість на зазначені об'єкти» [26, с. 5]. Водночас ці автори не обґрунтовують різницю між поняттям «вартість» та «ціна» на об'єкти нерухомості, а також механізмів, які власне й забезпечуватимуть таке розмежування їх змісту і сутності.

Ринок нерухомості з фінансово-економічної точки зору є системою специфічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. на даний час нерухомість все більше розглядається не тільки як специфічний товар, але як фінансовий актив. це обумовлено тим, що нерухоме майно створюється шляхом вкладання капіталу і працею людини, а його розвиток відбувається з високими витратами, внаслідок чого виникає необхідність залучення позикових коштів тощо [29, с. 31].

До фінансового ринку ринок нерухомості, і ринок житлової нерухомості зокрема, зарахували такі автори, як Ю. В. Пашкус, І. Т. Балабанов. Останній розглядав ринок нерухомості як сферу вкладення капіталу в його об'єкти та систему економічних відносин, які виникають при операція з нерухомістю [3, с. 9].

Ринок нерухомості класифікується за різними ознаками, які в сукупності дозволяють найбільш повно зрозуміти його сутність (рис. 1.1).

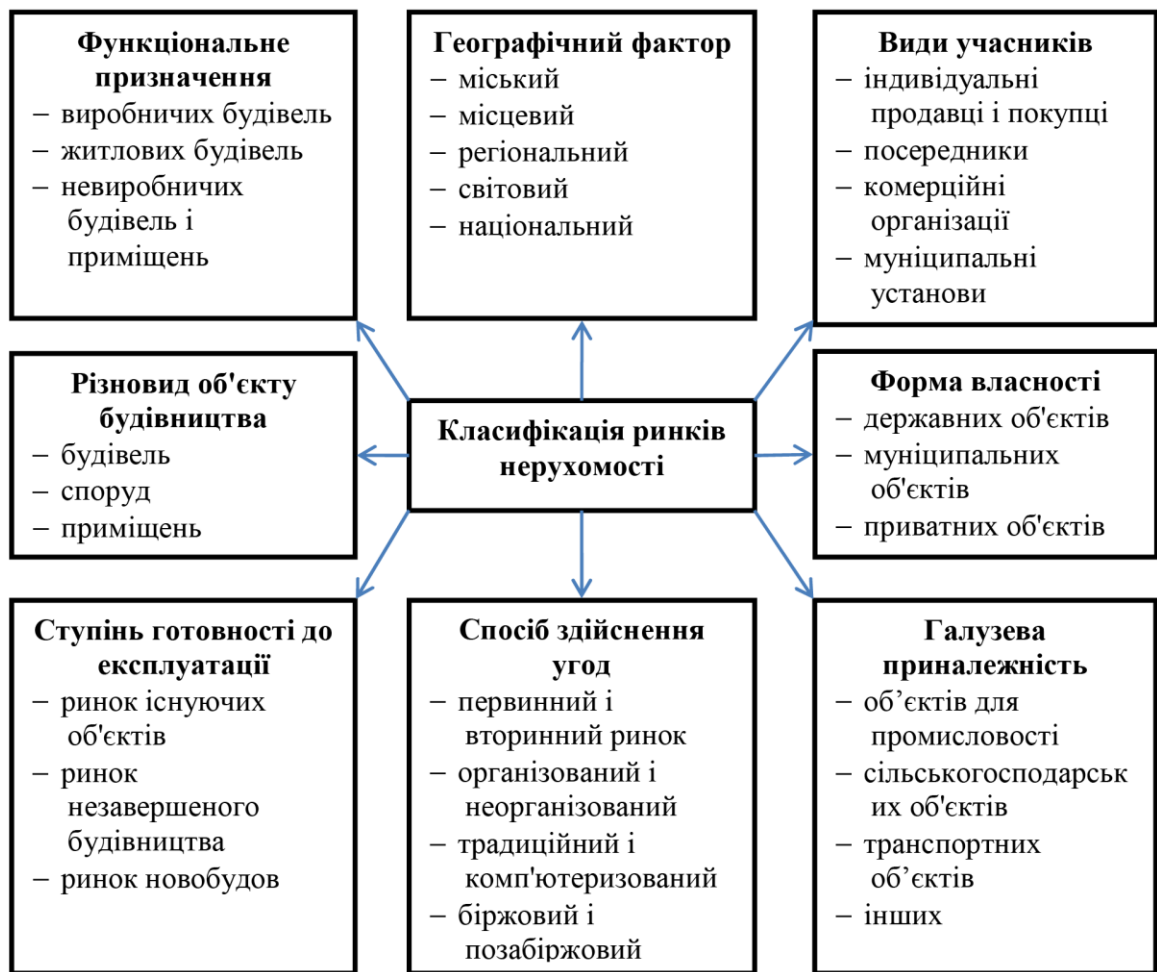


Рис. 1.1. Класифікація ринків нерухомості [1]

Ринок житлової нерухомості виступаючи як певна система взаємовідносин між фізичними і юридичними особами забезпечує обмін прав на нерухомість та відіграє важливу роль для економіки країни і суспільства в цілому оскільки: сприяє вирішенню однієї з найбільш актуальних потреб людини – потреби у житлі, має безпосереднє відношення до фінансових інвестицій, впливає на формування складної ринкової структури країни тощо. Ринок житлової нерухомості динамічно розвивається, для нього характерна низка проблем щодо незбалансованості окремих сегментів, низької платоспроможності потенційних клієнтів при одночасному зростанні попиту на окремі різновиди житла.

1.2. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень

Ринкові перетворення обумовили значні соціально-економічні зрушення в Україні. Під впливом механізмів трансформаційного процесу відбулись кардинальні зміни відносин власності, роздержавлення та приватизація, інституційна організація ринку житла, поява нових систем фінансування житлового будівництва. Сучасний стан ринку житла характеризується нестабільністю функціонування та суперечливістю внутрішніх і зовнішніх взаємозв'язків із структурними елементами ринкової економічної системи, наявністю фундаментальних ситуацій неспроможності механізму його саморегулювання, загостренням житлової проблеми. Зазначене потребує детального вивчення соціально-економічних та історичних особливостей становлення вітчизняного ринку житла, що дозволить проаналізувати динаміку його розвитку і на цій основі виявити проблеми, що перешкоджають вирішенню житлової проблеми населення.

Об'єктивно передумови становлення вітчизняного ринку житла склались на початку 90-х років ХХ ст. з проголошенням незалежності України. Адже до цього часу, в умовах планово-централізованої економічної системи, забезпечення населення житлом відбувалось шляхом державного розподілу, а не на ринкових засадах. Держава виконувала в житловому секторі одночасно кілька функцій. По-перше, вона була основним інвестором у сфері житлового будівництва. По-друге, держава виступала в ролі підрядника, забудовника в сфері житлового будівництва, а також була власником основної частини житлового фонду. Крім держави, власниками житла в цей період були житлово-будівельні кооперативи, а також окремі громадяни. Але як суб'єкти права власності на житло вони відігравали другорядну роль. Довгострокові кредити у фінансуванні будівництва житла мали незначну роль і надавалися в основному індивідуальним забудовникам та членам житлово-будівельних кооперативів. Державне житло надавалося громадянам, які стояли в черзі на його отримання, безкоштовно. Це зумовлювало необхідність жорсткого лімітування норм

забезпечення житловою площею та норм щодо визначення потреби населення у житлі. В середині 80-х років за рахунок державних капітальних вкладень будувалося понад 80% житла. За рахунок коштів індивідуальних забудовників, а також членів житлово-будівельних кооперативів, тобто за рахунок коштів населення будувалося трохи більше 14,5% житла [22, с. 31].

Ситуація в житловому будівництві змінилась після 1990 року у процесі демонтажу планово-централізованої економіки в Україні, запровадження ринкових механізмів господарювання. Держава в умовах перехідного періоду була неспроможна виступити в ролі монопольного інвестора, підрядника і власника житла. У житловому секторі виникла глибока криза, яка за своїми масштабами значно перевищувала кризу в економіці в цілому. Житлова проблема набула великого політичного, економічного та соціального значення. Перед Україною, як і перед іншими країнами з перехідною економікою, постала широкомасштабна проблема запровадження принципово іншої моделі функціонування житлового сектора та житлового будівництва, ніж та, що існувала в радянські часи. А саме системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житлово-будівельному комплексі.

Правові підстави для проведення угод з нерухомістю у правовому полі та формування ринкової інфраструктури заклав прийнятий Верховною Радою України Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. [37]. Зокрема, утворились такі професійні посередницькі структури як агентства з торгівлі нерухомістю та ріелторські фірми.

Водночас, в цілому темпи становлення ринку були низькими зважаючи на відсутність прийняття цілого ряду необхідних законодавчих актів, а також складну економічну ситуацію в країні, що була зумовлена порушенням господарської системи колишнього Радянського Союзу. Наслідки останнього проявлялись у скороченні обсягів ВВП та у значному падінні наявних доходів населення внаслідок латентного безробіття та гіперінфляції [44, с. 9]. Одночасно відбувається різке згортання державних інвестицій в основний капітал.

На основі таких параметрів як цінова динаміка, кількість угод купівлі-продажу житла та стан законодавчої бази, можна виокремити одинадцять етапів еволюції ринку житла в Україні.

I етап (1991-1996 рр.) – утворення та формування ринку. Ціни на житло в Україні були нижчими порівняно з цінами інших європейських країн. При цьому кількість і якість пропозицій житла були дуже низькими. Тому в міру зростання прибутків населення, приватизації житла і лібералізації ринку ціни почали дуже швидко зростати. Внаслідок чого протягом 1991-1993 рр. відбувся сплеск пропозиції на вторинному ринку, спостерігалось значне перевищення попиту над пропозицією. Пік цін прийшовся на 1993 р. Потім було певне падіння цін, яке припинилося починаючи з 1995 р.

II етап (1997 р. – перша половина 1998 р.) – період цінової стабілізації, що була спричинена певним задоволенням попиту на житло аявного у попередньому періоді. Переважав вторинний перепродаж нерухомості. В цілому кількість операцій купівлі-продажу на ринку зменшилась. При цьому ціни все ще зростали, хоча й значно меншими темпами, ніж протягом попереднього періоду.

Безперечним лідером за ціновими показниками було місто Київ, де середня ціна 1 кв. м. житла перевищувала 450 дол. США. Найдешевшою нерухомість була у Кіровограді (103 дол. США за 1 кв.м.). З позиції сьогодення такі ціни здаються незначними, проте вони відображали граничні можливості покупців зважаючи на рівень існуючих на той час доходів та відсутності іпотечного кредитування [44, с. 9].

III етап (друга половина 1998 р. – 2000 р.) – період стрімкого зниження цін. Особливо сильним падіння цін було протягом другої половини 1998 р. та у 1999 р. У 1999-2000 роках рівень інфляція був вдвічі вищим, ніж зростання цін на житло. А тому гроші, не вкладені в нерухомість, знецінювалися інфляцією в два рази швидше. Це обумовило в наступні роки значне зростання активності населення на ринку житла, передусім, з метою захисту від інфляції наявних прибутків.

IV етап (січень – серпень 2001 р.) – початок поступового зростання цін. Перші вісім місяців 2001 р. ціни на нерухомість почали повільно зростати, передусім в місті Києві, що було зумовлене процесами минулого етапу. Більш прискорено розвивається первинний ринок житла, розширюється інфраструктура, посилюється конкуренція серед агентств нерухомості, банки починають розвивати іпотечне кредитування, удосконалюється нормативно-правове забезпечення у сфері нерухомості.

V етап (вересень 2001 р. – 2007 р.) – різке та тривале зростання цін. Занепокоєність людей щодо стабільності економіки США та американського долара спричинили значний перетік капіталу на ринок нерухомості. В 2002-2005 рр. почали діяти інші фактори: зростання економіки, підвищення платоспроможного попиту. А також зростання обсягів іпотечного кредитування, правовою основою для здійснення якого став Закон України «Про іпотеку» від 19.06.2003 р. На початку 2004 р. був введений податок на додану вартість для забудовників. Ціни на житло, в порівнянні з 2003 роком, підвищилися у 2,6 рази.

У 2005 р. новим чинником, який дав поштовх зростанню цін на житло, стало введення податку на операції з нерухомістю. Посилення податкового тягаря істотно вплинуло на поведінку і наміри учасників ринку, підвищило вартість будівництва житла.

Ціни невпинно зростають, відбувається скорочення договорів купівлі-продажу квартир та житлових будинків

Найкращі роки для ринку української нерухомості – період з 2004 по 2008 рік, саме в цей період на ринку з'явилися найвідоміші нерухомі активи в основних сегментах ринку, так само як і відбулися найбільш значущі угоди, які визначили майбутнє професійного ринку нерухомості і створили солідне підґрунтя для існування цілої індустрії. Саме в цей період на ринку нерухомості були присутніми гравці глобального фінансового ринку, які були готові інвестувати в об'єкти нерухомості на ранній стадії їх виникнення, навіть без наявності надійних титульних документів на земельні ділянки, не кажучи вже про надійне підтвердження комерційної складової майбутнього активу. Угоди

здійснювалися на підставі гарних макетів майбутніх комплексів. Банки розраховували прибутковість майбутнього активу, виходячи з величезних орендних ставок і т.д.

Обвал світових фінансових ринків у 2008 році одним із перших вдарив саме по ринку нерухомості, що призвело до багаторічного колапсу індустрії в усьому світі.

VI етап (2007 – 2008 рр.) – період цінового шоку та протистояння тенденцій на ринку житла.

Відбулось зіткнення та жорстока боротьба протилежних трендів. З одного боку – на подальше («безмежне») зростання ціни, з іншого боку – на її зниження, до «повного» обвалу. Протилежність очікувань призвела до появи величезної кількості інформації та аналітичних прогнозів з протилежними результатами. Тенденцію на зниження цін на ринку житла підтримували: низька платоспроможність покупця; переорієнтування іпотеки на споживання (придбання автомобілів, техніки), а не на придбання житла; деякий відтік спекулятивних коштів, у т.ч. кредитних; переорієнтація інвестицій на комерційну нерухомість та землю, що призвело до зниження тиску на ринок; психологічна складова («втома» покупців від постійного зростання цін).

Тенденцію на зростання цін на ринку житла підтримували: зростання цін на ресурси та матеріали для будівництва житла; підвищені ризики зміни земельних рішень владою, ціни на землю; інфляція; відсутність інших фінансових інструментів для вкладання надлишкових коштів та приватних заощаджень; незначні темпи приросту будівництва нового житла, що залишились практично на рівні 2006 р.; деякий запас фінансової міцності забудовників, намагання утримати ціни.

Обвалу цін на ринку житла не відбулось. Очікуваного зростання теж. Ціни на початку 2008 р. досягли певної межі, соціально-економічне становище в країні вплинуло на різке зниження кількості угод.

VII етап (2009 р.) – спад активності на ринку, спостерігається відкладений попит у зв'язку зі зниженням доходів населення, недоступності кредитних

ресурсів, падіння інвестиційної привабливості нерухомості, в тому числі зі спекулятивним мотивом. Динаміку продажів столичних квартир у 2009 р. можна умовно поділити на наступні періоди: перший (січень – перша половина лютого 2009 р.) характеризувався цілковитою розгубленістю учасників ринку, угод купівлі-продажу майже не відбувалось; другий (друга половина лютого – березень 2009 р.) ознаменувався панікою на ринку, коли ціни в столиці сягнули так званого «першого дна» і житло готельного типу невеликої площі у найвіддаленіших районах міста Києва коштувало 25 тис. дол. США; третій (квітень – вересень 2009 р.) вирізняється певним пожвавленням ринку і незначним підвищенням цін на житло економ-класу; четвертий (жовтень – грудень 2009 р.) пройшов під знаком невпинного зменшення ділової активності на ринку, різкого зниження кількості угод і збільшення суми знижок при здійсненні поодиноких угод.

Отже, за підсумками 2009 р., ціни на житло в столиці зменшились на 45% від пікових значень 2008р. Відтак, для багатьох покупців, що здійснили придбання житла на етапі цінового піку за допомогою кредитних інструментів, сума невикраденої заборгованості за кредитом перевищувала реальну вартість придбаної квартири. А, отже, навіть продаж такого житла проблеми позичальників по поверненню позичених коштів не вирішує. «Цінова бульбашка» на ринку житла України не лопнула, а лише трохи зменшилась. Адже в умовах зниження рівня реальних заробітних плат величезний розрив між доходами більшості громадян і цінами на житло не зменшився, а для окремих категорій потенційних покупців навіть збільшився. Фактична платоспроможність населення впала на 30%, що істотно зменшило можливості населення щодо заощадження і інвестування. Відбулось різке згортання попиту і, передусім, на об'єкти, що перебували на стадії будівництва. Кількість угод з купівлі-продажу та оренди нерухомості скоротилася до 10% їх докризового рівня [44, с. 24-25]. Для порівняння у 2007 р. кількість угод в місті Києві становила близько 3 000 на місяць, у вересні 2008 р. було зафіксовано 350 таких операцій, а на початок 2010 р. – не більше 40 на місяць.

Загалом криза змінила ставлення до інвестицій у нерухомість, особливо до придбання житла з допомогою іпотеки під значні відсотки, у зв'язку зі зменшенням доходів населення, відтоку депозитних коштів та збільшення обсягів заборгованості за кредитами. Але пройшов час і ринок нерухомості почав стрімко оживати. Аналіз динаміки ринку і коментарі експертів дозволяють зробити висновок, що на глобальному ринку існує величезна кількість фінансових активів, які забезпечують попит, і ринок нерухомості об'єктивно не встигає його задовольняти.

VIII етап (2010-2011 рр.) – стабілізація курсу гривні до дол. США та євро, а також зменшення облікової ставки Національного банку України у 2010 р. позитивно вплинули на відновлення кредитної політики. Відбувається фінансування робіт по завершенню будівництва об'єктів з високим (понад 60%) ступенем готовності та нових об'єктів з високим рівнем надійності.

Угоди із залученням кредитних коштів становили 5-7% загальної кількості, а розмір позики 10-20 тис. дол. США, що використовувались для покриття нестачі власних коштів, а не для придбання нерухомості [44, с. 32]. У 2011 р. банки пропонували кредити в гривні в середньому під 18% і вище, з первинним внеском в діапазоні 25-50% під заставу, як правило об'єктів, що купуються на вторинному ринку. Такі зміни сприяли активізації інвестиційно-будівельної діяльності та збільшенню обсягів вводу житла в експлуатацію. Попит переважно збільшився на економ-житло, відповідно, зростають ціни на житло даного сегменту.

IX етап (2012 – серпень 2013 рр.) – збільшується обсяг прийнятих об'єктів в експлуатацію, зростає рівень купівельної активності. Характерною особливістю даного періоду є переорієнтація забудовників під потреби покупців, що полягали у зменшенні загальної площі помешкання. За рахунок ставки на будівництво однокімнатних квартир площею 35-56 кв. м., замість 60 кв. м. та двокімнатних площею 68-82 кв. м, а не 90 кв. м., що будувались раніше. Було досягнуто зростання попиту на первинному ринку житла, оскільки вартість квартир нового планування стала порівняною з вартістю подібного житла на вторинному ринку.

З прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», що набрав чинності 1 січня 2013 р. замість Бюро технічної інвентаризації реєстрацію прав на нерухомість отримали право проводити органи Державної реєстраційної служби України (Укрдержреєстр) та нотаріуси. Новий порядок реєстрації нерухомості істотно скоротив пакет документів для реєстрації новобудов, спростив система реєстрації оренди, іпотеки тощо, однак його впровадження дещо стримало укладання угод купівлі- продажу житла на початку 2013 р.

X етап (вересень 2013 р. – лютий 2014 р.) – стагнація ринку житла. На даному етапі відзначаються нові зміни в законодавстві, що суттєво вплинули на ринок житла, а саме: впровадження Національним банком України з 1 вересня 2013 р. обмеження на готівкові операції сумою 150 тис. грн. Зокрема, обмеження готівкових операцій сумою в 150 тис. грн. призвело до зменшення кількості угод на ринку вторинної житлової нерухомості.

До основних негативних моментів, що вплинули на застій операцій на ринку житла можна віднести: зниження доходів населення, малого та середнього бізнесу, очікування девальвації гривні по відношенню до дол. США, погіршення політико- економічної ситуації в країні.

Як зазначають експерти доля платоспроможного населення з середнім достатком – потенційних покупців нерухомості зменшилась з 10% до 3-5% [27, с. 285]. Водночас, значне скорочення кредитування спричинило фінансові труднощі для забудовників, деякі з них навіть призупинили будівництво до стабілізації політичної ситуації в країні. Девальвація національної валюти, що відбулась 7 лютого 2014 р. у зв'язку з переходом на плаваючий валютний курс гривні по відношенню до дол. США посилила навантаження на інвесторів ринку житла.

XI етап (з березня 2014 р. по даний час) – стабілізація курсу гривні до дол. США та євро.

Таким чином, на наш погляд, ринок житла в Україні досі перебуває на етапі становлення про що свідчить недосконала система реєстрації прав власності на нерухомість та недостатній набір інвестиційних інструментів, за допомогою яких можна було б інвестувати в нерухомість. Загалом, для сучасного стану ринку житла в Україні характерними є наступні ознаки: низький рівень конкуренції на ринку; низький обсяг будівництва, перш за все, об'єктів муніципального фонду; нерівномірність розвитку по регіонах; висока капіталомісткість ринку; істотний розрив між цінами на житло та доходами переважної більшості населення; наявність дефіциту на ринку житла і незадоволеності ним основної частини населення; недостатній розвиток правової бази функціонування (нечіткість прав власності, відсутність спеціального законодавства по ринку житла, інформаційна асиметрія), що викликає зростання трансакційних витрат; слабка державна політика у житловій сфері.

З урахуванням викладеного можна припустити, що Україна є одним із ідеальних кандидатів для залучення інвестицій у галузь нерухомості, а активність на ринку будівництва житла свідчить про повернення ринку. Очевидно, що зростання інвестицій у житлову нерухомість – це загалом хороший знак. Однак однією з основних причин цього зростання є, як не парадоксально, є не розвиток банківської системи, яка повинна допомагати ринку оговтатися, а навпаки – повна відсутність довіри до неї з боку суспільства, що призвело до того, що всі заощадження вкладаються саме в житло.

Україні потрібно значно більше намагатися, щоб переконати інвесторів у тому, що нам потрібно довіряти і з нами можна працювати в довгостроковій перспективі. І це стосується багатогранної роботи у всіх сферах, включаючи правові реформи.

Таким чином, ринок нерухомості є складовою національної економіки, без якого неможливе функціонування ринку взагалі. Формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Аналіз ринку нерухомості дозволяє зробити висновок, що закономірними

складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на державному рівні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин, є впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності. Усе це дає підстави вести мову про необхідність подальшого дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомості.

На сучасному етапі розвитку вітчизняного ринку житла слід розробити й впровадити систему організаційно-економічних, фінансово-економічних і соціальних заходів, спрямованих на врівноваження обсягів попиту та пропозицій нового житла.

1.3. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні

Ринок житла є складною сукупністю відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпоряджання житлом. Його учасниками є велика кількість суб'єктів, серед яких можна виділити базових учасників, без яких функціонування ринку неможливе: власників житла, наймачів (орендарів) житла, покупців та продавців житла.

Учасником ринку житла є також держава в особі відповідних органів, що здійснюють регулювання ринкових процесів, і можуть також виступати власниками, орендарями, наймачами житла та ін. Особливу групу на сучасному ринку житла становлять професійні учасники - інститути інфраструктури, які виконують низку важливих функцій щодо забезпечення безперервного функціонування ринку житла (рис. 1.2).

Завданням інститутів інфраструктури ринку житла є організація ефективних і невитратних процедур щодо укладання угод стосовно придбання прав і делегування зобов'язань, координації дій учасників, захисту інтересів учасників і мінімізації ризиків, застосування санкцій до порушників тощо.

Професійні учасники ринку житла (інститути інфраструктури)

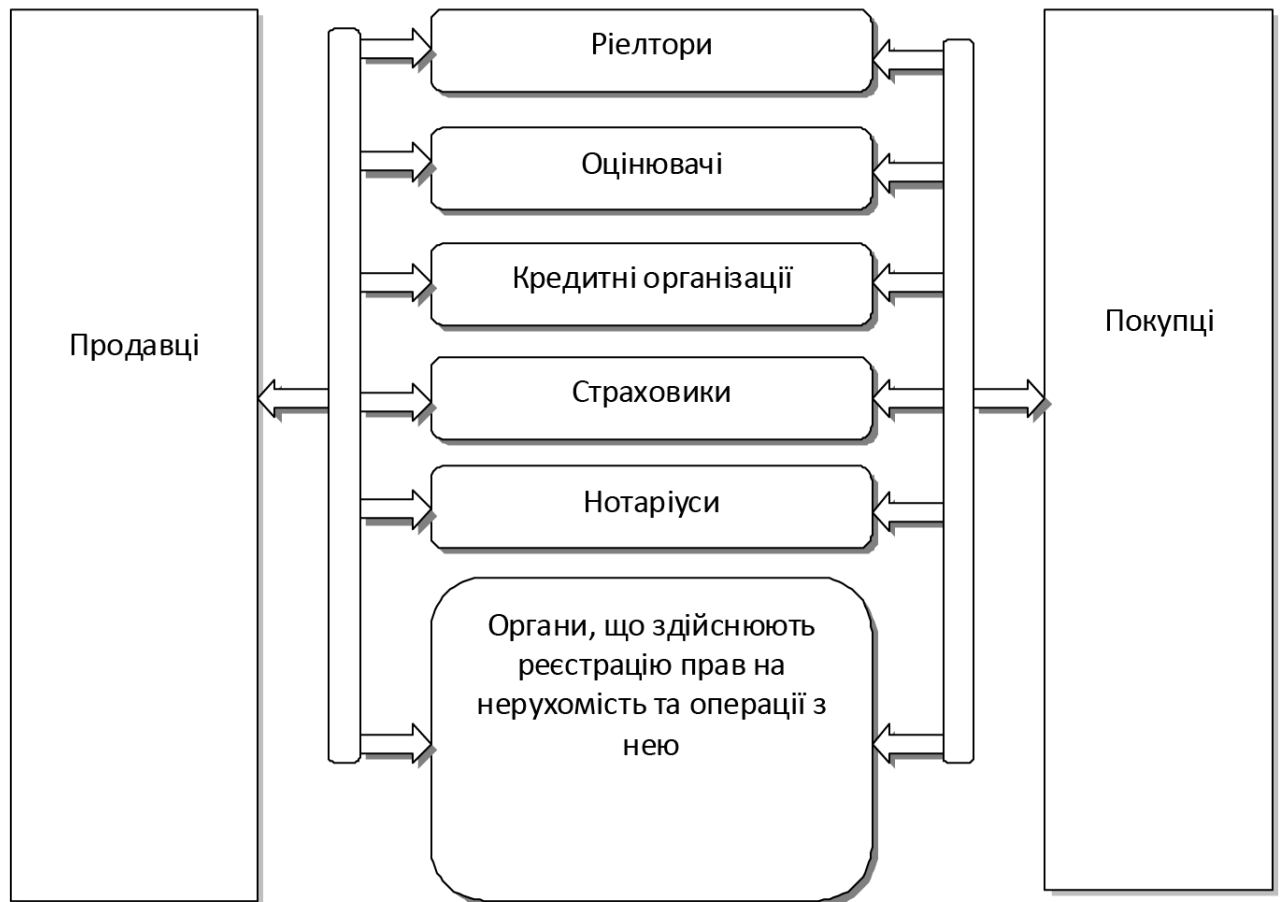


Рис. 1.2. Схема взаємодії базових учасників ринку житла з інститутами інфраструктури [31, с. 132]

Таким чином, інфраструктура ринку житла виконує такі основні функції: полегшення базовим учасникам ринку житла реалізації їхніх інтересів; підвищення оперативності й ефективності роботи ринкових суб'єктів на основі спеціалізації на виконанні певних видів діяльності; організаційне оформлення ринкових трансакцій; полегшення форм юридичного та економічного контролю, державного й ринкового регулювання ділової практики.

Інституційна інфраструктура ринку житла являє собою мережу організаційних утворень, у кожному з яких мінімізуються ті чи інші трансакційні витрати (наприклад Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, який є єдиною державною інформаційною системою, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єкти цих прав,

мінімізує ризик втрати прав власності або інших речових і зобов'язальних прав на об'єкт нерухомості тощо).

Різноманітність інституціональної інфраструктури ринку житла зумовлює потребу в класифікації професійних учасників. Як базові критерії цієї класифікації доцільно використати такі:

1. За рівнем організації: учасники міжнародного рівня; закордонні учасники; учасники загальнодержавного рівня; учасники регіонального рівня; учасники місцевого рівня.

2. За формою організації: державні установи та організації, муніципальні установи та організації, юридичні особи, фізичні особи, що здійснюють професійну діяльність на ринку житла.

3. За формою діяльності: державні органи, що здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно, професійні і громадські організації, некомерційні організації, навчальні заклади, науково-дослідні та проектні установи, підприємства сфери послуг і комерційні організації, фінансові інститути.

Важливим елементом інфраструктури ринку житла виступає державна система реєстрації прав на житло та угод з ним і кадастрового обліку об'єктів нерухомості. Відповідно до Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, установленому законом. Відмова у державній реєстрації права на нерухомість або правочинів щодо нерухомості, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду [48].

На сьогодні державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними

спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Державна реєстрація правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна проводиться нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України.

Держателем Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень поки що залишається центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а адміністратором – Центр державного земельного кадастру. Адміністратором Державного реєстру прав виступатиме державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України. Безпосередні функції щодо ведення реєстраційних справ здійснюватимуть державні реєстратори прав на нерухоме майно [31, с. 133].

Незважаючи на можливі труднощі, концентрація функцій реєстрації в одному органі є позитивною зміною в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, оскільки дасть змогу поєднати розрізнені нині компоненти: технічний облік будинків і споруд, кадастровий облік земельних ділянок і власне реєстрацію прав на нерухомість [2, с. 243]. Однак, попри певні позитивні зрушення, в інституційній структурі системи державної реєстрації прав на нерухомість залишаються серйозні проблеми: недостатність кваліфікованих кадрів; високі витрати на підготовку необхідних для реєстрації документів, проведення землепорядних та вимірювальних робіт; відсутність єдиних вимог до документів кадастрового і технічного обліку; неефективні процедури, що потребують значних витрат часу і коштів заявника.

Для розв'язання цих проблем доцільно, зокрема, прийняти нормативно-правові акти, необхідні для запровадження системи правового зонування в

муніципальних утвореннях з метою встановлення прав і обов'язків власників нерухомості щодо її використання і будівельної зміни. На рівні муніципальних утворень доцільно запровадити заявний процес затвердження проектів будівництва, що відповідають дозволеному використанню.

Функціонування сучасного ринку житла неможливе без ринкових інститутів оцінки і страхування нерухомості, розвитку ріелторських послуг.

Ці інститути інфраструктури ринку житла забезпечують кругообіг житла та зменшують ризики і витрати, пов'язані з інвестуванням коштів в операції з житлом. Перевагами їхньої діяльності є оперативність здійснення операцій, скорочення витрат базових суб'єктів ринку житла завдяки економії часу на оцінюванні та аналітиці, зменшення трансакційних витрат загалом в економіці завдяки економії на масштабі, послаблення ризиків для базових суб'єктів завдяки страхуванню, надання консультаційних послуг щодо набуття права власності й управління певними об'єктами тощо.

Професійні агенти з нерухомості (ріелтори) забезпечують постійний зв'язок між учасниками ринку, акумулюють та надають клієнтам комерційну інформацію, необхідну для укладання угод, гарантують якість та надійність останніх [51, с. 56]. Ріелтори – це агенти, посередники чи інші учасники ринку нерухомого майна (нерухомості).

У прийнятому в грудні 2010 р. Податковому кодексі ріелтори визначаються опосередковано шляхом зобов'язання суб'єктів господарювання, які провадять посередницьку діяльність, пов'язану з наданням послуг з оренди нерухомості (ріелтери), надсилати інформацію про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори (угоди) про оренду нерухомості до органу державної податкової служби за місцем своєї реєстрації в строки, передбачені для подання податкового розрахунку, за формою, установлену центральним органом державної податкової служби. При цьому така інформація прирівнюється до податкової звітності, відповідно, за порушення порядку та/або строків подання такої інформації ріелтер несе відповідальність, передбачену законом за порушення порядку та/або строків подання податкової звітності [35].

Таким чином, в Україні досі законодавчо не врегульовано ріелторську діяльність. Першою спробою зробити це був Указ Президента України від 27 червня 1999 р. № 733/99 «Про ріелторську діяльність», який не набув чинності у зв'язку з відхиленням проекту Закону України «Про ріелторську діяльність», що був поданий до Верховної Ради України на виконання цього Указу. Указом Президента України «Про ріелторську діяльність» передбачалось створення Ріелторської палати України як незалежного органу, що функціонує на засадах самоврядування і члени якої мають обиратись вищим органом єдиної професійної організації ріелторів України [38].

Спроби законодавчо врегулювати ріелторську діяльність відслідковуються у проекті Закону України «Про ріелторську діяльність», який було зареєстровано у Верховній Раді України 27 квітня 2007 р. Під час обговорення законопроекту в парламенті 13 червня 2007 р. висловлювалися зауваження щодо недоцільності використання іншомовного слова «ріелтор» у вітчизняному нормативному документі, і проект був знятий з розгляду. Однак практика функціонування розвитку ринку ріелторських послуг засвідчує нагальну потребу в прийнятті відповідного закону, у якому потрібно визначити не лише розглянуті питання (які були відображені в Указі Президента України «Про ріелторську діяльність»), а й відповідальність ріелторів перед клієнтами за якість своїх послуг. Потрібно законодавчо захистити права споживачів послуг ріелторів. Необхідно розробити і нормативним шляхом закріпити ефективні механізми мінімізації та компенсації збитків для учасників ринку житла у разі неналежного виконання ріелторськими компаніями своїх зобов'язань.

Важливим напрямом удосконалення інфраструктури ринку житла має стати активізація діяльності страхових компаній на ринку страхування нерухомості, будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних з відповідальністю осіб, які діють на ринку житла, а також ризиків, що виникають під час укладання цивільно-правових угод з житлом. Потрібно створити таку систему страхування зазначених груп ризиків, що забезпечувала б можливість укладання договорів

страхування за максимально широкою номенклатурою страхових випадків, на тривалі терміни, за помірною розміру страхових премій.

Чинним законодавством до обов'язкових видів страхування віднесено іпотечне страхування житла, що є обов'язковою умовою іпотечного житлового кредитування. Потрібно зазначити, що до прийняття в 1996 р. Закону України «Про страхування» страхування майна (будівель та тварин), що належить громадянам, було віднесено до обов'язкових видів страхування. Нині активізуються дискусії щодо можливого повернення до такої практики з огляду на часті надзвичайні ситуації природного та техногенного походження на всій території України. На сьогодні закріпилась практика, коли допомогу населенню в разі знищення або пошкодження майна, зокрема житла, у таких випадках надає держава.

Зважаючи на правову необізнаність більшості громадян України, недовіра державного нагляду за діяльністю страхових компаній і системи захисту прав страхувальників у разі невиконання страховими компаніями умов договору про страхування, вважаємо недоцільним сьогодні запроваджувати обов'язкове страхування житлового фонду населення. Можливим шляхом розширення добровільного страхування громадянами належного їм житла може бути активізація роботи страхових компаній з потенційними страхувальниками.

Обов'язковим елементом сучасного ринку житла та його інфраструктури виступає інститут оцінки. Відповідно до Закону України від 12 липня 2001 р. «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їхньої вартості на дату оцінки за встановленою процедурою і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. Професійна оціночна діяльність - діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна [36].

Суб'єктами оціночної діяльності є:

– суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;

– органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном і (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі [36].

Проведення оцінювання майна є обов'язковим у разі приватизації та іншого відчуження у випадках, установлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є в комунальній власності, повернення цього майна на підставі рішення суду, а також з метою оподаткування майна згідно із законом. Вирішуючи питання підвищення ефективності роботи оцінювачів на ринку житла, необхідно сприяти розробленню і впровадженню в практику їхньої роботи сучасних, економічно обґрунтованих методик оцінювання вартості земельних ділянок, нових створюваних об'єктів нерухомості для цілей кредитування, об'єктів купівлі-продажу на вторинному ринку житла тощо.

Інфраструктура ринку житла виступає його само стійною підсистемою і являє собою сукупність інституцій різних організаційно-правових форм, що опосередковують кругообіг житла, акти купівлі-продажу або сукупність інститутів, систем, служб, підприємств, що обслуговують ринок житла і виконують певні функції щодо забезпечення нормального режиму його функціонування. Основними проблемами розвитку інфраструктури ринку житла в умовах трансформаційної економіки України є: відсутність інформаційної інфраструктури на ринку нерухомості; слабка інформованість населення у сфері страхування і підірвана довіра до страхування в цілому, що не дає змоги використовувати потенціал страхування повною мірою; відсутність закону про ріелторську діяльність (складність юридичної перевірки майнових і житлових

прав у зв'язку з правовою неврегульованістю питання); відсутність необхідного рівня професійної підготовки і досвіду роботи спеціалістів на ринку нерухомості.

Підходи до формування і розвитку інфраструктури ринку житла мають базуватися на комплексному розгляді окремих її складових як взаємопов'язаних і взаємодоповнюючих елементів єдиної цілісної системи ринку житла. Шляхи розвитку інфраструктури ринку житла в Україні пов'язані з комплексом заходів правового й організаційного характеру, що включають:

- розвиток законодавчої і нормативної бази, що регулюватиме ріелторську діяльність;
- підтримку і розвиток інформаційно-аналітичних проектів на ринку нерухомості, що забезпечуватимуть ефективний збір, аналіз, поширення і зберігання інформації про параметри ринку житла тощо;
- більш активне використання засобів масової інформації у просуванні та популяризації інвестиційних проектів і технологій на ринках страхування та нерухомості;
- розвиток і популяризацію інститутів добровільного страхування жилих приміщень;
- запровадження систем підтвердження професійної кваліфікації ріелторів з метою недопущення до ріелторської діяльності осіб, які не мають необхідного рівня професійної підготовки і досвіду роботи на ринку тощо.

Наукові розвідки у цьому напрямі, на думку автора статті, мають передбачати подальшу розробку науково-практичних пропозицій з удосконалення інструментарію державного сприяння розвитку інфраструктури ринку житла в Україні.

Висновки до розділу 1

Ринок житлової нерухомості виступаючи як певна система взаємовідносин між фізичними і юридичними особами забезпечує обмін прав на нерухомість та відіграє важливу роль для економіки країни і суспільства в цілому оскільки: сприяє вирішенню однієї з найбільш актуальних потреб людини – потреби у

житлі, має безпосереднє відношення до фінансових інвестицій, впливає на формування складної ринкової структури країни тощо.

Для сучасного стану ринку житла в Україні характерними є наступні ознаки: низький рівень конкуренції на ринку; низький обсяг будівництва, перш за все, об'єктів муніципального фонду; нерівномірність розвитку по регіонах; висока капіталомісткість ринку; істотний розрив між цінами на житло та доходами переважної більшості населення; наявність дефіциту на ринку житла і незадоволеності ним основної частини населення; недостатній розвиток правової бази функціонування (нечіткість прав власності, відсутність спеціального законодавства по ринку житла, інформаційна асиметрія), що викликає зростання трансакційних витрат; слабка державна політика у житловій сфері.

Ринок житла є складною сукупністю відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпоряджання житлом. Його учасниками є велика кількість суб'єктів, серед яких можна виділити базових учасників, без яких функціонування ринку неможливе: власників житла, наймачів (орендарів) житла, покупців та продавців житла, держава в особі відповідних органів, що здійснюють регулювання ринкових процесів.

Підходи до формування і розвитку інфраструктури ринку житла мають базуватися на комплексному розгляді окремих її складових як взаємопов'язаних і взаємодоповнюючих елементів єдиної цілісної системи ринку житла.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

2.1. Сучасний стан ринку житлової нерухомості України

У сучасний період, в умовах євроінтеграції, формування ринку нерухомості потребує ретельного дослідження для виявлення тенденцій подальшого розвитку, визначення впливу факторів.

Ринок нерухомості нерозривно пов'язаний з будь якою галуззю. Так, будівельна галузь створює об'єкти ринку нерухомості та якісно змінює їх склад, ринок капіталу для функціонування повинен мати приміщення; будівлі необхідні для функціонування логістичних компаній, організацій харчування та ін.

У сучасних умовах ринок нерухомості має чотири напрями функціонування: – сфера інвестування в нерухомість; – ринок, на якому об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду; – ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини; – каталізатор розвитку суміжних галузей народного господарства.

На думку Л. О. Богінської, найактуальнішими серед питань дослідження ринку нерухомості є: критеріальні ознаки, чинники формування і теоретичні засади становлення регіональних ринків нерухомості; обґрунтування методичних засад економічного оцінювання нерухомості та аналізу регіональних процесів рентоутворення; вдосконалення системи управління об'єктами житлової, промислової і комерційної нерухомості [5, с. 131].

Однак слід відмітити, що формування цього ринку на сучасний період зазнало деякого спаду. Проведено дослідження за даними Державної служби статистики України.

За даними рис. 2.1 можемо зробити висновок про нестабільність динаміки прийняття в експлуатацію загальної житлової площі. У докризовий період 2010-2013 років динаміка була позитивною з невисоким темпом зростання. Так, у 2013 році у порівнянні з 2010 роком темп зростання склав 15 %. У кризовому 2014

році відбулося незначне скорочення площі прийнятого в експлуатацію житла на 2%, але вже у 2015 році досліджуваний показник досяг максимального значення за аналізований період – 11 млн. кв.м. У зв'язку з насиченням ринку та зниженням попиту динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла у 2016 році має спадну динаміку. З поступовим відновленням попиту намічається тенденція до нового зростання, так як показник за 2017 рік на 8 % перевищує показник за аналогічний період попереднього року.



Рис. 2.1. Динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла [21, с. 14]

За січень-вересень 2018 року на 1,03% зросли обсяги загального будівництва проти 2017 року. На рис. 2.2 відображено структурний склад загальної вартості об'єктів нерухомості за 2017 та січень-вересень 2018 року в млн. грн. У загальній вартості об'єктів нерухомості в 2017 році на будівництво інженерних споруд приходилося 50,03%, в 2018 році їхня частка скоротилася до 41,75%. Нежитлові споруди в загальній вартості будівництва в 2017 році становили 27,52%, а житлові – найменшу частку, 22,45%. У 2018 році спостерігається деяке зростання будівництва житлових будівель – до 39,22%. Нежитлові будівлі в загальній вартості будівництва становлять 19,02%.

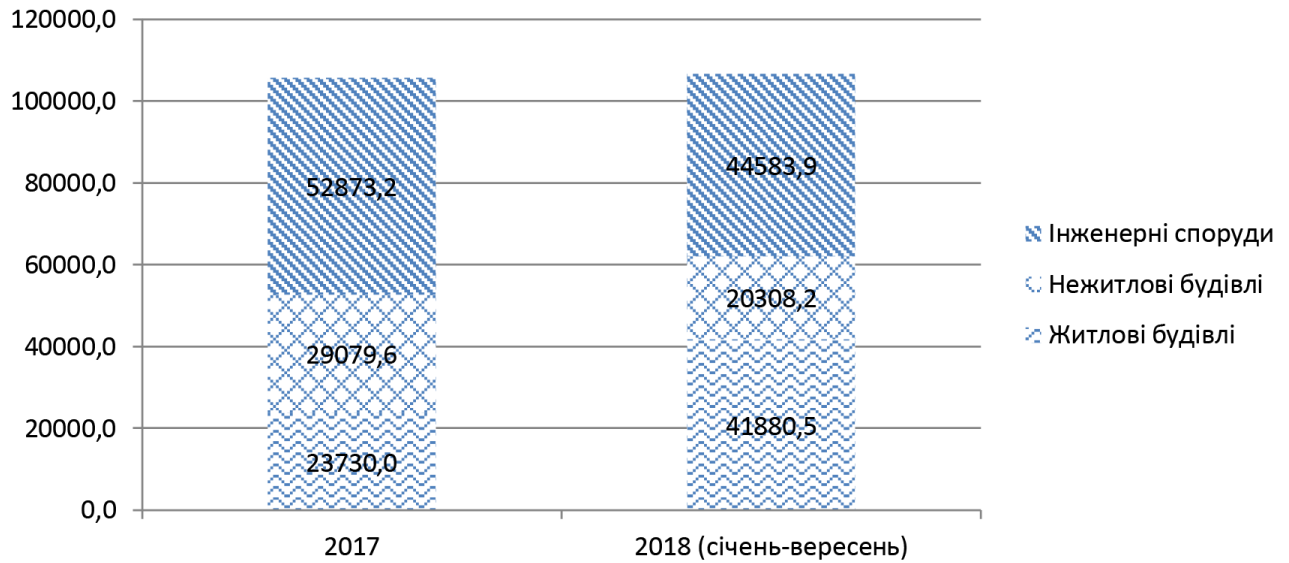


Рис. 2.2. Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції у 2017 та 2018 (січень-вересень) роках, млн. грн. [34, с. 136]

Проаналізуємо динаміку прийнятої в експлуатацію загальної площі житла у розрізі регіонів за 2017 рік (рис. 2.3).

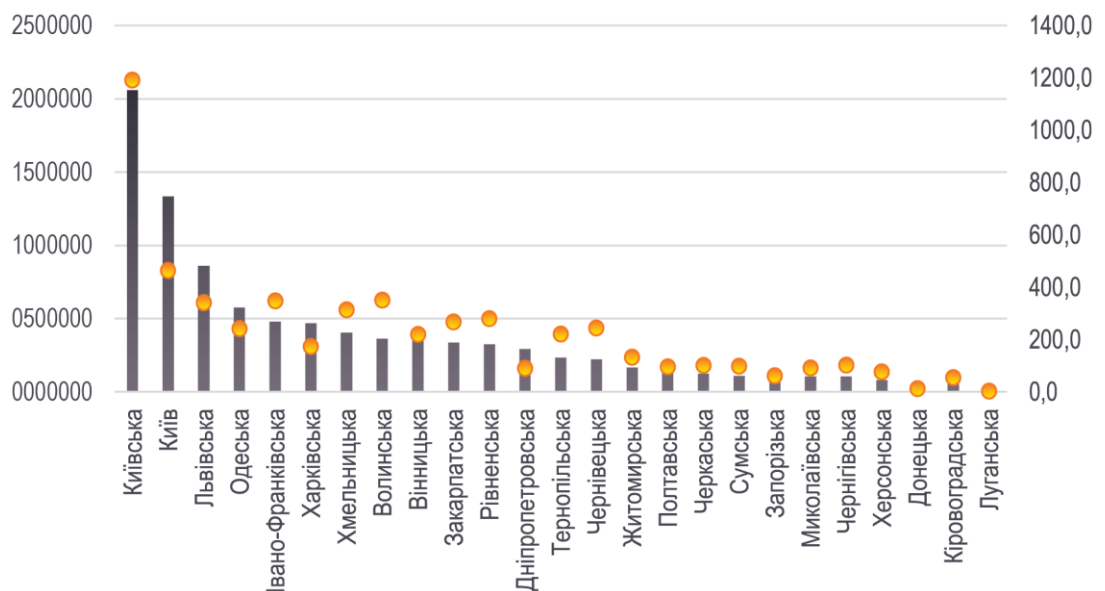


Рис. 2.3. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла у розрізі регіонів за 2017 рік [21, с. 18]

За даними рис. 2.3 приходимо до висновку, що найбільша загальна площа житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Львівській,

Одеській, Івано-Франківській та Харківській областях. У розрахунку на 1000 населення найбільше житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Волинській, Івано-Франківській та Львівській областях.

Збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов. Так, дослідження даних графіку, відображеного на рис. 2.4, вказує на скорочення прийнятого в експлуатацію житла в 2017-2018 роках у всіх регіонах України, окрім Волинського, Закарпатського, Львівського, Харківського, Херсонського. Найбільший приріст прийняття житла в експлуатацію в м. кв. відбувся у Херсонській області – в 2,4 разу та в Харківській – на 60% порівняно з січнем-червнем 2017 року. Найбільше скорочення спостерігалось в м. Київ – на 64,3%; Хмельницькому регіоні – 55,9%; Тернопільському регіоні – 52,5%; Рівненському регіоні – 49,3%; Миколаївському регіоні – 48,1%.

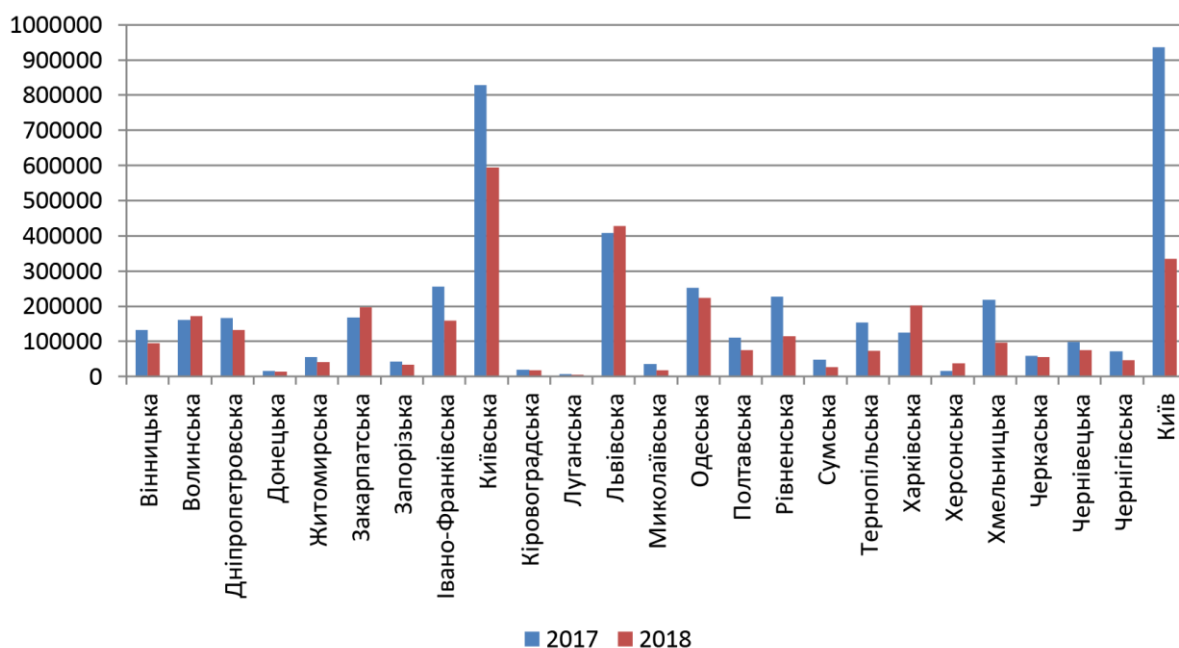


Рис. 2.4. Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонах у січні-червні 2017-2018 років [34, с. 136]

Таким чином, слід відмітити, що обсяги будівництва житла зросли у вартості. Але потреба у забезпеченні житлом для пересічних громадян залишається актуальною.

Як зазначено в експрес-випуску Державного комітету статистики, у січні-червні 2018 р. в Україні прийнято в експлуатацію 3261,5 тис. кв. м загальної площі житлових будівель (нове будівництво): 51,7% – в одноквартирних будинках, 48,2% – у будинках із двома й більше квартирами і 0,1% – у гуртожитках. На рис. 2.5 відображено розподіл часток прийнятого в експлуатацію житла за видами будівель за період з 2010 по 2017 рік.

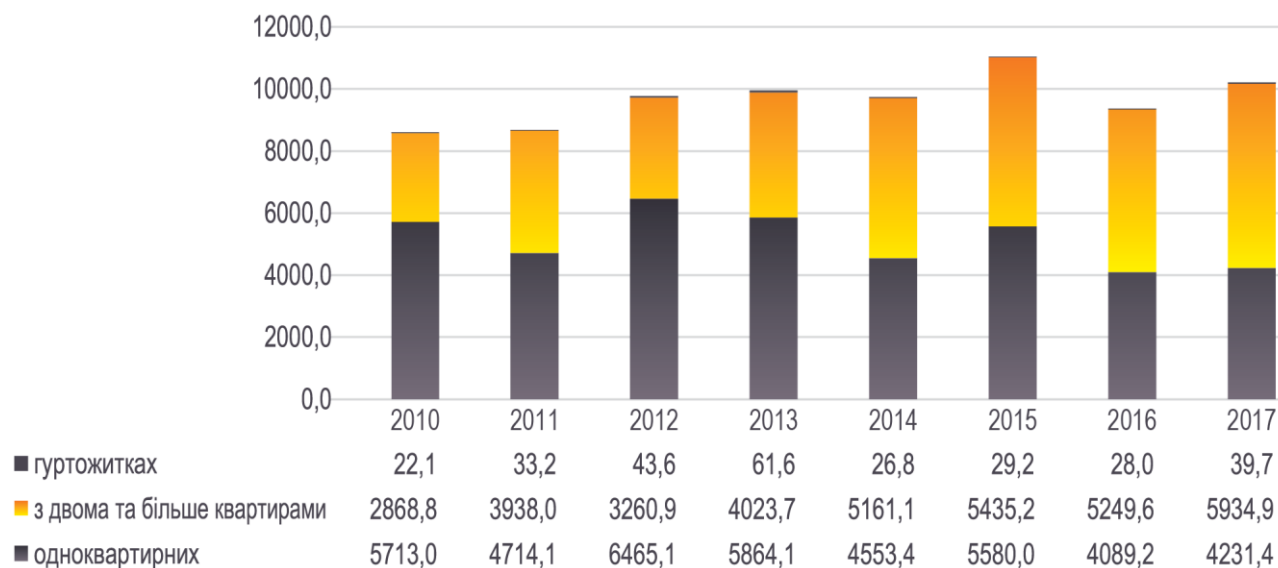


Рис. 2.5. Динаміка прийнятого в експлуатацію житла за видами житлових будівель, тис. кв. м [21, с. 15]

За даними рис. 2.5 можна зробити висновок, що у структурі прийнятого в експлуатацію житла за видами житлових будівель протягом аналізованого періоду відбувається зміна від переважання одноквартирних житлових будівель, частка яких у 2010 році складала 66,4%, до збільшення питомої ваги житлових будівель з двома і більше квартирами, частка яких у 2017 році сягнула 58,2 %. Питома вага гуртожитків після досягнення піку у 2013 році зменшується.

Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла в I півріччі 2018 р. порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшилася на 29,2%.

На рис. 2.6 наведено динаміку структури прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за видами місцевості.

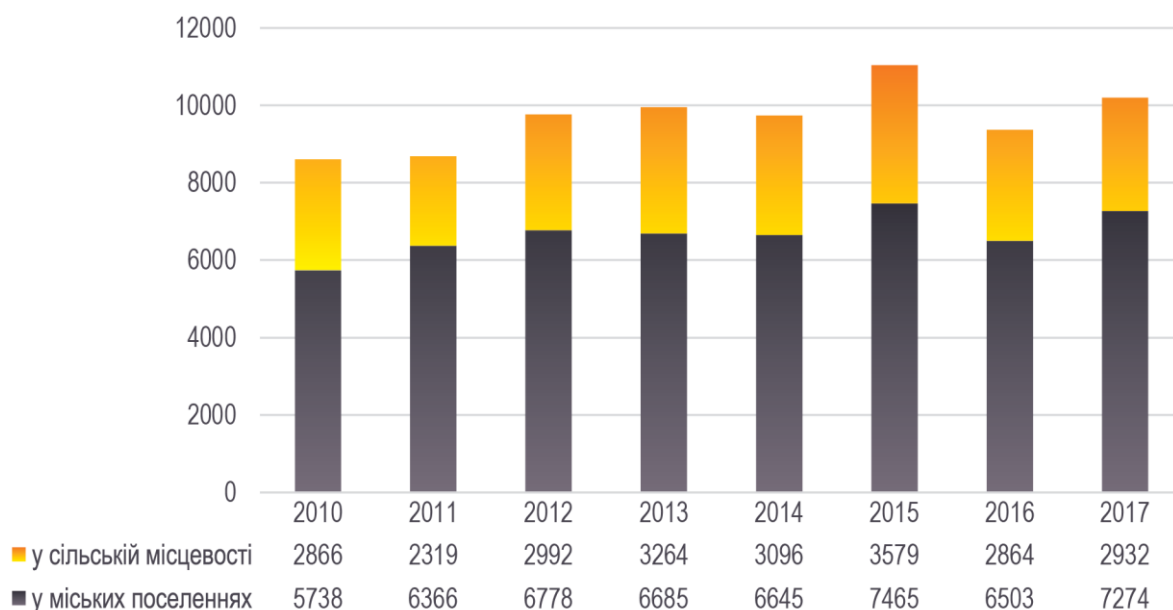


Рис. 2.6 Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за видами місцевості, тис. кв. м [21, с. 16]

За даними рис. 2.6 можемо зробити висновок, що в середньому за аналізований період 70% загальної площі житла вводилось в експлуатацію у міських поселеннях і 30% у сільських.

Слід зауважити, що спостерігається значний дефіцит інвестиційних вкладень, необхідних для добудови наявних та реалізації нових проектів. Маленький запас фінансової міцності будівельних підприємств України не дає змоги забезпечити у повному обсязі будівництво житлових та нежитлових приміщень. Адже цей процес характеризується значними капіталовкладеннями та тривалістю.

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

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

перевагами у виборі житла є створення додаткових умов комфорту. Так, забудовники, орієнтовані на цей сектор, одразу планують житло з розвинутою інфраструктурою: охорона, паркінг, оздоблена прибудинкова територія.

Також позитивно вплинули на стан ринку нерухомості нововведення, спрямовані на енергозбереження. У сучасний період актуальним є не тільки придбання житла, а й подальша виплата комунальних послуг, опалення, енергопостачання. Споживачами позитивно оцінюється наявність в новобудовах власного опалення, первинної установки двотарифних лічильників на електроенергію, інженерних систем автономного управління.

Набуває актуальності «зелене» будівництво, поступово вітчизняні забудовники переходять на еко-стандарти, адже експлуатація «зелених» будівель порівняно з традиційними спорудами з економічного погляду є більш вигідною [4, с. 26]. На думку Т. Г. Ровенчак та А. М. Пасічнюк, «для населення це – значне скорочення комунальних витрат, для країни – економія ресурсів, підвищення продуктивності промисловості і конкурентоспроможності, для екології – обмеження викидів парникових газів в атмосферу, для енергетичних компаній – зниження витрат на паливо і необґрунтованих витрат на будівництво» [39].

Негативними факторами, що вплинули на становлення ринку нерухомості, є скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, важкий політико-економічний стан країни.

Нестабільність зовнішнього оточення привела до скорочення пропозицій та попиту на іпотечне кредитування. О. Л. Руда наголошувала: «для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, вітчизняні банки повинні збільшити обсяги кредитування хоча би в 3 рази» [40]. Пересічні громадяни можуть придбати нерухомість, тільки реалізувавши свою попередню власність. Банківська сфера не працює з достатньою ефективністю на цьому ринку. Подальша перспектива розвитку іпотеки значно залежить від стабільності політико-економічної ситуації в країні, загального зміцнення економіки, змін курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи. Розвиток іпотечного кредитування позитивно вплине на формування ринку нерухомості України.

2.2. Оцінка процесів ціноутворення на регіональних ринках житла

Ринкові умови господарювання в Україні спричиняють істотну диференціацію рівня життя населення, зокрема доходів населення та умов проживання, доступу до об'єктів соціальної інфраструктури, культури тощо. Така регіональна нерівномірність призводить до негативних економічних і соціальних наслідків у державі загалом і розвитку регіональних ринків житлової нерухомості зокрема. Отже, об'єктивно виникає необхідність регулювання всіх процесів, покликаних забезпечувати збалансований розвиток регіонів і підвищувати доступність житла для населення. Важливим інструментом такого регулювання в системі регіональних ринків житла є процеси ціноутворення. Відповідно, дослідження умов і тенденцій формування ринкових цін на об'єкти регіонального ринку житла нерухомості набуває серйозної теоретичної та практичної важливості. Тому, вивчення тенденцій та чинників формування ринкових цін на об'єкти регіонального ринку житла має вагомим теоретичне й прикладне значення, оскільки на їхній основі формується доступність житла для населення.

Ринкові процеси супроводжуються здебільшого формуванням відмінностей в рівнях соціально-економічного розвитку окремих регіонів і відповідно й територіальних ринків. Звичайно, розвиток регіонів країни здійснюється за різним ступенем інтенсивності, що обумовлюється низкою об'єктивних і суб'єктивних причин, їхньою взаємодією на певній території. Така нерівномірність є результатом впливу традиційних чинників, серед яких виділяються природно-кліматичні умови, суспільно-географічне положення, історичні особливості розвитку, деморозселенські процеси, господарський розвиток території, розвиненість соціальної сфери тощо. Усі вони перебувають у тісній взаємодії із системою управління в окремому регіоні, мотивацією чиновників і можливостями здійснення управлінського впливу.

Виділяють шість груп чинників, які здійснюють прямий та опосередкований вплив на попит і пропозиції на ринку житла і відповідно визначають вартісні характеристики житлової нерухомості [19, с. 141].

До першої групи чинників слід віднести саме територіальні чинники ринку житла. До даної групи відносимо місцезположення об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення території, екологічну ситуацію. Місцезположення (місце розташування, територіальне розміщення) об'єкта житлової нерухомості є одним з головних якісних чинників, що здійснює свій вплив як на загальнодержавному, регіональному і локальному рівнях і є складником як попиту, так і пропозиції на регіональному ринку житла. Зокрема, важливість місцезположення об'єкта свідчить про те, що цей чинник є основою як при визначенні місця загалом, так і при зарахуванні житла до певного класу. Більше того, даний чинник виділяє головну фундаментальну особливість нерухомості – його фізичний зв'язок із землею. Географічність даного чинника передбачає щонайменше трирівневий поділ місцезположення:

- а) належність до певного регіону країни, певного типу населеного пункту;
- б) належність до певної території в межах населеного пункту (віддаленість від центру чи наближеність/належність до певного простору (центр, популярний район, периферія, близькість чи віддаленість до об'єктів соціальної інфраструктури і т.п.);
- в) локальне місцезположення об'єкта нерухомості: місце будинку, квартири в будинку (займаний поверх, форма, вигляд з вікна).

Вплив цього чинника напряму залежить від «цінності» тієї території, у межах якої розташований житловий об'єкт. Наприклад, уже на рівні населених пунктів цінова диференціація залежать від розміру поселення: чим більше місто, тим більш суттєві цінові розбіжності. Проте така залежність є досить умовною і може досить суттєво коригуватись за зональними ознаками, територіальними особливостями тощо.

Інфраструктурне забезпечення території насамперед залежить від рівня розвитку соціальної інфраструктури, транспортних комунікацій, інженерного забезпечення тощо. Загалом попит на житло вище в тих регіонах і населених пунктах, де більш розвинена інфраструктура. І навпаки, чим вище попит і ціни, тим вона більш розвинена. Вплив на кон'юнктуру надає як соціальна

інфраструктура (магазини, школи, садочки, поліклініки і т.д.), так і інфраструктура самого ринку житлової нерухомості, особливо будівельна. Розвиток мережі підприємств у районі визначає як можливість задоволення різноманітних потреб населення, так і можливість працевлаштування. Пряма залежність між ринком житла і ринком праці була доведена на прикладі ринку Великобританії в роботі Дж. Тейлора і С. Бредлі [55].

Забруднення навколишнього середовища, несприятливі екологічні умови навіть у високорозвиненому регіоні здатні значно знизити попит на житло, що є дією екологічного чинника. Проте даний чинник надто впливовий на локальному рівні, а на рівні регіону чи держави може не мати істотного значення. Зазвичай у виборі покупців пріоритет віддається забезпеченню комунікаціями, працевлаштуванням, розвиненою інфраструктурою, що можливо, головним чином, у містах, де екологічна ситуація гірша, ніж у сільській місцевості.

Загалом чинник місцеположення у формуванні житлової нерухомості має вищий пріоритет з боку попиту, оскільки надає альтернативи вибору для споживачів. Для пропозиції на ринку він є фіксованим, проте теж не менш важливим. Державні стандарти будівництва та вимоги до якості об'єктів, умови зонування житла приймають збереження однотипності забудови, що формує умови для цінових коливань певного рівня.

Другу групу чинників становлять якісні характеристики житла, типи будівель, клас житла та поверховість забудови; серед яких виділяються: матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та знос; архітектурно-планувальні особливості нерухомості.

Фактично весь житловий фонд, що є об'єктом купівлі-продажу на ринку житлової нерухомості, володіє набором певних якісних характеристик. Ці якісні характеристики визначають сукупність властивостей об'єкта нерухомості, які зумовлюють його придатність задовольняти споживчі потреби відповідно до призначення. Якісні характеристики і тип будівель є показником набору певних властивостей і має безпосередній взаємозв'язок із ціною. Матеріали будівництва (цегляні, монолітно-каркасні, панельні, дерев'яні) мають і різні цінові

характеристики. Період експлуатації та розмір фізичного зносу житла є товар, який має досить значну довговічність і повільно втрачає свої якісні характеристики, значною мірою обумовлює його корисність. Більше того, один і той же житловий об'єкт може мати різні ціни в різні періоди часу: зазвичай високу для нового будинку та низьку для старого.

Архітектурно-планувальні особливості об'єкта нерухомості вимагають певного ставлення до себе покупців і є виключно індивідуальними.

Зазвичай якісні характеристики житла прямо пропорційно впливають на кінцеву ціну окремої житлової одиниці в регіоні та, як правило, не спричиняють міжрегіональної диференціації цін на житло.

Третю численну групу становлять економічні чинники, до яких можна віднести доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників; загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту; інвестиційний чинник; іпотечний чинник, спекулятивний чинник і розвиток будівельної галузі загалом.

Доходи населення є основою формування попиту на регіональному ринку житла і є одним з найважливіших чинників ціноутворення. Рівень доходів і купівельна спроможність населення є дуже значними факторами економічної групи з прямо пропорційним впливом на рівень цін. Особливо економічний фактор є пов'язаним із функціональним типом поселення. Доходи забудовників та девелоперів фактично й мотивують їх до будівництва житла та отримання прибутку від такої діяльності.

Тенденції, що відбуваються у структурі витрат та умовах прийняття рішень про купівлю житла, були досліджені німецьким статистом Е. Енгелем і відомі як «криві Енгеля» [10, с. 67]. Загальна закономірність формулюється таким чином: в міру зростання доходів загальне споживання всіх благ збільшується, проте в різних пропорціях; частка доходів, що витрачається на більш дорогі блага (зокрема житло), збільшується. Зменшення доходів призводить до скорочення рівня збережень, а не споживання першочергових потреб. Унаслідок визначального зростання загальних збережень сім'ї може виникнути необхідність і можливість заміни житла на інше з більшою площею та кращими

властивостями. Проте це не завжди супроводжується придбанням нової житлової нерухомості, оскільки попит на регіональному ринку житла має дискретний характер і є недостатньо еластичним.

На територіальному рівні диференціація доходів населення визначає динамічність попиту в певному ціновому сегменті та є одним з важливих чинників цінової асиметрії на регіональному ринку житла.

Інвестиції в житлове будівництво є безперервно діючим чинником прямої дії й безпосередньо стосуються сфери пропозиції. Джерелами інвестування є зазвичай заощадження населення, банківські кредити, що за своєю природою є досить нестабільними, та власні кошти інвесторів. Традиційно інвестування з боку будівельних організацій має прямий вплив на об'єми пропозиції житлових об'єктів на первинному ринку житла.

Одним з найвагоміших факторів даної групи є іпотечний фактор, за якого чим доступніші для населення іпотечні кредити, тим вище попит і ціни на житло. Загалом сталий розвиток господарства в умовах нормального розвитку фінансово-банківського сектора є передумовою розвиненості іпотечного кредитування. Таке кредитування є каталізатором ринку житла і визначає цінову динаміку й обсяги будівництва об'єктів житлової нерухомості. Спроможність купівлі житла різко обмежується високою ринковою вартістю останнього і пов'язується з необхідністю одноразово витратити значну суму грошей. Важливість цього чинника визначається концентрацією фінансової системи в регіоні, а вже іпотечне кредитування є похідним від доходів населення та пропозиції нерухомості на ринку. Тому обсяг іпотечного кредитування значною мірою обумовлюється стабільним розвитком регіону та фінансовою спроможністю населення.

Іпотечне кредитування має свій вплив як на попит (покупців), так і на пропозицію (забудовників), підтримуючи чи гальмуючи ринкові процеси на ринку житла. Зависокі відсотки за іпотекою, що виникають в умовах інфляційних загроз і нестабільності фінансової системи, загалом гальмують іпотечне кредитування і розвиток регіонального ринку житла. Тобто даний вид

кредитування за своєю суттю не підвищує рівня платоспроможності населення. Іпотека залишається одним з найважливіших чинників впливу на процес ціноутворення на територіальному розрізі, позаяк виступає регіональним катализатором, що переводить потенційно можливий попит у платоспроможний, не впливаючи безпосередньо на рівень доступності житла.

Спекуляція та спекулятивний чинник є невід'ємним складником ринку житла. Загалом це природна реакція на певну дефіцитність, наявність цінових диспропорцій, на потреби в найкоротші терміни придбати чи продати житло та є інструментом вирівнювання кон'юнктури на ринку.

Він є близьким до інвестиційного чинника і часто з ним переплітається, проте основна відмінність – інвестиції мають головною метою задоволення житлових потреб населення. Проте часто, особливо в умовах нестабільності банківського сектора, придбання житла здійснюється з метою захисту накопичених грошових коштів від знецінення чи з метою заробітку. Традиційно високі темпи та системне збільшення цін на житло сприяє зростанню спекулятивних угод і підвищує загальний рівень попиту, який у свою чергу створює ще більше підняття цін. В умовах регіону ця дія виявляється односторонньо, і головним чинником фінансових вкладень у такому разі є підвищений рівень прибутковості таких угод у регіоні. Це пояснюється популярністю даного виду операцій серед споживачів житла.

Будівельна галузь в умовах ринкових трансформацій відіграє особливу роль, оскільки вона характеризується суттєвим інвестиційним потенціалом, концентрує значні потоки фінансових ресурсів, задіює кредитно-фінансові механізми господарювання і спрямована на розв'язання низки соціально-економічних проблем розвитку регіонів. Будівництво на сьогодні залишається однією з базових галузей господарства, результатом функціонування якої є створення основних фондів у житловій, виробничій та комерційній сферах.

Будівельна галузь є споживачем продукції та послуг більш як сімдесяти різних галузей господарства (металургії, хімії, машинобудування, лісопереробної промисловості, транспорту та ін.). Найбільшою мірою

будівництво пов'язано з промисловістю будівельних матеріалів. Питома вага лише будівництва у ВВП становить близько 8 %. Будівельна галузь охоплює десь 6 % усіх зайнятих у господарстві держави.

Група демографічно-розселенських чинників передбачає оцінку демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційних процесів, системи розселення та безпеки території.

Демографічна ситуація визначає людність території, що формує попит на житло. Простежується загальна закономірність, за якої вартість житла в більших за кількістю населення населених пунктах зазвичай є вищою. Відповідно тут важливим залишається чинник урбанізації території та щільності населення. До демографічних факторів також варто віднести природний рух населення (у тому числі рівні народжуваності, смертності, природного приросту чи скорочення),

Міграційні процеси, включаючи міграції на регіональному та місцевому рівнях чинять значний вплив на ринок житла. Позитивний механічний приріст населення в регіонах і населених пунктах породжує потребу в житлі, підвищуючи попит і ціни на нерухомість.

На розвиток ринку житла впливає також характер системи розселення. Для концентричного типу територіальної структури системи розселення характерним є збільшення цін на нерухомість і розвиток ринкової інфраструктури з наближенням до центру. Для поліцентричного приморського типу характерним є підвищення вартості житла з наближенням до моря, а не до центральної частини [19, с. 142].

Безпека території являє собою стан захищеності території, життя і здоров'я населення, яке проживає на ній, в умовах можливих зовнішніх і внутрішніх загроз. Досягається комплексом правових, організаційних, технологічних, інженерно-технічних та інших заходів залежно від можливих загроз.

Законодавчо-правові чинники виявляються через систему правового регулювання, державну та регіональну політику на ринку житла, житлові програми, процеси оподаткування, кредитування та страхування на ринку житла.

Правове регулювання ринку житла здійснюється перш за все через дозвільні процедури та контроль за будівництвом об'єктів нерухомості, що певною мірою впливає на ціну. Ціни на житло багато в чому може визначатися також і регіональною політикою. Місцева влада може сприяти будівництву муніципального житла з низькими цінами для працівників бюджетної сфери, сприяти скороченню або збільшенню обсягів будівництва, регулюючи обсяги пропозиції. Також великого значення набуває регіональна політика в питаннях функціонального зонування територій та розробки нормативно-правових актів, що стосуються ринку житла. На рівень розвитку ринку нерухомості в регіоні може впливати політика місцевої влади, що має непряме відношення до даного ринку, наприклад політика соціального забезпечення, політика охорони навколишнього середовища тощо.

Регулювання регіонального ринку житла відбувається методами непрямого впливу через створення умов для будівництва чи придбання житла. Основними інструментами такого впливу залишаються дозвільна система в будівництві, реалізація та підтримка житлових програм тощо. Важливим фактором впливу з боку держави на формування ціни на житлові об'єкти є рівень податкового навантаження. Останнє через податки та збори на регіональному чи місцевому рівні визначають розвиток регіонів. Введення в дію податку на нерухомість дало змогу збільшувати доходну частину бюджетів населених пунктів регіону. Крім того, рівень податкових надходжень перебуває в прямій залежності від вартості укладених договорів щодо купівлі-продажу житла регіонів.

Соціально-психологічні чинники включають споживчу поведінку та вподобання споживачів, цінові очікування, сезонність, етнічні чи релігійні особливості регіону.

Психологічний чинник пов'язаний з істинними обмеженнями на ринку житлової нерухомості, зокрема недостатнім обсягом інформації, невизначеністю законодавства, недостатністю фінансів. У таких умовах дії споживачів і забудовників є раціональними лише за формою, а не за змістом. Уже на цих

принципах і ґрунтуються цінові очікування, що впливають на еластичність попиту на ринку житла. Сприйняття ціни у споживача може залежати від стилю його поведінки, вікової групи, культури, існуючих традицій регіону та різнитися в часі. Психологічні чинники на рівні окремого регіону часто виявляють окремий тип споживчої поведінки щодо житлових об'єктів і мають прямий вплив на дані процеси.

Уподобання споживачів носять як загальні специфічні особливості та мають суб'єктивний характер, так і залежать від конкретних умов. У контексті нашого дослідження важливим є врахування вподобань споживачів як даність моди, що відіграють важливу роль у територіальній вибірковості та територіальній диференціації цін на житло. Більш естетично привабливі райони користуються вищим попитом у споживачів. Це може відобразитись престижністю району, наявністю певних атракцій чи рекреаційних функцій тощо.

Сезонність виявляється як певний вираз дії циклічності, тобто дією протягом обмеженого періоду часу (у межах одного календарного року). Прояв сезонності є диференційованим щодо регіонів. Причинами такої диференціації можуть бути спеціалізація регіону, сезонні цикли ділової активності, погодні умови тощо.

Етнічні та релігійні чинники пов'язані зі значною обумовленістю просторових відмін окремих народів, національностей. На локальному чи регіональному рівні в районах з міжетнічною напруженістю на розвиток ринку житла і ціноутворення впливає етнографічна структура населення в різних населених пунктах. Наприклад, житло в районах компактного проживання національних меншин не буде користуватися великим попитом у населення переважної національності. Міжнаціональна ворожнеча, конфліктність і політична напруженість є детермінантами, що значно знижують попит і ціни на житлову нерухомість у певному районі. Військові конфлікти і терористичні акти, які виникають, можуть не лише призвести до «обвалу» цін на нерухомість, а й зруйнувати весь ринок у даному регіоні.

Наведені вище чинники були обґрунтовані нами шляхом теоретичного узагальнення. Дана класифікація носить спробу максимально комплексно врахувати всю сукупність чинників розвитку ринку житла регіону та в подальшому на цій основі провести емпіричні дослідження. Напрями та рівень впливу кожного з них на процес ціноутворення є виключно диференційованим щодо окремого регіону, а регіональні особливості будуть різко розділяти такий вплив.

На практиці чітко простежуються показники диференціації вартості житла в межах найбільших міст України, де ринок житла є найбільш розвиненим (рис. 2.7).

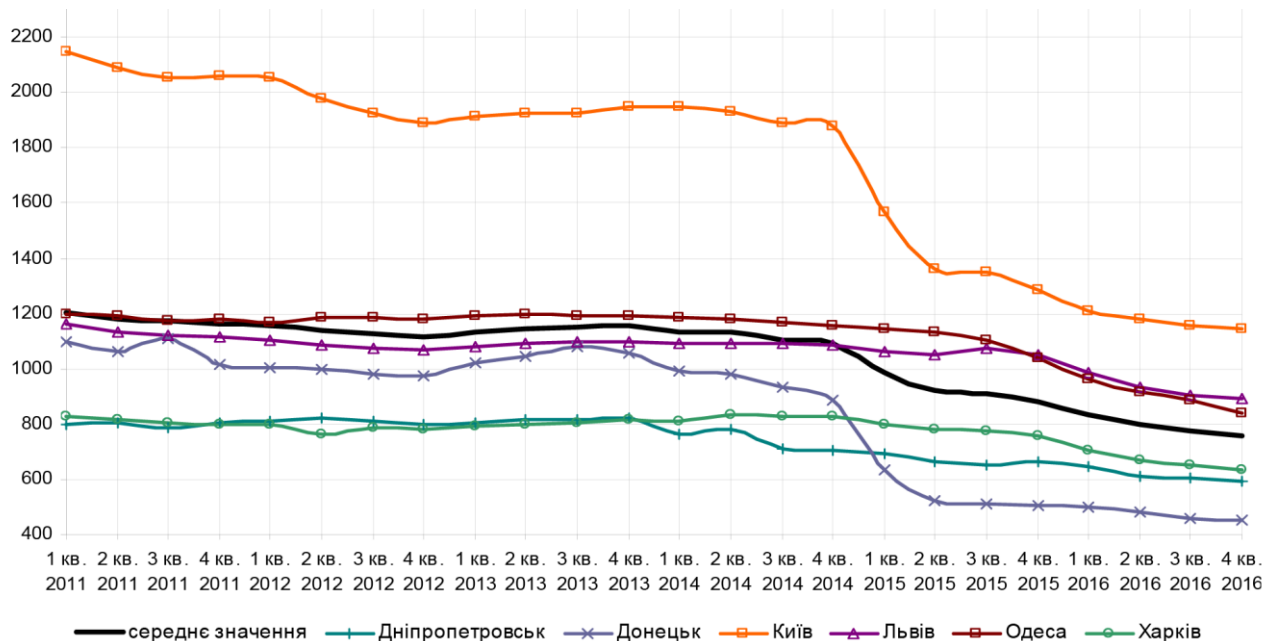


Рис. 2.7. Динаміка середніх цін на вторинному ринку житлової нерухомості найбільших міст України, дол. / кв. м [19, с. 143]

Так, на кінець 2016 р. середня вартість житла на вторинному ринку диференціюється від 1143 дол за 1 кв. м у Києві до 451 дол за кв. м. у Донецьку (індекс співвідношення – 0,39). Вартість житла Харкова та Дніпра становить близько половини вартості в Києві (відповідно 0,56 та 0,52). Індекси вартості житла у Львові та Одесі становлять відповідно 0,78 та 0,73 вартості квадратного метра житла в місті Києві.

Загалом можна стверджувати, що регіональний ринок житла являє собою складну динамічну систему із значними територіальними диспропорціями. Синтез теорій регіонального розвитку та загальноекономічних теорій дав змогу визначити ціноутворення на регіональному ринку житла як процес формування та зміни діючої ціни на основі взаємодії чинників попиту і пропозиції на житлову нерухомість регіону. Установлено, що основою визначення ціни є місцеположення об'єкта в межах певної території й цінність даного об'єкта для конкретного споживача.

Формування регіональних ринків житла є надто складним процесом і відзначається значною різнотипністю й відповідно великою кількістю чинників, які здійснюють вплив на процеси його формування. На основі узагальнення нами виділено шість груп чинників, які прямо та опосередковано впливають на попит і пропозицію на регіональному ринку житла. До першої групи ми відносимо територіальні чинники ринку житла, серед яких виділяємо місцеположення об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення території, екологічну ситуацію. Друга група чинників включає якісні характеристики житла, серед яких виділяються: матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та знос; архітектурно-планувальні особливості нерухомості. Третя група представлена економічними чинниками, до яких належать доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників; загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту; інвестиційний чинник; іпотечний чинник, спекулятивний чинник і розвиток будівельної галузі загалом. Група демографічно-розселенських чинників включає оцінку демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційних процесів, системи розселення та безпеки території. Законодавчо-правові чинники проявляються через державну та регіональну політику на ринку житла, житлові програми, процеси оподаткування, кредитування та страхування на ринку житла. Соціально-психологічні чинники включають споживчу поведінку та вподобання споживачів, цінові очікування, сезонність, етнічні чи релігійні особливості регіону.

Наведені в роботі діаграми цін на житло в межах найбільших міст України підтверджують диференціацію вартості житла у межах регіонів України.

2.3. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні

Ринок оренди нерухомості є відображенням соціально-економічного стану в країні загалом, чи окремому регіоні або ж навіть окремому населеному пункті. Даний ринок має певні особливості порівняно з ринком купівлі-продажу нерухомості. Для розуміння тенденцій та перспектив розвитку кон'юнктури досліджуваного ринку важливо з'ясувати, які саме чинники і фактори впливають на попит і пропозицію, ціноутворення, сезонність тощо.

Ринок оренди нерухомості є відображенням соціально-економічного стану в країні загалом, чи окремому регіоні або ж навіть окремому населеному пункті. Для аналізу стану даного ринку доцільно виділити основні його функції:

1) комерційна функція ринку оренди нерухомості полягає в реалізації вартості й споживчої вартості нерухомості та одержанні прибутку на вкладений капітал;

2) інформаційна виступає як унікальний ринковий спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об'єктивної інформації, що дозволяє орендодавцям та орендарям нерухомості приймати оптимальні рішення, які максимально відповідають їх інтересам;

3) ціноутворююча характеризується тим, що при встановленні врівноваженої ціни (орендної плати) платоспроможний попит відповідає обсягу пропозицій. У ціні концентрується великий обсяг інформації про насиченість ринку, переваги орендарів, витрати на будівництво, ремонт, облаштування житлових чи нежитлових приміщень, зайнятість в регіоні та міграцію, господарську і соціальну політику держави в сфері житлового будівництва і т.д.;

4) посередницька виражається в тому, що ринок оренди нерухомості виступає як сукупний посередник і місце зустрічі безлічі незалежних і економічно відособлених орендодавців та орендарів, установлюється зв'язок між ними і надається можливість альтернативного вибору партнерів. Діють на ринку

оренди нерухомості і професійні посередники: ріелтери, оцінювачі, страховики, й інші особи, що надають послуги зацікавленим учасникам;

5) допоміжна полягає у тому, що ринок оренди сприяє мобільності робочої сили та студентів, розвитку туризму як в межах країни, так і на міжнародному рівні;

6) інвестиційна полягає в тому, що ринок оренди нерухомості забезпечує можливість вкладання капіталу, його збереження та отримання інвестиційного доходу. Він сприяє переходу заощаджень і нагромаджень з пасивної форми запасів у реальний продуктивний капітал, що приносить дохід власнику нерухомого майна. При цьому саме нерухоме майно служить своєрідною страховою гарантією інвестиційних ризиків;

7) перерозподільча функція полягає в перерозподілі нерухомості серед власників і користувачів, що сприяє найбільш ефективному її використанню;

8) стимулююча функція у кінцевому результаті проявляється у формі економічного заохочення доходом, продуктивного і найбільш ефективного використання нерухомості. Конкуренція економічно стимулює і підтримує високу ділову активність й пошук нових можливостей ефективного керування нерухомою власністю [Гудзь, с. 46].

Ринок оренди житлової нерухомості має певні особливості у порівнянні з ринком її купівлі-продажу. Потреба у винайманні житла визначається певним набором факторів.

Перший чинник формування попиту на досліджуваному ринку – міграція – кількість людей (або ж сімей), які прибули в населений пункт на тимчасове (або постійне) проживання і потребують орендувати помешкання. Традиційно попит на оренду житла формується на основі трудових мігрантів та студентів.

Згідно з останніми дослідженнями, чисельність внутрішніх трудових мігрантів в Україні перевищує 1,6 млн., що становить 9% економічно активного населення. Причому найближчим часом внутрішня трудова міграція може зрости приблизно на 50%, а для 55% респондентів з числа внутрішніх трудових мігрантів їхнє робоче місце є постійним, для переважної більшості – єдиним. З

2014 р. численні внутрішні переселення в Україні, спричинені анексією Криму та воєнними діями на Донбасі, носять вимушений характер. За інформацією Міжвідомчого координаційного штабу з питань соціального забезпечення внутрішньо переміщених осіб (ВПО), з непідконтрольних Уряду територій до інших регіонів України переміщено 1,5 млн. осіб [41, с. 23].

На основі даних Державної служби статистики України про міграцію населення можна зробити висновки, що найбільш привабливими регіонами для мігрантів є м. Київ та Київська, Дніпропетровська, Львівська, Одеська і Харківська області. Це, безумовно значний фактор формування попиту, а відповідно, і ціни оренди житла у визначених регіонах.

Іншим чинником формування попиту на ринку оренди житла є створення нових сімей як офіційно зареєстрованих, так і цивільних шлюбів. Попит, а відповідно, і ціна на ринку оренди нерухомості є змінними величинами. Особливістю даного ринку є його сезонність – коливання попиту протягом року (в випадках подової задачі – протягом тижня), які регулярно повторюються. Сезонність являє собою складне та водночас суперечливе явище, яке проявляється на фоні відносно стабільної пропозиції та досить змінного попиту на орендовану нерухомість.

У великих містах попит на оренду житла суттєво зменшується на літні місяці і значно активізується в кінці серпня – на початку вересня. Ця тенденція пояснюється потоками студентів та трудовою міграцією, яка теж знаходиться під впливом сезонності ринку праці.

Значний вплив на ринок подової оренди житла має туристична сезонність. Вона властива туристично-рекреаційним регіонам на узбережжі Чорного і Азовського морів (у літній період) та Карпатському регіону (зимові свята, канікули, літній період). Відповідно до туристично активних сезонів можна виокремити такі ж сезони попиту на оренду житла:

– сезон пік – час, найбільш сприятливий для проведення рекреаційної діяльності, який характеризується максимальною щільністю людей та найбільш

комфортними умовами для рекреації, а відповідно і найвищими цінами на оренду нерухомості та попереднім її бронюванням;

– високий сезон – період, спрямований на ділову активність на туристичному ринку, час коли діють найвищі тарифи на туристичне обслуговування. Вартість оренди нерухомості усіх видів і сегментів надзвичайно висока, адже попит формується не тільки за рахунок туристів, а й сезонних трудових мігрантів;

– низький сезон – час коли знижується ділова активність на туристичному ринку, ціни на оренду житла знижуються;

– «мертвий» сезон – період, максимально несприятливий для організації рекреаційної діяльності. В цей період житло або «консервується» до наступного сезону, або ж здається на тривалий термін (декілька місяців).

Сезонності ринку оренди житла властиві два періоди – річний та тижневий. При річному періоді сезонність визначається у відповідних місяцях, при тижневому в окремих днях. Сезонність ринку визначається перш за все природно-кліматичними показниками, притаманними для тієї чи іншої місцевості, рекреаційними ресурсами взагалі, порою року (шкільні та студентські канікули, масові відпустки) та іншими факторами.

Тижнева сезонність ринку оренди нерухомості властива таким містам як Київ, Львів, Одеса, Кам'янець-Подільський та ін. Вона проявляється у збільшенні орендної плати за орендоване житло у п'ятницю, суботу і неділю в середньому на 30-60%. Це явище знову ж таки спричиняється підвищеною інтенсивністю туристичних потоків, до прикладу на день міста, різноманітні фестивалі, державні та релігійні свята.

Пропозиція житла, що здається в оренду в Україні щороку зростає. Основними чинниками цього, є:

- будівництво нового житла і комерційної нерухомості;
- міграція населення (у випадку пропозиції до уваги слід брати вибулих осіб);
- інвестиційна мета придбання нерухомості.

Будівництво житла в Україні в 2018 році вперше за останні 8 років показує негативну динаміку. Так, за даними Державної служби статистики України, загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у 2018 р. порівняно з 2017 р. зменшилась на 14,8 %.

Міграція населення (у даному випадку вибуття осіб на певний період або ж на постійне місце проживання) – чинник формування пропозиції об'єктів оренди або купівлі-продажу житла. Масова міграція з Донецької і Луганської областей спричинила різкий обвал цін на нерухомість в регіонах. В інших регіонах тимчасово вільна нерухомість стає об'єктом оренди, оскільки дає можливість додаткових доходів і оплати комунальних послуг.

Інвестиційна мета придбання нерухомості має два сценарії розвитку. Перший – це купівля нерухомості дешевше (або на стадії будівництва, або в період спаду на ринку) і її продаж через певний час за вищою ціною. Другий сценарій – це придбання нерухомості для здачі в оренду.

Слід зазначити, що в 2016-2018 рр. саме другий сценарій інвестиційної діяльності набирає популярності. Це спричинено низькою дохідністю інших альтернативних варіантів інвестування капіталу: зниженням банківських депозитних ставок, зниженням ділової активності через кризові явища, закриттям багатьох видів бізнесу тощо.

Здача житла в оренду як бізнес не вважається експертами надзвичайно прибутковим, проте в сьогоднішніх реаліях він дає змогу зберегти заощадження, зменшити ризики. Цей вид інвестицій передбачає два етапи вкладень коштів: перший – це придбання самої нерухомості, другий – це ремонт та облаштування помешкання чи нежитлової нерухомості. За оцінками експертів ринку середній термін окупності другого етапу, тобто ремонту та облаштування – в середньому 4-6 років, а окупність інвестицій в придбання самої нерухомості розтягується на десятки наступних років.

Ринкова вартість оренди нерухомого майна враховує його реальну цінність з точки зору існуючого та найбільш ефективного використання, місце розташування, фізичного стану та багато інших ціноутворюючих факторів.

Оцінка вартості оренди здійснюється зазвичай для середньостатистичної квартири із вказаними параметрами. Типовий набір параметрів охоплює наступні характеристики.

Район населеного пункту. Це чи не найважливіший чинник при виборі приміщення для оренди. Враховується віддаленість від центру міста та зупинок транспорту, розвиненість інфраструктури, наявність шкіл, дитячих садків, торгових центрів та ринків, парків.

Кількість кімнат та площа пропонованої до оренди квартири. Найбільш запитуваними, а відтак і пропонованими на ринку є, зазвичай, 1- і 2-кімнатні квартири. Проте є стабільний попит і на більші квартири. 3- і 4-кімнатні квартири є цікавими для сімей з дітьми, студентів (які винаймають квартири «в складчину»), для фірм, які винаймають такі квартири для службових цілей (роботи на дому, поселення працівників у відрядженні і т.д.).

На ринку величина орендної плати з розрахунку на одиницю площі, як правило, залежить також від загальної площі орендованого майна: чим більша площа, тим буде менша орендна плата (за 1 кв. м).

Поверх та поверховість будинку, наявність і справність ліфтів. Часто дуже важливим є те, на якому поверсі знаходиться квартира. Відсутність ліфта стане проблемою для здачі в оренду приміщення вище 3-го поверху. Безпека та сирість (мокрих стін) може стати проблемою при пропонуванні квартири на першому поверсі.

Наявність парковки або паркінгу. Цей фактор є особливо актуальним у великих містах, де проблеми з паркуванням набувають небачених масштабів. Якщо орендарів квартир цікавить цілодобова можливість запаркувати автомобіль, то орендарі комерційної нерухомості у цих же житлових будинках претендують більшою мірою на бізнес-час.

Енергоефективність за умови підвищення цін на енергоресурси набуває особливої актуальності. Наявність автономного опалення дає можливість економити на комунальних платежах та регулювати температуру повітря і води.

Утеплені стіни і підлога, сучасні вікна, засклені балкони – це вже не забаганки орендарів, а швидше – вимога часу.

Однак слід розуміти, що орендна плата за кожен окрему квартиру коригується, навіть більшою мірою, ніж ціна продажу, з врахуванням певних факторів. Такі параметри важко формалізувати за автоматичної оцінки. До них можна віднести:

1) Внутрішній стан і обстановка в квартирі. Даний фактор є визначальним для віднесення квартири до певного цінового сегменту. Якщо ремонтні роботи не проводилися протягом багатьох років, то на вартість оренди цей фактор вплине суттєво. Як відомо, ціна квадратного метра у великих містах недешева, тому люди воліють платити за комфорт і зовнішню атрибутику свого подальшого проживання. Як зазначають і ріелтори, і консалтери, чітко простежується тренд – орендарі стають все вимогливішими до житла. Крім сучасного, а подекуди й дизайнерського, ремонту та меблів орендарі шукають помешкання з усім необхідним для комфортного проживання. Перелік «начинки» для квартири може бути змінним, але зазвичай це: пральна і посудомийна машинки, електрочайник, праска і прасувальна дошка, підключений телефон та Інтернет, Wi-Fi-роутер, кондиціонер, наявність сигналізації чи інших систем безпеки тощо.

2) Стан під'їзду та прибудинкової території формують перше враження при огляді квартири.

3) Контингент сусідів зазвичай цікавить більше покупців нерухомості, аніж її орендарів, проте є певні особливості, які слід враховувати.

4) Відносини орендодавця та орендаря квартири, наявність чи відсутність документального оформлення договору оренди також впливають на вартість оренди. Як зазначають експерти, 70-90 % ринку знаходиться в тіні, адже доходи від оренди нерухомості підлягають оподаткуванню.

Офіційне оформлення відносин оренди квартир є не вигідним, адже збільшує орендну плату приблизно на 15-20 %.

5) Тривалість проживання орендаря. Традиційно вартість подової оренди квартири буде вищою, ніж оренди за місяць в розрахунку на один день. Оренда ж на тривалий термін (рік і більше) дає можливість розраховувати на порівняно нижчу ціну за місяць проживання. Хоча, за умови суттєвих змін на ринку, ціна може бути змінена.

Крім названих чинників, орендна плата залежить також від населеного пункту. Так, у табл. 2.1 наведені усереднені дані про вартість оренди квартир у великих населених пунктах України.

Таблиця 2.1

**Середня вартість оренди квартир (за видами) в регіонах України у січні
2019 року [41, с.27]**

(грн. за місяць)

Місто	Середня вартість оренди квартири	Зміна відносно січня 2018	Вид квартири		
			1-кімнатна	2-кімнатна	3-кімнатна
Вінниця	4281	15,67 %	4500	5148	3666
Дніпро	18072	-4,65 %	6704	10557	16969
Донецьк	5579	-4,81 %	3125	4956	6087
Житомир	10069	-58,20 %	3548	3877	3725
Запоріжжя	6193	8,34 %	3966	4374	6425
Івано-Франківськ	3875	22,20 %	3133	4770	4580
Київ	29513	5,96 %	10819	17347	30083
Кропивницький	3341	-20,65 %	2695	3198	2914
Кременчук	4038	-26,03 %	2767	3163	6183
Луганськ	2303	26,27 %	2041	2359	2509
Луцьк	4130	45,14 %	3258	4732	4400
Львів	8355	37,51 %	7158	9202	12787
Миколаїв	3895	148,72 %	3951	4533	6929
Одеса	16538	-1,84 %	8191	10 615	17730
Полтава	72893	-55,92 %	5315	6793	6705
Рівне	4331	41,06 %	4227	4780	3987
Сімферополь	13363	6,07 %	10576	12484	14961
Суми	5078	72,22 %	3960	4900	5012
Тернопіль	7023	-24,79 %	5483	4418	4945
Ужгород	3909	-1,47 %	3909	5001	5222
Харків	12113	-2,09 %	6183	8978	18501
Херсон	5308	34,94 %	3578	5778	6450
Хмельницький	3470	-3,19 %	3407	3335	3613
Черкаси	6182	-17,95 %	3143	4662	5601
Чернігів	4266	-6,40 %	3474	4083	6364
Чернівці	6445	12,34 %	5013	6172	6143

Подобова оренда квартири – це винаймання житлового приміщення для короткострокового проживання (найчастіше від доби до тижня). Зараз на ринку з'являються спеціальні апарт-готелі і міні-готелі, в яких всі наявні квартири здаються в подобову оренду. Такий бізнес став альтернативою стандартним готелям і найчастіше передбачає самообслуговування квартировинаймачем.

Подобова оренда квартир користується підвищеним попитом особливо в великих населених пунктах. Цільовою аудиторією такого сегменту ринку зазвичай є працівники у відрядженні, студенти (заочної форми навчання), бізнесмени, туристи, та орендарі, які поки не можуть знайти відповідний варіант довгострокової оренди.

Перевагами цього виду оренди житла для орендодавця є:

1) Розмір орендної плати за добу в порівнянні зі стандартною помісячною є набагато вищим (приблизно в 3-6 разів). При цьому під час свят і у вихідні дні розмір орендної плати підвищується ще в кілька разів.

2) Можливість додаткових доходів. Збільшити доходи від подобової здачі в оренду житла можна за рахунок надання додаткових послуг: прання, трансферу, приготування їжі, клінінг-послуг та інше.

3) Нетривалі зобов'язання. Власник квартири, яка здається подобово, пов'язаний з орендарями короткостроковими відносинами. Це дає можливість гнучкого ціноутворення.

4) Відсутність завищених очікувань від орендаря. Зазвичай рішення про оренду квартири приймається на основі оголошення, фото і відгуків з Інтернету. Тому дрібні недоліки не стануть причиною відмови від оренди.

Недоліки подобової оренди квартири виходять з головної особливості цього виду діяльності – постійна зміна орендаря.

5) Постійний пошук клієнтів. Власникам квартир, що пропонуються до оренди подобово, необхідно постійно шукати клієнтів. Для цього буде потрібно або витратити власний час і сили, розміщуючи оголошення на різноманітних ресурсах і обговорюючи умови з потенційними орендарями, займаючись

поселенням і виселенням орендарів, або залучати до процесу ріелтора, на якого можна покласти такі обов'язки.

б) Підтримка чистоти і порядку. У випадку подовгової оренди квартиру необхідно прибирати після кожного орендаря, змінювати постіль і рушники, стежити за наявністю витратних матеріалів.

7) Нестабільний дохід. Через високу конкуренцію квартири при подовговій оренді нерідко простоюють. Незалежно від попиту та регулярності здачі в оренду існують постійні витрати на комунальні послуги.

8) Вплив місця розташування. Найбільшим попитом користуються квартири для подовгової оренди в центральних і туристичних районах населених пунктів, поблизу великих бізнес-центрів, неподалік від аеропортів, залізничних і автовокзалів. Для житла, розташованого в інших частинах міста, досить складно утримувати постійний попит.

Подовгова оренда квартири як підприємницька діяльність може приносити високий стабільний дохід за умови відповідної організації процесу. Зазвичай такий бізнес є комерційно оправданим при одночасній подовговій здачі трьох і більше квартир.

Результати дослідження The Cost of Living Around the World 2019 [30], що базується на індексі Numbeo, стверджують що в Україні середня вартість оренди 1-кімнатного помешкання в межах центральних частин міста значно вища, ніж середня заробітна плата у відповідних містах. Середня зарплата в Україні в січні 2019 становила 9223 грн. (341,6 дол. США), а оренда 1-кімнатної квартири у центральній частині Києва – 383 дол. США. Ринок оренди житла на сьогодні залишається одним із найбільш тіньових. Проте цей ринок досить динамічний – тут є як крупні агентства, так і приватні орендодавці [32, с. 115].

Оцінити обсяг пропозиції житла, що пропонується до оренди, важко, адже спеціальні статистичні спостереження не ведуться, а значна частина такого бізнесу знаходиться в «тіні».

Проте, важливим для аналізу є врахування кількості квартир, які будуються і здаються в експлуатацію, купуються, і зрештою будуть

використовуватися для власного проживання, перепродажу, або ж здачі в оренду.

Ринок оренди нерухомості є відображенням соціально-економічного стану в країні загалом, чи окремому регіоні або ж навіть окремому населеному пункті. Цей ринок має певні особливості у порівнянні з ринком купівлі-продажу нерухомості. Потреба у винайманні житла визначається певним набором факторів, зокрема, це міграція (прибулі) та створення нових сімей. Ринку оренди житлової нерухомості властива сезонність. У великих містах попит на оренду житла суттєво зменшується на літні місяці і значно активізується в кінці серпня – на початку вересня. Пропозиція житла, що здається в оренду, формується за рахунок будівництва нового та міграції населення (у випадку пропозиції до уваги слід брати вибулих осіб).

Ціна оренди нерухомості залежить від району населеного пункту, кількості кімнат та площі пропонованої до оренди квартири, поверху та поверховості будинку, наявності парковки або паркінгу, енергоефективності помешкання, внутрішнього стану і обстановки в квартирі, стану під'їзду та прибудинкової території, відносин орендодавця та орендаря квартири, тривалості проживання орендаря тощо.

Висновки до розділу 2

На сучасний стан ринку нерухомості України впливає недостатнє розроблення законодавчої бази, низька платоспроможність громадян, нестабільність політико-економічної ситуації. Проведене дослідження виявило, що збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов; загальна площа прийнятого в експлуатацію житла має тенденцію до скорочення. Основними тенденціями сучасного періоду є скорочення собівартості житла, реалізоване через скорочення загальної площі в бюджетному секторі та створення додаткових інфраструктурних й інженерних забезпечень в інших секторах.

Негативними факторами, що привели до скорочення попиту та пропозицій на ринку нерухомості, відзначено скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, складний політико-економічний стан країни, відсутність інвестиційних ресурсів у забудовників.

Основною умовою формування сучасного ринку житлової нерухомості та виходу його зі стану депресивної стабільності повинно бути встановлення балансу між платоспроможністю населення та ціновою політикою забудовників; більш широке впровадження екостандартів та спрямованість на будівництво енергоефективних будівель.

Регіональний ринок житла являє собою складну динамічну систему із значними територіальними диспропорціями. Синтез теорій регіонального розвитку та загальноекономічних теорій дав змогу визначити ціноутворення на регіональному ринку житла як процес формування та зміни діючої ціни на основі взаємодії чинників попиту і пропозиції на житлову нерухомість регіону. Установлено, що основою визначення ціни є місцезположення об'єкта в межах певної території й цінність даного об'єкта для конкретного споживача.

Ринок оренди нерухомості є відображенням соціально-економічного стану в країні загалом, чи окремому регіоні або ж навіть окремому населеному пункті. Цей ринок має певні особливості у порівнянні з ринком купівлі-продажу нерухомості. Потреба у винайманні житла визначається певним набором факторів, зокрема, це міграція (прибулі) та створення нових сімей. Ринку оренди житлової нерухомості властива сезонність. У великих містах попит на оренду житла суттєво зменшується на літні місяці і значно активізується в кінці серпня – на початку вересня. Пропозиція житла, що здається в оренду, формується за рахунок будівництва нового та міграції населення.

ВИСНОВКИ

Ринок житлової нерухомості виступаючи як певна система взаємовідносин між фізичними і юридичними особами забезпечує обмін прав на нерухомість та відіграє важливу роль для економіки країни і суспільства в цілому оскільки: сприяє вирішенню однієї з найбільш актуальних потреб людини – потреби у житлі, має безпосереднє відношення до фінансових інвестицій, впливає на формування складної ринкової структури країни тощо.

Для сучасного стану ринку житла в Україні характерними є наступні ознаки: низький рівень конкуренції на ринку; низький обсяг будівництва, перш за все, об'єктів муніципального фонду; нерівномірність розвитку по регіонах; висока капіталомісткість ринку; істотний розрив між цінами на житло та доходами переважної більшості населення; наявність дефіциту на ринку житла і незадоволеності ним основної частини населення; недостатній розвиток правової бази функціонування (нечіткість прав власності, відсутність спеціального законодавства по ринку житла, інформаційна асиметрія), що викликає зростання трансакційних витрат; слабка державна політика у житловій сфері.

Ринок житла є складною сукупністю відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпоряджання житлом. Його учасниками є велика кількість суб'єктів, серед яких можна виділити базових учасників, без яких функціонування ринку неможливе: власників житла, наймачів (орендарів) житла, покупців та продавців житла, держава в особі відповідних органів, що здійснюють регулювання ринкових процесів.

Підходи до формування і розвитку інфраструктури ринку житла мають базуватися на комплексному розгляді окремих її складових як взаємопов'язаних і взаємодоповнюючих елементів єдиної цілісної системи ринку житла.

На сучасний стан ринку нерухомості України впливає недостатнє розроблення законодавчої бази, низька платоспроможність громадян, нестабільність політико-економічної ситуації. Проведене дослідження виявило, що збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про

зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов; загальна площа прийнятого в експлуатацію житла має тенденцію до скорочення. Основними тенденціями сучасного періоду є скорочення собівартості житла, реалізоване через скорочення загальної площі в бюджетному секторі та створення додаткових інфраструктурних й інженерних забезпечень в інших секторах.

Негативними факторами, що привели до скорочення попиту та пропозицій на ринку нерухомості, відзначено скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, складний політико-економічний стан країни, відсутність інвестиційних ресурсів у забудовників.

Основною умовою формування сучасного ринку житлової нерухомості та виходу його зі стану депресивної стабільності повинно бути встановлення балансу між платоспроможністю населення та ціною політикою забудовників; більш широке впровадження екостандартів та спрямованість на будівництво енергоефективних будівель.

Регіональний ринок житла являє собою складну динамічну систему із значними територіальними диспропорціями. Синтез теорій регіонального розвитку та загальноекономічних теорій дав змогу визначити ціноутворення на регіональному ринку житла як процес формування та зміни діючої ціни на основі взаємодії чинників попиту і пропозиції на житлову нерухомість регіону. Установлено, що основою визначення ціни є місцеположення об'єкта в межах певної території й цінність даного об'єкта для конкретного споживача.

Формування регіональних ринків житла є надто складним процесом і відзначається значною різноманітністю й відповідно великою кількістю чинників, які здійснюють вплив на процеси його формування. На основі узагальнення нами виділено шість груп чинників, які прямо та опосередковано впливають на попит і пропозицію на регіональному ринку житла. До першої групи ми відносимо територіальні чинники ринку житла, серед яких виділяємо місцеположення об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення території, екологічну ситуацію. Друга група чинників включає якісні характеристики житла, серед яких виділяються: матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та

знос; архітектурно-планувальні особливості нерухомості. Третя група представлена економічними чинниками, до яких належать доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників; загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту; інвестиційний чинник; іпотечний чинник, спекулятивний чинник і розвиток будівельної галузі загалом. Група демографічно-розселенських чинників включає оцінку демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційних процесів, системи розселення та безпеки території. Законодавчо-правові чинники проявляються через державну та регіональну політику на ринку житла, житлові програми, процеси оподаткування, кредитування та страхування на ринку житла. Соціально-психологічні чинники включають споживчу поведінку та вподобання споживачів, цінові очікування, сезонність, етнічні чи релігійні особливості регіону.

Аналіз потенціалу розвитку первинного ринку нерухомості показав, що за останні роки (2010-2018 рр.) первинний ринок розвивався поступово та відносно стабільно з істотними змінами в регіональній структурі обсягів житлової нерухомості.

Ринок оренди нерухомості є відображенням соціально-економічного стану в країні загалом, чи окремому регіоні або ж навіть окремому населеному пункті. Цей ринок має певні особливості у порівнянні з ринком купівлі-продажу нерухомості. Потреба у винайманні житла визначається певним набором факторів, зокрема, це міграція (прибулі) та створення нових сімей. Ринку оренди житлової нерухомості властива сезонність. У великих містах попит на оренду житла суттєво зменшується на літні місяці і значно активізується в кінці серпня – на початку вересня. Пропозиція житла, що здається в оренду, формується за рахунок будівництва нового та міграції населення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Brukhanskyi R., Yazlyuk B., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. *Problems and Perspectives in Management*, 16 (2), 2018. P. 241-251.
2. Taylor J., Bradley S. Spatial disparities in the impact of the 1990-92 recession: an analysis of UK counties. *Oxford bull of economics and statistics*. 1994. Vol. 56. № 4. P. 367-382.
3. Ажаман І. А., Сливка Д. О. Стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості Одещини. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf
4. Амосов О. Ю. Вопросы совершенствования системы государственного учета объектов недвижимости. *Коммунальное хозяйство городов*. 2005. № 66. С. 242-247.
5. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости: учеб. пособие. Санкт-Петербург.: Питер, 2002. 208 с.
6. Бібік Н. В. Екологічне будівництво як інноваційний підхід формування сталого розвитку України. *Екологічне будівництво як інноваційний підхід формування сталого розвитку України*. 2014. Том 10. № 1. С. 24-29.
7. Богінська Л. О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету. Сер. : Економіка*. 2015. Вип. 2(2). С. 127-133.
8. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування*. 2019. № 1(87). С. 64-71.
9. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. *Економічний аналіз*, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.

10. Бутов А. М. Дослідження ефективності інноваційних структур регіону. *Вісник Львівської комерційної академії*. 2010. Вип. 33. С. 33-38.
11. Вакуленко Т. С. Концептуальні засади ціноутворення на ринку нерухомості. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 6. С. 276-279.
12. Воронін В. О., Мамчин М. М., Шемелюк Г. О. Дослідження особливостей і тенденцій розвитку ринку нерухомості. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. 2011. № 706. С. 31-40.
13. Ганева О. М. Методичні основи оцінки нерухомості, що використовуються державними органами управління в регулюванні ринку житла. *Науковий вісник Академії муніципального управління. Сер.: Управління*. 2010. Вип. 1. С. 180-185.
14. Геєць В. М., Клебанова Т. С., Черняк О. І. Моделі і методи соціально-економічного прогнозування. Харків : ВД «ІНЖЕК», 2008. 396 с.
15. Гребінська С. І., Шмерко О. П. Огляд сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2018. Вип. 1(12). С. 301-304.
16. Грибовский С. В. Предложения по созданию методики оценки стоимости недвижимости жилого назначения для целей налогообложения. *Оценочная деятельность*. 2008. №3. С. 56-61.
17. Гриценко О. А. Оподаткування нерухомості як державна трансакція. *Податкова політика в Україні та її нормативно-правове забезпечення*. 2001. С. 128-130.
18. Гудзь П. В., Шарова С. В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія. Запоріжжя: Акцент Інвест-Трейд, 2014. 247 с.
19. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5-7.
20. Дао Туан Ань, Кузьміч Я. Л., Драчко Р. Ю. Оцінка концентрації ринку нерухомості Черкаської та Житомирської областей. *Молодий вчений*. 2017. № 11. С. 1144-1147.

21. Економічна енциклопедія: У трьох томах / Редкол.: Мочерний С. В. та ін. Т. 3. Київ : Академія, 2002. 340 с.
22. Загребельна К. В. Динаміка кон'юнктури ринку нерухомості в Україні. *Економіка та держава*. 2018. № 11. С. 102-106.
23. Запотоцька В. Ціноутворення на регіональних ринках житла, теоретичний та прикладний аспекти. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Сер.: Географія*. 2017. Вип. 1-2. С. 138-146.
24. Запотоцький С., Запотоцька В., Екезлі А. Суспільно-географічні трансформації ринку житла в Україні. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Сер.: Географія*. 2013. Вип. 1. С. 41-45.
25. Звіт за результатами секторальної оцінки ризиків використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом і фінансування тероризму. Київ : Державна служба фінансового моніторингу України, 2018. 110 с.
26. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та реформування житлового будівництва: навч. посібн. Київ : Вид-во Європейського університету, 2006. 299 с.
27. Калиніченко Ю. В., Добровольська В. В., Абрамчук А. Р. Моделювання тенденцій ринку нерухомості. *Економічний аналіз*. 2016. Том 23. № 1. С. 28-36.
28. Карапетян Е. Т., Квасовський О. Р. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні. *Фінанси, банки, інвестиції*. 2013. № 2. С. 125-134.
29. Карапетян Е. Т., Квасовський О. Р. Аналіз ринку житлової нерухомості міста Тернополя та Тернопільської області. *Економіка і управління*. 2013. № 2. С. 59-70.
30. Коваленко М. А., Радванська Л. М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: навч. посіб. Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. 350 с.
31. Ковтун М. В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень. *Науковий вісник Ужгородського університету. Сер.: Економіка*. 2014. Вип. 1. С. 282-286.

32. Козак С. В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.10. Київ, 2014. 20 с.
33. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. *Проблеми економіки*. 2013. № 2. С. 31-38.
34. Міжнародний рейтинг The Cost of Living Around the World 2018. URL: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>
35. Олійник Н. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України*. 2011. Вип. 1. С. 131-139.
36. Павлов К. В. Циклічність процесів формування регіональних ринків житлової нерухомості. *Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії*. 2017. Вип. 4. С. 113-118.
37. Петренко М. А. Методологія оцінки стоимости нерухомості. *Вісник УАБС*. 2002. № 2. С. 51-58.
38. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Риждова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2018. Вип. 25. С. 135-139.
39. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17>
40. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
41. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-XII. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>
42. Про ріелторську діяльність : Указ Президента України від 27 черв. 1999 р. № 733/99. Офіційний вісник України. 1999. № 27. Ст. 79.
43. Ровенчак Т. Г., Пасічнюк А. М. Підвищення енергоефективності багатоповерхових житлових. *Матеріали XLV Науково-технічної конференції ВНТУ*, 23-24 березня 2016 р. Вінниця, 2016. URL: <http://conferences.vntu.edu.ua/index.php/allfbtegp/all-fbtegp-2016/paper/view/95>.

44. Руда О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6328>
45. Садов'як М. С. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні. *Збірник наукових праць ЧДТУ. Сер.: Економічні науки*. 2019. Вип. 52. С. 21-29.
46. Свистун Л. А., Даниленко Е. Ш. Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості Полтавського регіону. *Економіка і регіон*. 2011. № 3 (30). С. 34-38.
47. Сушко О. Тенденції на ринку нерухомості в Україні. *Вісник Тернопільського національного економічного університету*. 2011. № 5-1. С. 257-266.
48. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія / за ред. О. І. Драпиковського, І. Б. Іванової. Київ : «Арт Економі», 2012. 240 с.
49. Томін М. О. Аналіз тенденцій розвитку ринку нерухомості України. *Логос. Мистецтво наукової думки*. 2019. № 3. С. 11-13.
50. Ушацький С. А., Сердюк А. В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія. Вінниця : ВНТУ, 2010. 186 с.
51. Фесак С. А. Особливості державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні. *Вісник Академії митної служби України. Сер. : Державне управління*. 2013. № 2. С. 85-93.
52. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <http://www.rada.gov.ua>
53. Цифра Т. Ю. Формування та оцінка економічної стратегії забудовника на ринку житла: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / Київ. нац. ун-т буд. і архітект. Київ, 2018. 194 с.
54. Шепель І. В. Вітчизняний та зарубіжний досвід впровадження податку на нерухомість: обліковий аспект. *Економіка і суспільство*. 2016. Вип. 2. С. 762-767.
55. Шкільова Н. В. Організаційно-правові засади ріелторської діяльності в контексті світового досвіду. *Державне будівництво*. 2009. № 2. С. 55-58.
56. Язлюк Б. Прикладний економічний механізм управління регіональними інвестиційно-інноваційними проектами. *Прикладна економіка – від теорії до*

практики : зб. тез доп. Першої Всеукр. наук.-практ. конф. 15 жовт. 2015 р. Тернопіль : Економічна думка ТНЕУ, 2015. С. 161-164.

57. Язлюк Б. Стратегічні пріоритети у міжрегіональній підтримці та безпеці інноваційного розвитку регіонів. *Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті : національна ідентичність та тенденції глобалізації* : зб. тез доп. X Ювіл. Міжнар. наук.-практ. конф. молод. вчен. 21-23 лют. 2013 р. Тернопіль : ТНЕУ, 2013. Ч. 1. С. 320-322.

58. Язлюк Б. Шляхи удосконалення прийняття управлінських рішень з програми зниження територіальних розходжень та асиметрії соціально-економічного розвитку якості життя населення. *Теоретичні та прикладні аспекти розвитку аграрного бізнесу України* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. з міжнар. Учасцю. 28 жовт. 2015 р. Тернопіль : Економічна думка, 2015. С. 261-264.