

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

ГЕВАК Василь Михайлович

НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ ЕКОНОМІЧНИХ ІНТЕРЕСІВ

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

Виконав студент
групи ЕОЗ-42/2
В.М. Гевак

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. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ’ЄКТА ЕКОНОМІЧНИХ ІНТЕРЕСІВ	7
1.1. Сутність нерухомості як економічної категорії	7
1.2. Особливості формування нерухомості	15
1.3. Нормативно-правове забезпечення ринку нерухомості	23
Висновки до розділу 1	30
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СТАНУ НЕРУХОМОСТІ ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЇЇ ФУНКЦІОНУВАННЯ	33
2.1. Оцінка нерухомості як об’єкта економічних інтересів	33
2.2. Світовий досвід розвитку нерухомості та її регулювання	43
2.3. Перспективні напрями розвитку нерухомості в Україні	54
Висновки до розділу 2	62
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	65
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	68
ДОДАТКИ	

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Процеси активізації ринку нерухомості та його структурування визначають напрямки впливу як в цілому на продуктивні сили регіону, так і на окремі складові і процеси. Відсутність очевидних і вагомих для науки та практики результатів дослідження впливу ринку нерухомості на розвиток продуктивних сил (природні, матеріальні, трудові, організаційні та інформаційні ресурси), виступає, передусім, свідченням недостатнього обґрунтування процедури діагностування цього ринку на різних етапах його еволюції.

Економічний інтерес до нерухомості виник у зв'язку з необхідністю визначення її вартості у процесі приватизації й іпотеки, що стимулювало дослідження всієї системи економічних відносин, що склалися навколо неї. У процесі масової приватизації змінювалась форма власності підприємств, на ринку з'явилася велика кількість майна, у тому числі будівель, споруд і приміщень, що дало поштовх до зародження й розвитку первинного ринку нерухомості. Із спадом виробництва, вивільнялась велика кількість незадіяних будівель та споруд, що слугувало поштовхом до розвитку вторинного ринку нерухомості

Ринок нерухомості є невід'ємною частиною системи економічних відносин, тісно пов'язаної з процесами, що відбуваються на ринках споживчих товарів, капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів, праці. Без нормального функціонування ринку нерухомості не можуть ефективно працювати механізми інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподаткування та ін. Ринок нерухомості суттєво впливає на фінансово-грошові потоки в економіці, напрями їх руху та рівень дохідності.

Становлення ринку нерухомості історично трохи відстало від розвитку інших секторів ринкової економіки. Це зумовило затримку в науковому аналізі його основних закономірностей, що, у свою чергу, гальмує пізнання трансформаційних перетворень в економіці України. Економічний інтерес до

нерухомості виник у зв'язку з необхідністю визначення її вартості у процесі приватизації й іпотеки, що стимулювало дослідження всієї системи економічних відносин, що складаються навколо неї. Однак більшість фахівців, які досліджують економічну природу нерухомості, обмежуються емпіричним пізнанням видимих тенденцій, пов'язаних зі змінами попиту, пропозиції та цін на конкретному сегменті ринку нерухомості. Тому найпопулярнішими процедурами аналізу ринку нерухомості стали моніторингові дослідження для визначення вартості конкретних об'єктів, доцільності інвестування в їх будівництво, для пошуку нерухомих активів з перспективою одержання доходів. Однак самі по собі такі дослідження не можуть забезпечити глибину пізнання закономірностей функціонування ринку нерухомості, оскільки не дозволяють побачити його внутрішню природу і взаємозв'язки з іншими економічними явищами.

У даний час нерухомість перетворюється на самостійний об'єкт економіко-правового обороту, бо стає товаром, капіталом, власністю. Вона є об'єктом фіскального інтересу держави, частиною інвестиційного портфеля великих корпорацій, заставним зобов'язанням для одержання іпотечного кредиту, фінансовим активом для індивідуальних та інституціональних інвесторів. Економічне й інституціональне поле життєдіяльності нерухомості постійно розширюється. Операції з нею включено до класифікації видів економічної діяльності. Збільшується численність правових норм і законодавчих актів, що регулюють відносини на ринку нерухомості. Виникла така навчальна дисципліна, як «економіка нерухомості», а діяльність на ринку нерухомості стала спеціальністю для значної кількості людей. Усе це робить надзвичайно актуальним дослідження нерухомості як спеціальної економічної категорії. Тим самим, вона отримує власне місце в категоріальному ряді економічної теорії.

Сьогодні в Україні тільки починає формуватися особливий напрям економічного вивчення процесів, що протікають на ринку нерухомості. Поки що не існує спеціальних наукових досліджень закономірностей виникнення і

функціонування останнього. Серед українських економістів, у працях яких тією чи іншою мірою порушуються питання економічної природи нерухомості й особливості її ринкового обороту, можна виділити таких фахівців, як Ю.Белінський, Н.Внукова, Є.Воробйов, В.Галасюк, В.Геєць, І.Геллер, А.Даниленко, О.Драпиковський, А.Дронь, О.Євтух, П. Єщенко, І.Іванова, В.Йолкіна, О.Каплій, О.Кашенко, О.Коваль, Н.Лебідь, І.Малий, Я.Маркус, А.Моченков, В.Назірова, О.Розенфельд, Б.Семененко, С.Сивець, Л.Симонова, А.Третяк, Я.Усенко та ін. Однак їх праці стосуються переважно функціональних аспектів і не ставлять за мету концептуально ідентифікувати нерухомість як економічну категорію, проте створюють підґрунтя для власне теоретичних розробок.

Для сучасних умов функціонування економіки науковий аналіз особливостей становлення і функціонування ринку нерухомості актуалізується у зв'язку з необхідністю створення належних і сприятливих умов для його прискореного розвитку в органічному взаємозв'язку з іншими секторами ринкової економіки.

Мета й завдання дослідження. Метою випускної кваліфікаційної роботи є економічне дослідження ринку нерухомості як об'єкту економічних інтересів та розробка пропозицій щодо удосконалення процесів його оцінки та контролю.

Для досягнення поставленої мети в роботі визначено такі **завдання**:

- характеристика нерухомості як економічної категорії;
- узагальнення особливостей формування нерухомості;
- опис нормативно-правового забезпечення ринку нерухомості;
- оцінка нерухомості як об'єкта економічних інтересів;
- визначення перспективних напрямів розвитку нерухомості в Україні.

Об'єктом дослідження виступає нерухомість України.

Предметом дослідження виступають процеси, властивості і закономірності функціонування нерухомості

Методи дослідження. Методичною основою бакалаврської випускової кваліфікаційної роботи є діалектичний метод пізнання економічних явищ і процесів у безперервному їх розвитку та взаємозв'язку. У роботі було використано загальнонаукові методи дослідження: моделювання, аналіз, синтез, індукцію, дедукцію, порівняння, математичні методи.

Апробація результатів виконання випускної кваліфікаційної роботи. Основні положення бакалаврської роботи пройшли апробацію на всеукраїнській науково-практичній конференції студентів і молодих вчених «Розвиток науки та бізнесу в умовах глобалізації» (м. Тернопіль, 15 травня 2019р.). Опубліковано тези на тему «Нерухомості як об'єкт економічних інтересів».

Структура і обсяг роботи. Бакалаврська випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 73 сторінки комп'ютерного тексту, в тому числі, 2 таблиці, 30 рисунків, 70 джерел використаної літератури, 3 додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТА ЕКОНОМІЧНИХ ІНТЕРЕСІВ

1.1. Сутність нерухомості як економічної категорії

Одним з найважливіших елементів економічної системи будь-якої ринково орієнтованої держави є ринок нерухомості. Від забезпеченості населення та бізнесу нерухомістю, як реальним капіталом, залежать інструменти фондового ринку. Цінні папери, забезпечені іпотекою, найкращим чином гарантують стабільність усієї грошової системи. Усвідомлення ключової ролі ринку нерухомості в активізації промислового виробництва, розвитку реального сектора економіки, пошвидченні інвестиційного процесу, макроекономічній стабілізації дозволить більш ретельно та зважено підходити до прийняття рішень у даній сфері та уникнути можливих помилок.

Ринок нерухомого майна має економічну природу нерухомості як особливого блага, що дозволяє, з одного боку, визначити об'єктивні властивості нерухомості, які забезпечують її входження в економічні відносини, а з іншого – її особливості як економічного блага з тим, щоб проаналізувати специфіку формування ринку нерухомості як складової частини ринкових відносин в цілому.

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

В літературі є різні підходи до визначення поняття та сутності ринку нерухомості. У фінансово-економічному словнику ринок нерухомості – система

фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, у межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості [16, с. 122]. Дж. Фрідман і Н. Ордуей визначають ринок нерухомості як певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, установлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [39, с. 29]. Г. С. Харрісон характеризує ринок нерухомості як діяльність цього ринку [15, с. 28]. Отже, в цих визначеннях ринок нерухомості характеризується як процес купівлі-продажу товару та прав на нього.

С.В. Грибовський також акцентує увагу на тому, що ринок нерухомості слід розглядати як систему відносин, за допомогою яких через динаміку сил попиту та пропозиції у визначеному «місці» здійснюється передача прав на власність і пов'язаних з нею інтересів від продавця до покупця безпосередньо чи через інститут посередництва, визначаються ціни і розподіляється виробництво між різними конкуруючими варіантами використання об'єктів нерухомості в межах замкнутого територіального утворення [16, с. 124]. А. Мендрул, Ф. Пузир, І. Галкин, С.Скринько визначають ринок нерухомості як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості і систему економічних відносин, які виникають при операціях з нерухомістю [56]. І.Т. Балабанов вважає, що ринок нерухомості являє собою сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему відносин, що виникають при операціях з нерухомістю [4, с. 512]. Ці визначення свідчать, що ринок нерухомості може розглядатись як складова фінансового ринку або ринку капіталу.

М.А. Афанасова розглядає ринок нерухомості як сукупність потенційних та існуючих покупців нерухомості [3, с. 33]. І.М. Геллер узагальнює поняття «ринку нерухомості» до взаємодії продавців і покупців об'єктів нерухомості і послуг, пов'язаних з такою взаємодією або цими об'єктами [13, с. 93]. Г.М. Стерник дає визначення ринку нерухомості як сектор національної ринкової економіки, який являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, що оперують на ринку, процесів функціонування ринку, тобто

процесів виробництва (створення), споживання (використання), обміну об'єктів нерухомості та управління ринком, і механізмів, що забезпечують функціонування ринку (інфраструктури ринку). За В.Д. Віноградовим ринок нерухомості – система правових, економічних, організаційних та культурних відносин між суб'єктами ринку нерухомості з приводу створення, формування, розподілу, обміну, споживанню корисних властивостей, а також прав та зобов'язань, що випливають із володіння об'єктів нерухомості. На нашу думку, ці два визначення ринку є найбільш повним та взаємодоповнюють один одного [5, с. 45].

Виходячи з визначень, запропонованих відомими вітчизняними та зарубіжними економістами, можна дати наступне визначення ринку нерухомості: ринок нерухомості – це сукупність економіко-правових взаємовідносин суб'єктів ринку щодо об'єктів нерухомості, з урахуванням основних процесів функціонування ринку. Можна також зазначити, що існує взаємозалежність між функціонуванням ринку нерухомості та іншими видами ринків, а саме: ринком фінансів, фондовим ринком, ринком страхування, ремонтно-будівельних послуг, консалтинговим та рекламним ринком, ринком товарів, землі та іншими ринками. Як і будь-який інший ринок, ринок нерухомості характеризується попитом, пропозицією, ціною, наявністю системи менеджменту та маркетингу, інфраструктурою та ринковими операціями. Нерухомість, як предмет операцій на ринку нерухомості, має ринкову ціну, а отже, залежно від операції з нею характеризується певною вартістю. В умовах ринкової економіки ціна формується під впливом різноманітних факторів та механізмів, а отже набуває форму ринкової вартості.

В оціночній діяльності під ринковою вартістю або «вартістю в обміні» розуміють вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу [49]. Отже, ринкова вартість є об'єктивною та відображає взаємовідносини покупця та продавця в

реальних економічних умовах ринку. Серед інших видів вартості нерухомості як об'єкта економічних інтересів виділяють декілька важливих [49; 5, с. 12] (рис. 1.1.)



Рис. 1.1. Види вартості нерухомості як об'єкта економічних інтересів

Фактором формування вартості об'єкту на будь-якому ринку є взаємодія попиту та пропозиції. Попит на ринку нерухомості можна визначити як кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупець бажає придбати за сформованою ціною за певний проміжок часу. Відповідно під пропозицією на ринку нерухомості слід розуміти кількість об'єктів нерухомості, яку власник бажає продати за певну ціну та проміжок часу.

Попит на нерухомість формується під впливом багатьох факторів, які обумовлені економічними, соціальними, політичними та адміністративними чинниками, а також природно-кліматичним середовищем та довкіллям, що формують попит на нерухомість. Попит на нерухомість також формується за регіонами, районами та містами та може змінюватись в залежності від їх соціально-економічного стану та коливань сезонної активності.

Пропозиція на ринку нерухомості може бути сформована двома видами нерухомості – нерухомістю, що вже існує на певний час та новою нерухомістю, яка буде збудована. Залежно від співвідношення зазначених факторів відбувається зміна пропозиції в часі та географічному напрямку. Відображенням кон'юнктури на ринку нерухомості, тобто співвідношення попиту та пропозиції, є вартість на нерухоме майно, яка виражається його ціною. Так, за умов великої пропозиції, коли ринок перенасичений існуючою та новою нерухомістю і відповідно характеризується низькою ціною, попит невеликий, що характеризує ринок покупця.

За такої ринкової ситуації попит має низьку еластичність за ціною, джерелом якої є відсутність взаємозамінності різних видів нерухомості. Ринок продавця має місто за умов зростання попиту на нову нерухомість й відповідно ціни, в результаті з'являється надлишок будівельних потужностей і скороченням будівельної діяльності [69, с. 59]

В даному випадку, пропозиція характеризується низькою еластичністю за ціною як наслідок тривалості процесу будівництва. В результаті низької еластичності попиту та пропозиції ускладнюється процес їх взаємоприспосовування та встановлення ринкової рівноваги на ринку

нерухомості. Ринок нерухомості, як специфічний сектор економіки і будь-який ринок, характеризується рядом особливостей, що пов'язані з ознаками самої нерухомості, а саме (рис. 1.2.):



Рис. 1.2. Властивості об'єкта нерухомості

фізичними властивостями об'єкта нерухомості:

- стаціонарністю або нерухомістю;
- унікальністю та неповторністю;
- обмеженістю земельних ресурсів;
- тривалістю створення та довговічністю використання;

економічними властивостями об'єкта нерухомості:

- як економічне благо (предмет споживання; фактор виробництва; інвестиційний актив);
- як товар (складність структури об'єктів у поєднанні їх фізичних та юридичних властивостей; складність ринкових процесів; низька ліквідність);
- як фінансового активу (складність управління портфелем нерухомості, що пов'язано з неоднорідністю об'єктів; альтернативний вибір при вкладенні

портфельних інвестицій, у результаті слабкої залежності дохідності об'єкта нерухомості від дохідності інших активів; високий рівень гарантій щодо збереження інвестицій порівняно з іншими видами фінансових активів; наявність управлінських компаній при отриманні прибутку; низька ліквідність і як наслідок менша схильність до інфляційного знецінення; високі трансакційні витрати);

юридичною сутністю об'єктів нерухомості:

- право власності,
- користування,
- володіння,
- розпорядження нерухомістю.

Існують узагальнюючі характеристики ринку нерухомості в наслідок особливостей об'єкта економічного інтересу (додаток А):

За допомогою ринкового механізму і державного регулювання ринок нерухомості забезпечує важливі функціональні можливості (рис. 1.3.): [1, с. 11]

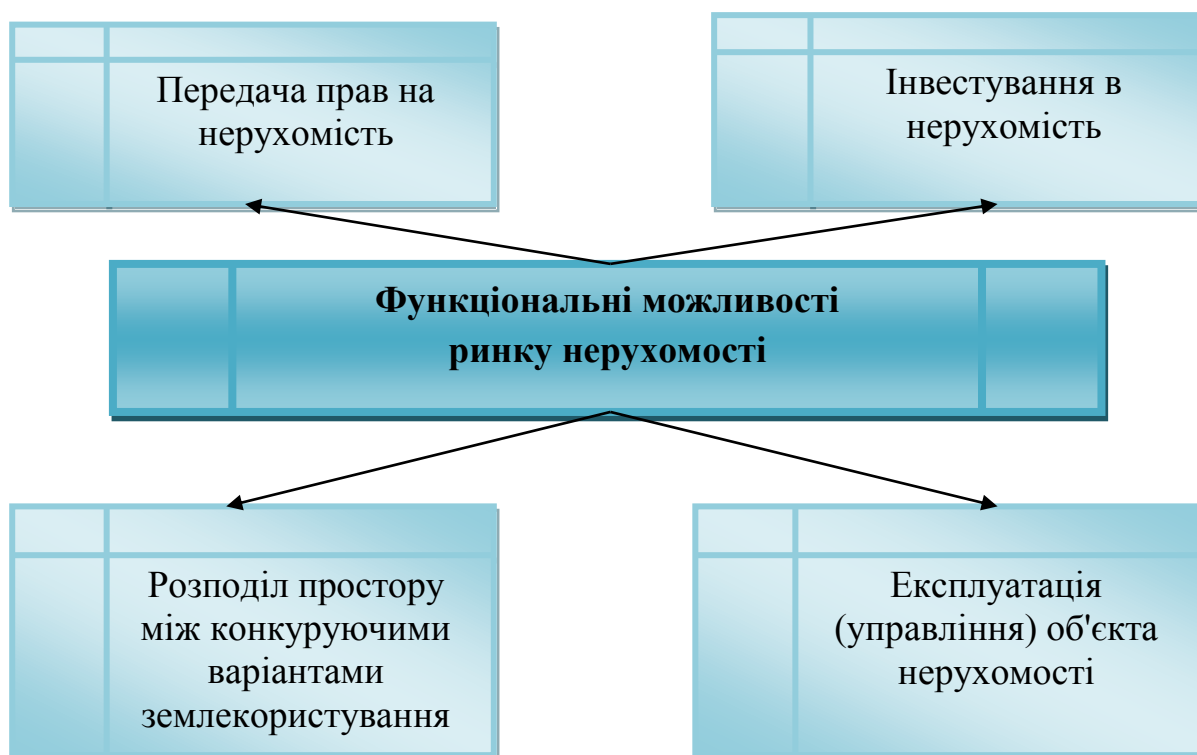


Рис. 1.3. Функціональні можливості ринку нерухомості

Ринок нерухомості характеризується сукупністю окремих складових та елементів, пов'язаних між собою певним чином (рис. 1.4.).

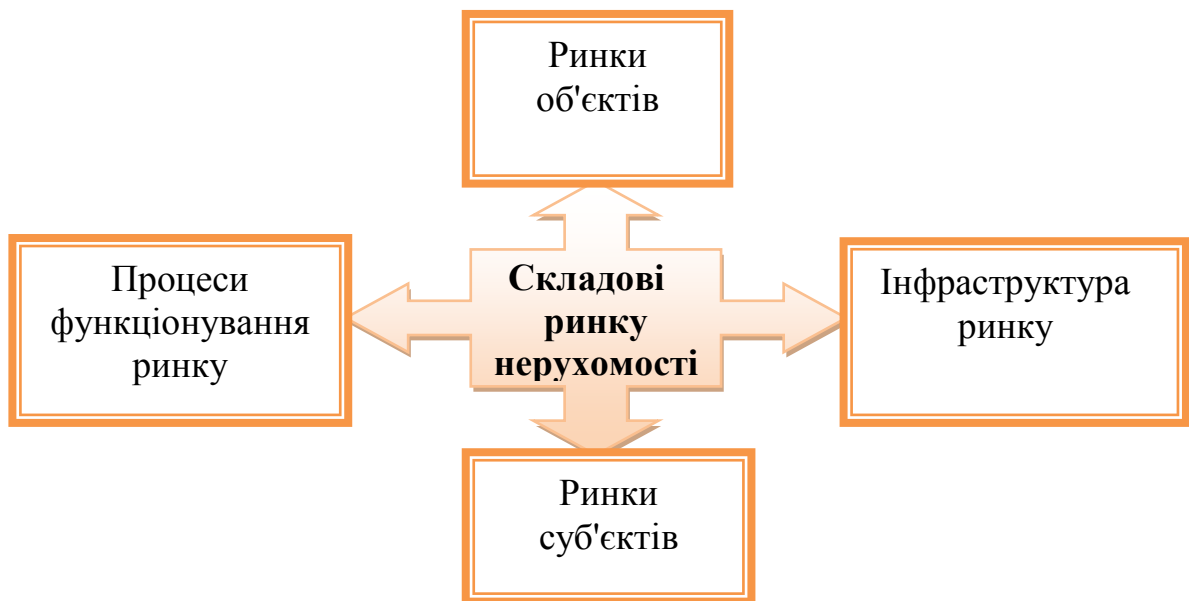


Рис. 1.4. Складові ринку нерухомості

Зазначені складові ринку дозволяють сформуванню уявлення про всіх учасників процесу, об'єкти і оцінити вплив інфраструктури ринку на процеси функціонування як з боку державних органів, так і за рахунок змін зовнішнього економічного середовища. Слід зазначити, що виділені складові ринку можна також піддати подальшій структуризації. Таким чином, кожна складова буде являти собою сукупність об'єктів купівлі-продажу, що мають певну загальну характеристику, яка вирізняє їх серед інших об'єктів як об'єкт економічного інтересу.

Теоретичне обґрунтування суті ринку нерухомого майна та його основних понять як економічних категорій дозволяє вважати їх об'єктами, які являють собою складні системи, що розвиваються

1.2 Особливості формування нерухомості

Нерухомість стає центром економічних відносин, що виникають між різними суб'єктами з приводу її купівлі-продажу, оренди, застави, інвестування, фінансування, реєстрації прав власності, оподаткування, передачі в спадщину та ін. Процеси роздержавлення і приватизації нерухомої власності, що розпочалися із здобуттям Україною незалежності та становленням ринкової економіки, супроводжувалися визначенням ринкової вартості нерухомості, яку не можна встановити тільки на основі витрат [17, с. 68].

У процесі приватизації нерухомість стає економіко-правовим об'єктом ринкових відносин, і перетворюється у товар із специфічними ознаками. 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.

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 [45, с. 51].

Ринок нерухомості визначається 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 [40, 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.

«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» [34, С. 5].

Водночас немає чіткої різниці між поняттям «вартість» та «ціна» на об'єкти нерухомості, а також механізмів, які власне й забезпечуватимуть таке розмежування їх змісту і сутності.

Щодо поняття нерухомого майна, як об'єкта економічних відносин, розрізняють такі складові: товар, корисність, ціна, доходність, ліквідність, вартість, витрати на утримання, інвестування, оподаткування, попит й пропозиція, капітал в речовій формі тощо [6, с. 64]. Нерухомість є особливим товаром, на відміну від інших речей: всі права на неї вимагають певних фіксацій (реєстрації в органах технічної інвентаризації, нотаріальне посвідчення угод купівлі-продажу, міни, дарування тощо) [8, с. 312].

У правовому відношенні розрізняють два види володінням нерухомістю: право власності та право користування (речові права). За першим, особа володіє, користується та розпоряджається належним йому нерухомим майном з ціллю отримання особистих вигод, прибутку та інших соціальних благ. Другий вид володіння, окрім користування, виключає можливість розпорядження об'єктом нерухомості, що характеризує заборону його відчуження тобто унеможливорює його продаж, обмін, дарування, успадкування [48, ст. 100.] (рис. 1.5.)

Виключне право власності на нерухоме майно може обмежуватись певними умовами (правом проїзду через земельну ділянку, доступу до комунікацій, розташованих на ній тощо). Крім того, власність на нерухомість зобов'язує власника своїм володінням не перешкоджати іншим суб'єктам у реалізації конституційних прав, підтримувати нерухомість у технічно

придатному стані та дотримуватись інших вимог визначених законодавством. [36, С. 164].

Юридична природа володіння		Тип	
Право власності	Право користування	Будівлі, споруди, приміщення	Земельні ділянки
Приватна Колективна Державна Комунальна	Оренда Житловий найм Відвід земельної ділянки	Капітальні Некапітальні	Житлові забудови Комерційні Сільсько-господарського призначення
Об'єкти нерухомості			
Будівельна готовність		Використання	
Здані в експлуатацію	Об'єкти незавершеного будівництва	Житлове	Нежитлове
Придатні до експлуатації Потребують реконструкції і ремонту	Законсервовані Незаконсервовані	Квартири Одноквартирні житлові будинки Котеджі	Офісна Торгова Виробнича Складська Готельна Рекреаційна(дозвілля)
Нерухомість як товар			

Рис. 1.5. Основні критерії поділу (відмінності) об'єктів нерухомості

Більш широке розгалуження містять речові права на нерухомість: оренда, лізинг, право повного господарського відання та оперативного управління. Кожне перелічене речове право характеризується рядом особливостей та чітких юридичних норм.

Розгляд нерухомості як соціально-економічного явища (крізь географічну, економічну, юридичну та соціальну концепції), а також виділення її родових ознак дозволяє дати таке тлумачення ринку нерухомості: він являє

собою систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків. На основі вищевикладених особливостей і характерних рис товарності нерухомості проведено систематизацію основних з них. Найбільш значущі у практичному використанні такі (табл. 1.1.).

Таблиця 1.1.

Основні ознаки нерухомості як об'єкту економічного інтересу

Ознака	Зміст (стан)
Сутнісні (родові) ознаки	
Ступінь рухливості	Абсолютна нерухомість, неможливість пересування у просторі без збитку функціональному призначенню
Зв'язок із землею	Міцний фізичний і юридичний
Форма функціонування	Натурально-речовинна і вартісна
Стан споживчої форми в процесі використання	Не споживається, зберігається натуральна форма протягом усього терміну експлуатації
Тривалість кругообігу (довговічність)	Багаторазове використання, а землі – нескінченно при правильному використанні
Спосіб переносу вартості у виробничому чи процесі втрати споживчих властивостей	Поступово в міру зносу і накопичення амортизаційних відрахувань
Суспільне значення	Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищаються державою
Видові ознаки	
Технічні та технологічні характеристики (місце розташування, функціональне призначення, стан та ін.)	Визначаються конкретними показниками залежності від виду нерухомості і доцільності поширення особливого режиму використання на інше майно

Джерело: [18, с. 143]

Якщо розглядати ринок нерухомості як об'єкт економічних інтересів, то чітко це прослідковується у думці зарубіжних вчених Д. Фрідмана та Н. Ордуея, які пропонують тлумачити сутність поняття «ринок нерухомості» як певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [10, С. 159].

Отже, ринок нерухомості як об'єкт економічних інтересів являє собою сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при здійсненні операцій з нерухомістю. Ринок нерухомості має свої особливості (рис. 1.6.).



Рис. 1.6. Особливості ринку нерухомості

Джерело: [5, с. 57]

Вітчизняний ринок нерухомого майна значно відрізняється від ринків нерухомого майна більшості країн з розвинутою ринковою економікою, а також має ряд специфічних особливостей, які пов'язані низкою властивостей становлення ринкових відносин (рис. 1.7.)



Рис. 1.7. Специфічні особливості формування ринку нерухомості

Формування ринку нерухомого майна має вирішувати ряд завдань соціально-економічного характеру (рис. 1.8.)

Завдання формування ринку нерухомості

- організаційне забезпечення статистичного спостереження розвитку ринку нерухомості;
- формування інформаційної бази для статистичного аналізу умов функціонування ринку нерухомості, стану, структури та динаміки ринку, а також контролю якості вихідної інформації як джерела для прийняття ефективних управлінських рішень;
- розроблення класифікації і групувань для забезпечення порівняльного аналізу діяльності на ринку за окремими елементами системи;
- визначення системи показників дослідження процесів на ринку нерухомості;
- розроблення методик аналізу тенденцій розвитку і взаємозв'язків ринку, прогнозування відповідних процесів, потрібних для оцінювання якісних і кількісних змін на ринку нерухомого майна;
- моделювання основних тенденцій розвитку ринку з метою розроблення ефективних управлінських рішень щодо подальшого розвитку цього сектору економіки;
- оцінка можливостей впливу операцій на ринку нерухомості на соціально-економічний розвиток країни та її регіонів.

Рис. 1.8. Завдання формування ринку нерухомості

Вирішення зазначених завдань повинно сприяти ефективному управлінню процесами, що відбуваються на ринку нерухомості як на рівні держави, так й на рівні його складових і проводитися за відповідною системою у декілька етапів (рис. 1.9.)

На процес прийняття управлінських рішень впливає велика кількість факторів макросередовища та мікросередовища, що вимагає збирання та аналізу великої кількості інформації



Рис. 1.9. Завдання, що сприяють ефективному управлінню процесами, що відбуваються на ринку нерухомості

Тому, важливими питаннями є удосконалення механізму збору, обробки та інтерпретації ринкової інформації як фактора підвищення ефективності управління нерухомістю та прийняття економічних рішень.

1.3. Нормативно-правове забезпечення нерухомості

У сучасному вітчизняному законодавстві відсутнє чітке визначення терміну «нерухомість». Це пов'язано, в першу чергу, з невизначеністю щодо включення землі до складу нерухомого майна. Згідно з цим законом об'єкти приватизації (квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму) та громадяни країни приймають участь у формуванні ринкових відносин: Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-ХІІ [32]. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (стаття 181) [62] та Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV [27] дають наступне визначення об'єкта нерухомості: «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації». Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [24]. нерухоме майно (нерухомість) – об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля. Згідно зі статтею 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) – це земельні ділянки,

а також об'єкти розташовані на земельній ділянці (будівлі, споруди тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [24].

Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III, нерухомість являє собою майно – об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності [31].

Отже, згідно законодавчої бази поняття «нерухомість» узагальнене і має фізичну властивість, в той час як поняття «об'єкт нерухомості» більш конкретне, де об'єкт нерухомості існує у єдності фізичних, правових, економічних і соціальних властивостей.

Функціонування ринку нерухомості в Україні забезпечуються низкою законодавчих актів, починаючи з Конституції України Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [35] та закінчуючи нормативними актами органів місцевого самоврядування.

Аналіз основних нормативно-правових актів України свідчить про те, що в жодному з них не міститься визначення та універсальної класифікації об'єктів нерухомості, яку можна було б застосувати в усьому розмаїтті сфер соціально-економічного використання нерухомості. Визначення належності об'єкту до нерухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних з виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Так, в залежності від того чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка законодавством встановлена для об'єктів нерухомості (наприклад, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна).

Цивільний кодекс України [62] при класифікації речей як об'єктів цивільних прав виходив із фундаментального поділу речей на рухомі і нерухомі. Основний акт цивільного законодавства використовує термінологію «нерухомі речі», «нерухоме майно», «нерухомість». Інші законодавчі акти містять іншу термінологію, яка також позначає нерухомі речі. Так, закони

України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14.05.1992 № 2343-XII (стаття 44) , [22], «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 № 606-XIV (статті 62, 64, 66) [23], «Про недержавне пенсійне забезпечення» від 09.07.2003 № 1057-IV (стаття 49) [28] використовують термін «об'єкт нерухомості».

Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI (стаття 14) [48] дає тлумачення поняття об'єктів житлової нерухомості та наводить їх типи. У свою чергу Повітряний кодекс України від 19.05.2011 № 3393-VI [47] використовує термін «нерухомі об'єкти і споруди» (стаття 46).

Отже, законодавчі акти використовують різну термінологію, що означає «нерухоме майно» Згідно з Цивільним кодексом України [62], до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (частина перша статті 181).

Отже, слід констатувати, що вказане визначення нерухомої речі за Цивільним кодексом є універсальним. Воно містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна.

До нерухомості слід віднести, по-перше, об'єкти природного походження – земельні ділянки, ділянки з надрами, водні об'єкти. По-друге, до нерухомості слід віднести всі об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни цільового призначення. Об'єкти визнаються нерухомістю, поки існує зв'язок з землею. У випадку відокремлення від неї, вони вважаються рухомими речами. Нерухомим майном визнається також підприємство як єдиний майновий комплекс (рис.1.10.)

При укладенні договору купівлі-продажу або оренди будівель, споруд та підприємств одночасно з переданням покупцеві права власності на них передаються права на ту частину земельної ділянки, яка знаходиться під нерухомістю і необхідна для її використання.

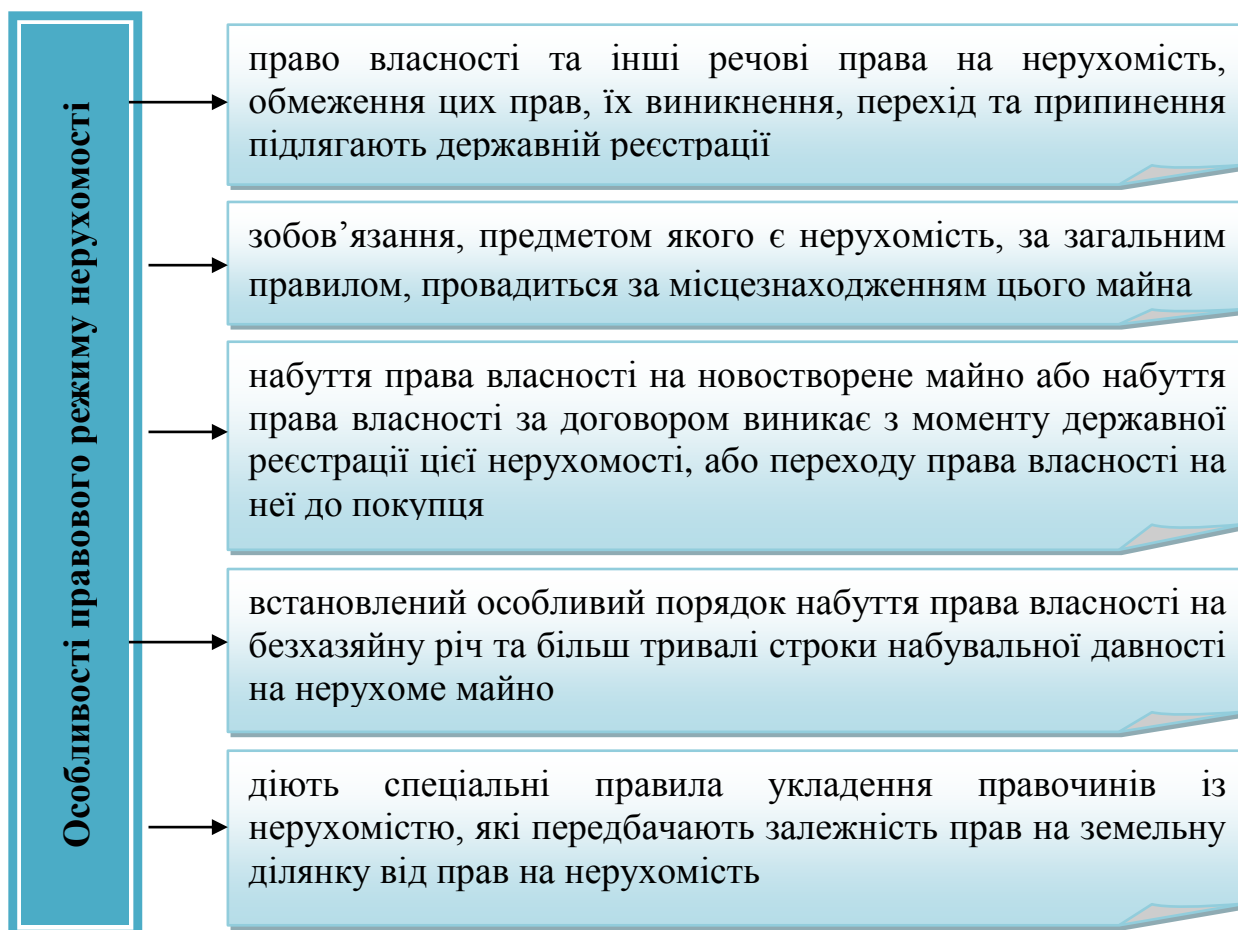


Рис. 1.10. Особливості правового режиму нерухомості

У випадку, коли продається або здається в оренду лише земельна ділянка, власник нерухомості зберігає право користуватися тією частиною, яка зайнята цією нерухомістю та необхідна для її використання, на передбачених договором умовах, а за їх відсутності – право обмеженого користування (сервітут).

До нерухомості ЦК відносить і деякі рухомі за своїми природними властивостями речі: повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації органами, уповноваженими здійснювати контроль за цими об'єктами. Поняття вказаних транспортних засобів розкривається в транспортних уставах та кодексах, що стосується космічних об'єктів – у міжнародних конвенціях (договорах). Реєстрація повітряних та морських суден,

суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів уповноваженими на це органами не замінює реєстрацію прав на них як на нерухомість, в порядку у передбаченому ст. 182 ЦК. ЦК передбачає можливість поширення режиму нерухомості на інше майно крім вказаного в абз. 2 п. 1 даної статті, але тільки на підставі прямого законного припису [58]

Розкривають зміст поняття «нерухома річ» також наступні законодавчі акти, зокрема:

– Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV [27] – нерухоме майно (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (стаття 1);

– Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» [25] – нерухомим майном визнає жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів;

– Закон України «Про охорону культурної спадщини» [30] – нерухомий об'єкт культурної спадщини – це об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності (стаття 1).

Ураховуючи наведені законодавчі акти, можна виділити конкретні ознаки нерухомої речі (рис. 1.11.)

Вказані ознаки є основними і їх розглядати необхідно у сукупності.

При цьому, крім ЦК слід ураховувати інші нормативні акти (спеціальне законодавство), які визначають статус того чи іншого виду нерухомого майна. Водночас низка нормативних актів не містять конкретних посилань відносно належності того чи іншого об'єкту до нерухомого майна, однак, аналізуючи в комплексі норми, які регулюють відносини стосовно цих об'єктів, можна дійти висновку про їх правовий статус.



Рис. 1.11. Ознаки нерухомої речі відповідно до законодавчих актів

Класифікація об'єктів нерухомих речей є різною. Так, ЦК поділяє нерухоме майно на житлові будинки, будівлі, споруди тощо (частина друга статті 331). Тобто, ця норма ЦК закріплює невичерпний перелік об'єктів нерухомого майна. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII [26] поділяє нерухоме майно на будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності (стаття 1), а Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII – на будівлі, споруди, приміщення (стаття 4) [29]. В окрему групу можна об'єднати так звані «специфічні нерухомі речі», наприклад, об'єкти культурної спадщини. Згідно ЦК, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (частина перша статті 182) [38]. Правові, економічні та організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації, а також їх обтяжень, забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна визначає Закон України

«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [24].

У Державному реєстрі прав реєструються права на такі об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення (рис. 1.12)

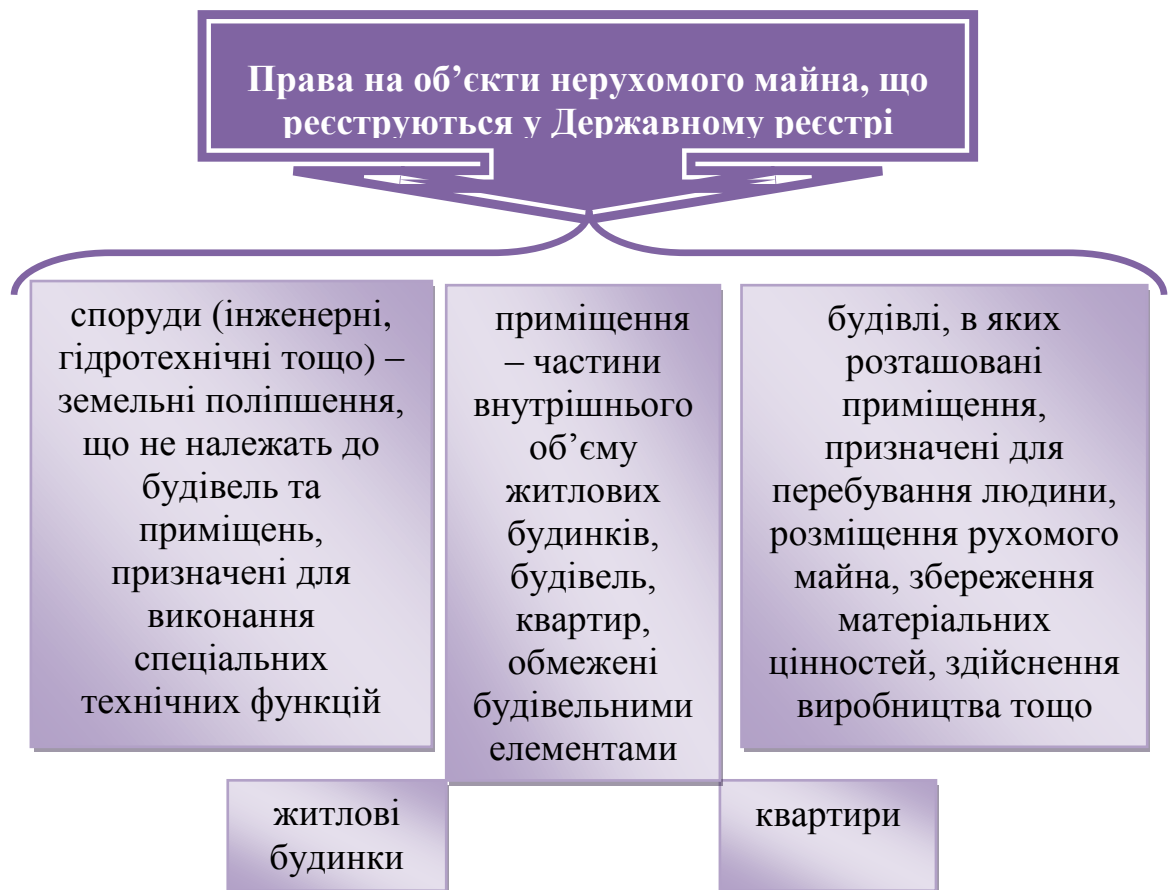


Рис. 1.12. Права на об'єкти нерухомого майна, що реєструються у Державному реєстрі

Джерело: [24]

Отже, визначальною умовою для державної реєстрації прав власності будь-якого об'єкту є визначення його статусу: чи є цей об'єкт нерухомим майном. Формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Залишається велика кількість

невирішених проблем, пов'язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості.

Висновки до розділу 1

У розділі 1 визначено, що ринок нерухомого майна має економічну природу нерухомості як особливого блага, що дозволяє, з одного боку, визначити об'єктивні властивості нерухомості, які забезпечують її входження в економічні відносини, а з іншого – її особливості як економічного блага з тим, щоб проаналізувати специфіку формування ринку нерухомості як складової частини ринкових відносин в цілому.

Виходячи з визначень, запропонованих відомими вітчизняними та зарубіжними економістами, можна дати наступне визначення ринку нерухомості: ринок нерухомості – це сукупність економіко-правових взаємовідносин суб'єктів ринку щодо об'єктів нерухомості, з урахуванням основних процесів функціонування ринку. Ринок нерухомості характеризується попитом, пропозицією, ціною, наявністю системи менеджменту та маркетингу, інфраструктурою та ринковими операціями. Нерухомість, як предмет операцій на ринку нерухомості, має ринкову ціну, а отже, залежно від операції з нею характеризується певною вартістю. В умовах ринкової економіки ціна формується під впливом різноманітних факторів та механізмів, а отже набуває форму ринкової вартості.

Нерухомість стає центром економічних відносин, що виникають між різними суб'єктами з приводу її купівлі-продажу, оренди, застави, інвестування, фінансування, реєстрації прав власності, оподаткування, передачі в спадщину та ін.

Розгляд нерухомості як соціально-економічного явища, а також виділення її родових ознак дозволяє дати таке тлумачення ринку нерухомості: він являє собою систему відносин між продавцями і покупцями, яка діє на основі

цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків.

Якщо розглядати ринок нерухомості як об'єкт економічних інтересів, то чітко це прослідковується у сутності поняття «ринок нерухомості» як певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування

Отже, ринок нерухомості як об'єкт економічних інтересів являє собою сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при здійсненні операцій з нерухомістю.

Ринок нерухомості має свої особливості: відсутність гарантій з боку держави щодо захисту майнових прав та підтримки іпотечного кредитування; складність та відсутність прозорості в механізмі регулювання ринкових відносин між суб'єктами ринку; наявність слабкої та невідповідної систематизації інформації щодо даних за операціями на ринку нерухомості та операторів ринку; участь держави в ринкових відносинах як власника нерухомого майна; нерозвиненість легального ринку землі; біржова торгівля житлом; бурхливість цінової динаміки ринку нерухомості, як результату макроекономічної нестабільності, наявності процесів приватизації нерухомості та перерозподілу власності.

У сучасному вітчизняному законодавстві відсутнє чітке визначення терміну «нерухомість». Це пов'язано, в першу чергу, з невизначеністю щодо включення землі до складу нерухомого майна. Згідно з цим законом об'єкти приватизації (квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму) та громадяни країни приймають участь у формуванні ринкових відносин

Отже, згідно законодавчої бази поняття «нерухомість» узагальнене і має фізичну властивість, в той час як поняття «об'єкт нерухомості» більш конкретне, де об'єкт нерухомості існує у єдності фізичних, правових, економічних і соціальних властивостей.

Аналіз основних нормативно-правових актів України свідчить про те, що в жодному з них не міститься визначення та універсальної класифікації об'єктів нерухомості, яку можна було б застосувати в усьому розмаїтті сфер соціально-економічного використання нерухомості. Визначення належності об'єкту до нерухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних з виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Так, в залежності від того чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка законодавством встановлена для об'єктів нерухомості (наприклад, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна).

Отже, визначальною умовою для державної реєстрації прав власності будь-якого об'єкту є визначення його статусу: чи є цей об'єкт нерухомим майном. Формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Залишається велика кількість невирішених проблем, пов'язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості.

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА СТАНУ НЕРУХОМОСТІ ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЇЇ ФУНКЦІОНУВАННЯ

2.1. Оцінка нерухомості як об'єкта економічних інтересів

В умовах глобальної кризи, нестабільності й невизначеності ринків нерухомості постає завдання переосмислення актуальної інформації й новітніх даних про ринок нерухомості, що неможливо без застосування методів оцінки. Важливою передумовою залучення методів оцінки є усвідомлення особливостей об'єкту дослідження та його значення для управління соціально-економічним розвитком держави та регіонів.

Нерухомість з економічної точки зору є певним фізичним об'єктом, поєднаним з правами власності на нього. В ринкових умовах нерухомість є об'єктом економічних інтересів, якому властиві специфічні ознаки (рис. 2.1.).

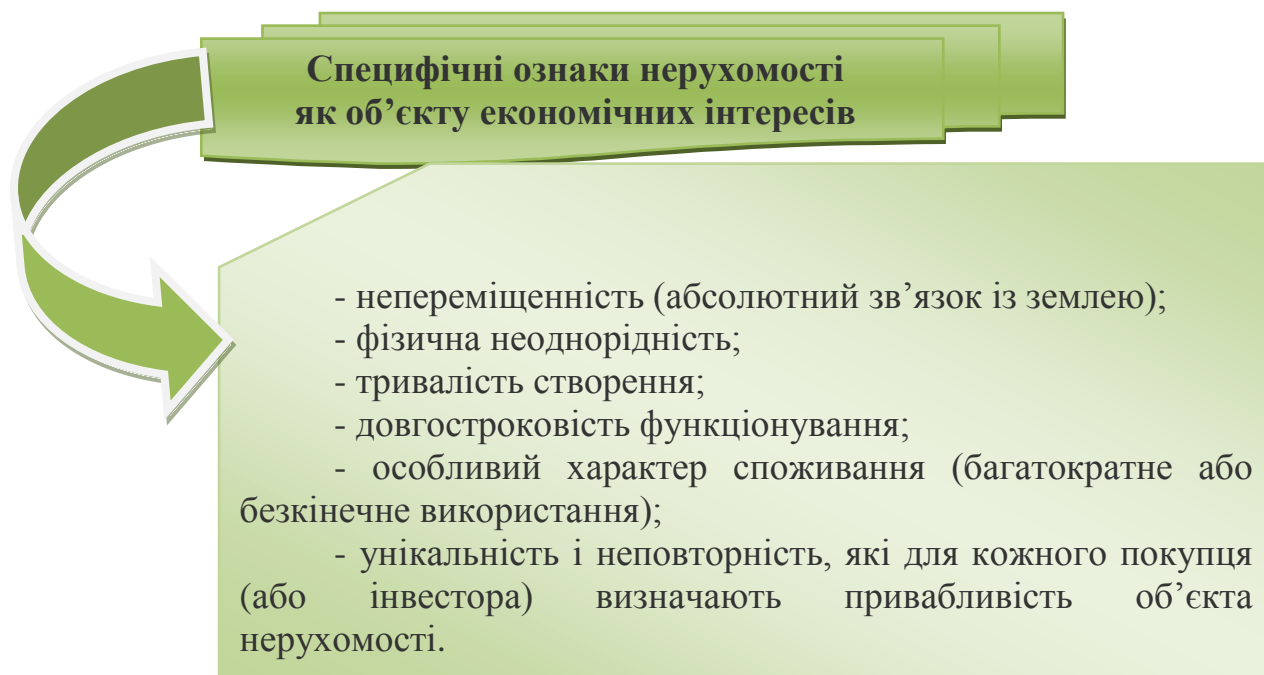


Рис. 2.1. Специфічні ознаки нерухомості як об'єкту економічних інтересів

Ринок нерухомого майна з фінансово-економічної точки зору є системою специфічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. Оцінка особливостей, притаманних ринку нерухомості України, дозволяє представити їх сутність, причини та наслідки (додаток Б)

Отже, ринок нерухомості є вкрай неоднорідним. Проте аналіз його структури призводить до висновку, що основними об'єктами угод, пов'язаних з операціями купівлі – продажу, оренди тощо, є квартири та земельні ділянки (рис. 2.2.). Тому основний економічний інтерес для дослідження ринку нерухомості України представляє саме ринок житлової нерухомості (квартир) та ринок земель, організацією та забезпеченням функціонування якого опікується законодавець [52].

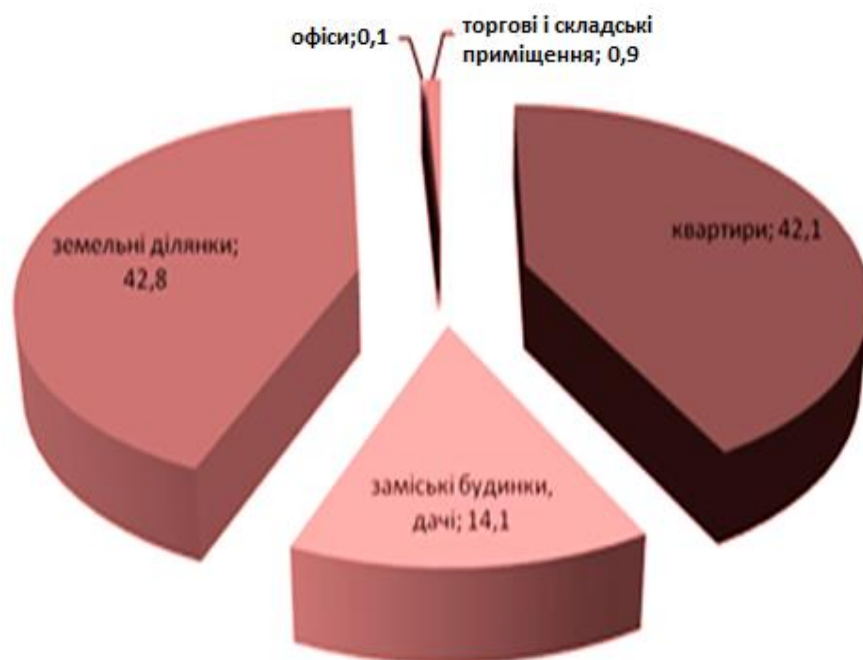


Рис.2.2. Структура продажів нерухомості в Україні в 2018 році (%)

Для моделювання ринку нерухомого майна, оцінки та прогнозування його динаміки необхідно розглядати такі його ключові характеристики: середня ціна купівлі – продажу майна, обсяг пропозиції та її структура, обсяг попиту та його структура, а також обсяг будівництва нерухомого майна.

Відомо, що мікрорівень економіки розглядається як сукупність окремих суб'єктів господарської діяльності. На цьому рівні нерухомість є основним засобом для підприємства, а також їх матеріальним (виробничим) капіталом. При операціях купівлі-продажу нерухомості інвестори розглядають нерухоме майно і як товар, і як фінансовий актив, що може принести дохід через певний проміжок часу. Нерухомість також є об'єктом оподаткування. Її оцінка використовується, зокрема для нарахування податку на доходи фізичних осіб при продажу (обміні) об'єкта нерухомості та при отриманні іншого доходу платника податку у вигляді грошової компенсації від відчуження об'єкта нерухомості та у інших випадках, передбачених Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VI [48].

На мезорівні економіка країни розглядається в розрізі регіонів. Потенціал окремого регіону можна визначити як сукупність інвестиційного, інноваційного, виробничого, трудового, природно-ресурсного, комунікаційного, експортного капіталів. У виробничому капіталі показники ринку нерухомого майна прямо враховуються як обсяг будівництва. На трудовий капітал ринок нерухомості впливає опосередковано – як фактор, що враховується в зарплатні. Також обсяг будівництва нерухомості та загальна сума інвестування в нерухоме майно враховано в інвестиційному потенціалі регіону [60].

Взаємний вплив ключових показників ринку нерухомості та макроекономічних показників розвитку країни може бути представлений схемою на рис. 2.3.

Національні рахунки використовують два рівні показників і два методи оцінки. Для економіки в цілому результати вимірюються випуском товарів і послуг та валовим внутрішнім продуктом у ринкових цінах, для секторів і видів економічної діяльності – випуском в фактичних цінах і валовою доданою вартістю.



Рис. 2.3. Взаємний вплив ключових показників ринку нерухомості та макроекономічних показників розвитку країни

На рис. 2.4. наведено динаміку випуску за операціями з нерухомим майном та їх частка у загальному випуску, який є вартістю товарів і послуг, що є результатом виробничої діяльності одиниць – резидентів у звітному періоді. Обсяг випуску за операціями з нерухомим майном стабільно зростає за аналізований період. Його частка у загальному випуску складала в середньому 4,1%.



Рис. 2.4. Динаміка випуску за операціями з нерухомим майном та їх частка в загальному випуску, у фактичних цінах, %

Джерело: [55]

Слід зазначити, що у постійних цінах до 2013 року обсяг випуску за операціями з нерухомим майном також має тенденцію до зростання, але його темпи є набагато нижчими (рис. 2.5.).

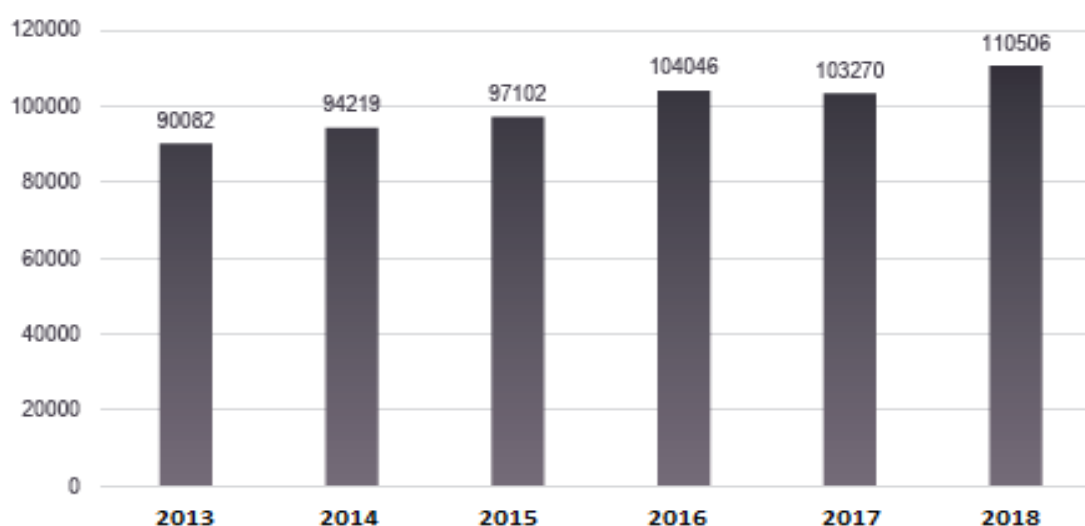


Рис. 2.5. Динаміка випуску за операціями з нерухомим майном у постійних цінах до 2018 року, млн. грн.

Джерело: [55]

На рис. 2.6. наведено динаміку обсягу операцій з нерухомим майном та їх частку у номінальному ВВП України. У фактичних цінах обсяг операцій з нерухомим майном стабільно зростає протягом аналізованого періоду. Так, у 2018 році їх обсяг зріс у 2,5 рази у порівнянні з 2011 роком.

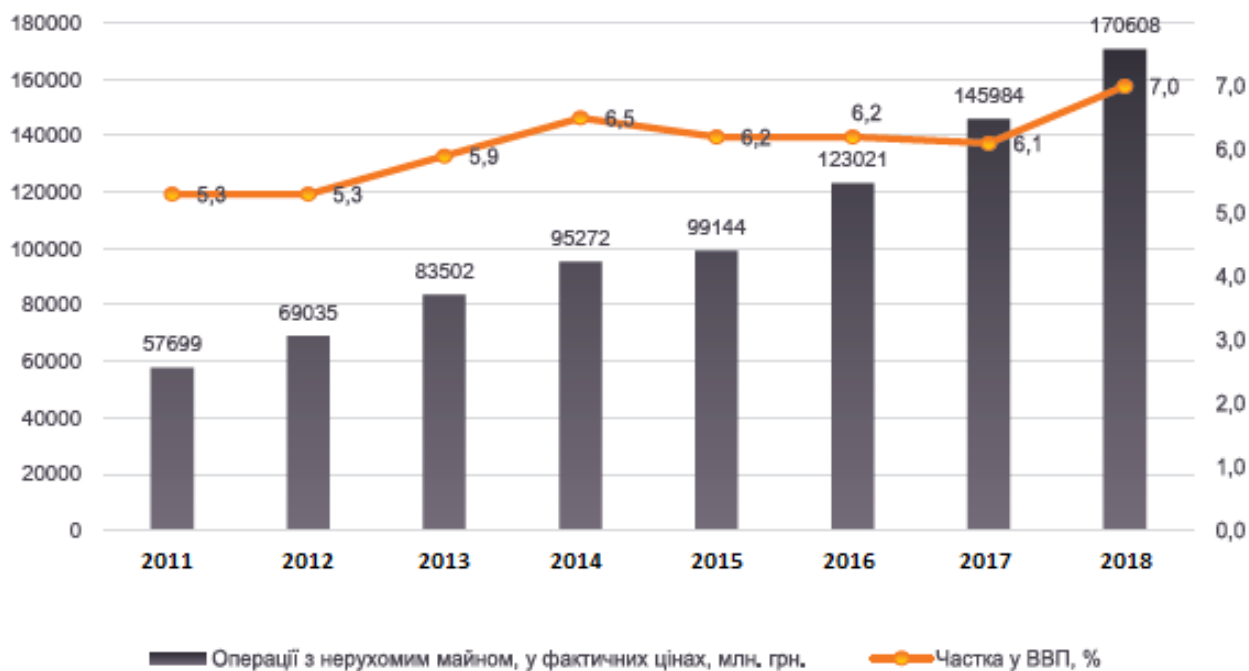


Рис. 2.6. Динаміка обсягу операцій з нерухомим майном та їх частка у ВВП

Джерело: [55]

Водночас частка сектору у ВВП залишалась відносно сталою і складала в середньому за аналізований період 5,9%. Проміжне споживання містить витрати на товари та послуги, які використані інституційними одиницями для виробничих потреб. Динаміка проміжного споживання за операціями з нерухомим майном наведено на рис. 2.7.

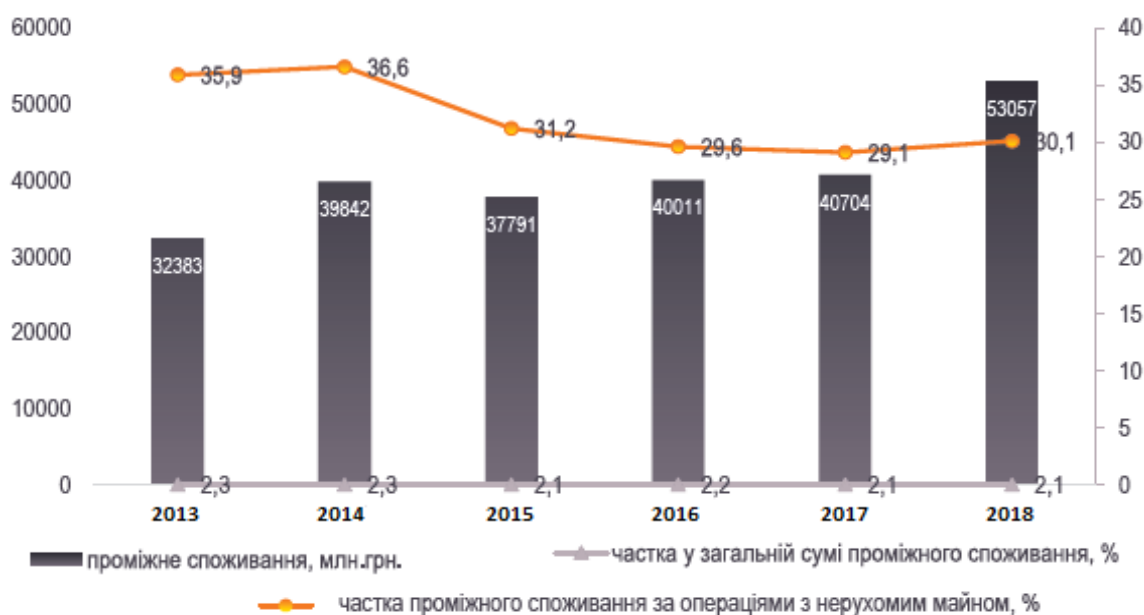


Рис. 2.7. Динаміка проміжного споживання за операціями з нерухомістю та його частка у загальній сумі проміжного споживання

Джерело: [55]

Динаміка валової доданої вартості за операціями з нерухомим майно наведено на рис. 2.8.

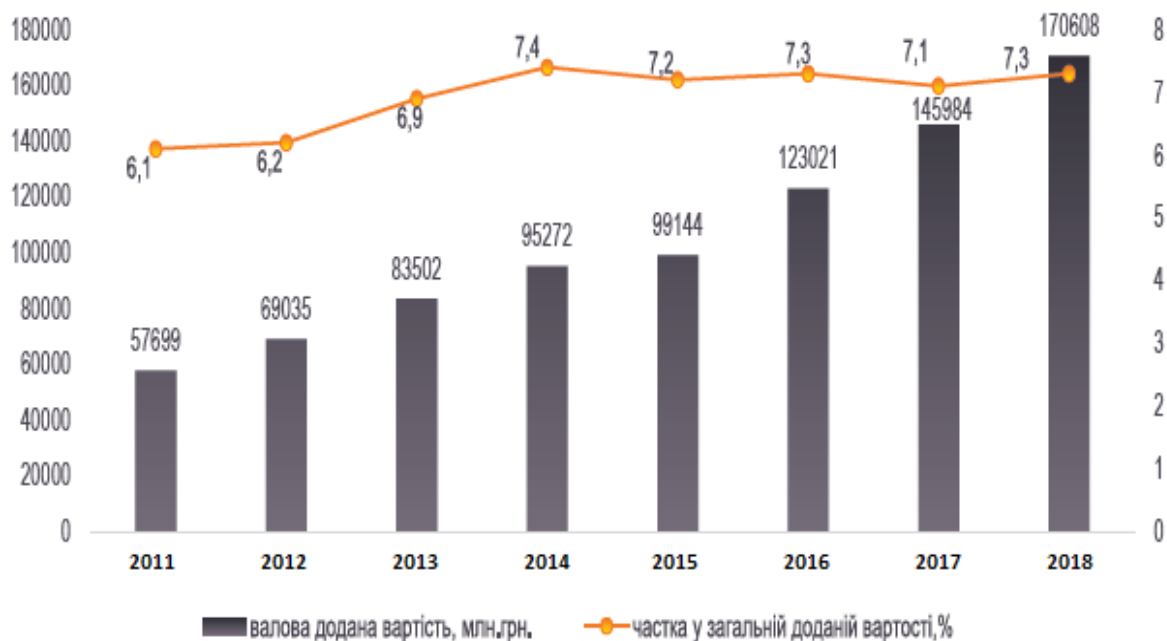


Рис. 2.8. Динаміка валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном та її частка у загальній доданій вартості, млн. грн.

Джерело: [55]

Валова додана вартість розраховується як різниця між випуском в основних цінах та проміжним споживанням. Вона містить у собі первинні доходи, що створюються учасниками виробництва і розподіляються між ними.

За даними рис. 2.8. можна зробити висновок про стабільне зростання валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном. Так, у 2018 році її сума перевищувала показник 2011 року у 2,5 рази. За аналізований період частка доданої вартості, створеної за операціями з нерухомим майном, у загальній сумі доданої вартості складала 6,9%.

На рис. 2.9. наведено динаміку індексів фізичного обсягу та індексів-дефляторів валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном.

Оплата праці найманих працівників являє собою винагороду в грошовій та натуральній формі (оцінену у грошовому вираженні), яку власник або уповноважений ним орган виплачує працівникові за роботу, виконану у звітному періоді резидентним підприємством, незалежно від того, є дані працівники резидентами чи нерезидентами.

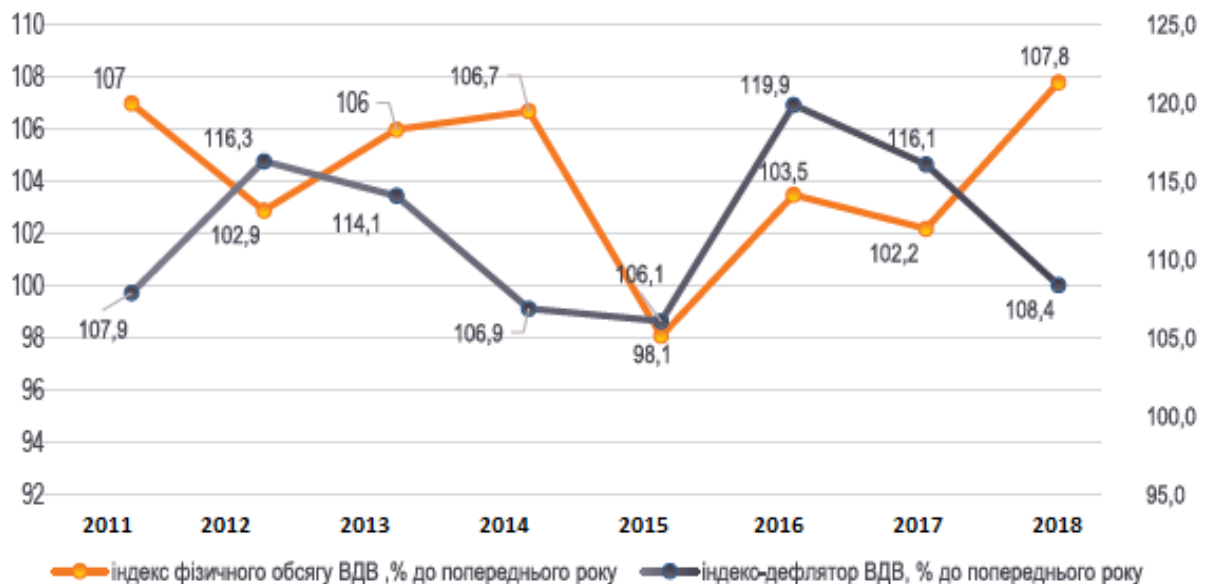


Рис. 2.9. Динаміка індексу фізичного обсягу та індексів-дефляторів валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном

Джерело: [55]

Оцінка ринку нерухомості на мегарівні економіки зумовлена глобалізаційними процесами, що притаманні світовій економіці. Міжнародна кооперація виробництва, розвиток міжнародного розподілу праці, зовнішньої торгівлі й міжнародних економічних відносин у цілому приводить до посилення взаємозв'язку й взаємозалежності національних економік, нормальний розвиток яких стає неможливим без урахування зовнішнього фактору. У результаті формується глобальна матеріальна, інформаційна, організаційно-економічна інфраструктура, що забезпечує здійснення міжнародного співробітництва. Важливими інформаційними та, нерідко, регуляторними інструментами сучасної світової економічної інфраструктури є міжнародні рейтинги, які складаються організаціями різного профілю [43]. До показників, що входять в підрахунок рейтингу (сумарного балу), відносять:

- легкість введення бізнесу;
- легкість та кількість реєстрації підприємств;
- кількість отриманих дозволів на будівництво;
- якість системи електрозабезпечення; кількісний показник реєстрації власності;
- якість захисту інвесторів; я
- кість оподаткування та податковий тягар у кількісному вимірі;
- обсяг міжнародної торгівлі;
- забезпечення виконання контрактів;
- вирішення проблем неплатоспроможності.

Обсяг сукупних контрактів ринку нерухомості прямо та опосередковано враховується в першому, третьому та п'ятому факторах.

Таким чином, дослідження динаміки показників ринку нерухомості як об'єкт економічного інтересу має важливе значення і передбачає отримання нової інформації щодо оцінки характеристик функціонування ринку а також прогнозування його поведінки на різних часових інтервалах. Результати дослідження можуть бути використано в комерційній або аналітичній діяльності (рис. 2.10.).

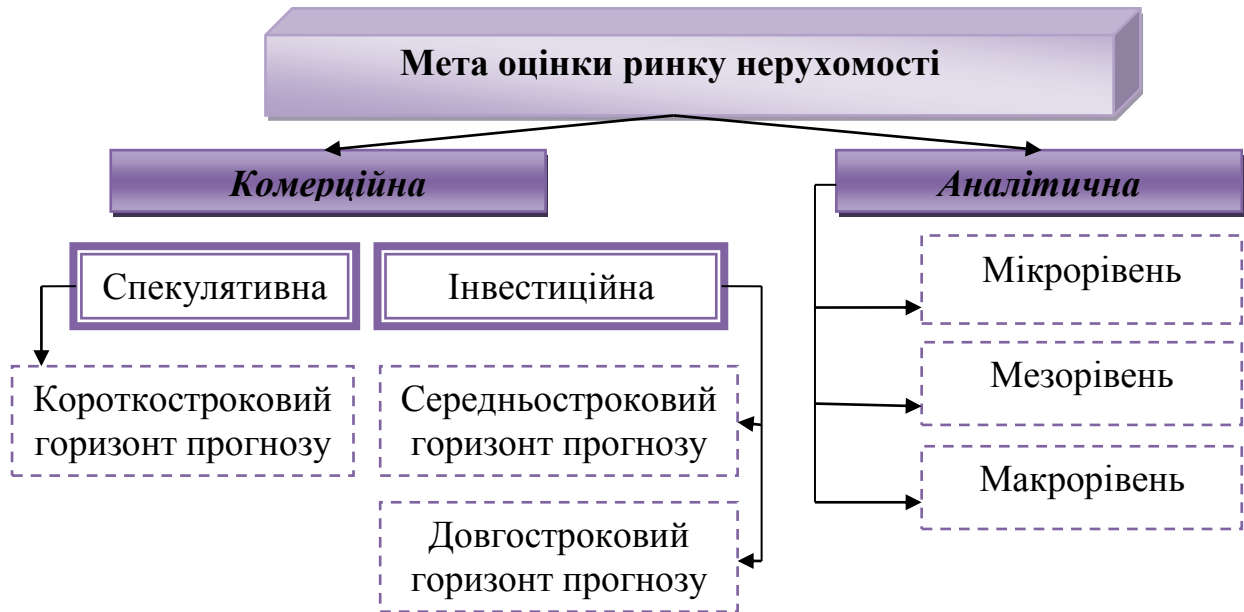


Рис.2.10. Структура цілей оцінки ринку нерухомого майна

Комерційна мета оцінки стосується випадків, коли нерухомість розглядається в розрізі ринкової економіки як об'єкт спекулятивних та інвестиційних операцій. Крім того, використання нерухомості може бути:

- для особистих потреб;
- для підприємництва (з метою отримання прибутку);
- для державних та громадських потреб.

Економічний інтерес до нерухомості як до об'єкту інвестування пояснюється тим, що нерухомість є одним з товарів, вартість яких може зростати з часом.

Аналітична мета оцінки розглядає нерухомість як об'єкт для подальшого управління, що насамперед цікавить:

- юридичних осіб (професійних оцінювачів, банків, страхових компаній, інвестиційних фондів тощо) та фізичних осіб для прогнозування майбутнього проведення господарських операцій на мікрорівні;
- органи державної влади, комерційних та некомерційних організацій з метою діагностики стану та дослідження ринку нерухомості країни на мезорівні (рівень регіонів) та макрорівні (рівень держави);

- незалежні рейтингові агентства та міжнародні організації (на мегарівні).

Отже, існує регіональна розшарованість та структурна неоднорідність на ринку нерухомості. Важливим є прогнозування та оцінка поведінки ринку нерухомості в короткостроковому періоді для учасників ринку, що переслідують короткострокові цілі, та в довгостроковому – для тих суб'єктів, що розглядають ринок нерухомості як об'єкт інвестування. Дослідивши динаміку середньої ціни на нерухомість в Україні та міжнародні економічні рейтинги держав, можна зробити висновок про наявність зв'язку між цими індексами. Зважаючи на тісний зв'язок нерухомості з показниками розвитку держави на мікро-, мезо-, макро- та мегарівнях, актуальність дослідження ринку нерухомого майна є надвисокою.

2.2 Світовий досвід розвитку нерухомості та її регулювання

Розвиток ринку нерухомості світу, де задіяна велика частка працездатного населення (у професійних агенціях нерухомості та у сфері будівництва), є системною передумовою для таких важливих економічних процесів, як формування підприємницької діяльності та забезпечення соціальної потреби населення в житлі.

На національний ринок нерухомості як сектор економіки в країнах-членах ЄС припадає значна частка валового внутрішнього продукту. Сутністю ринку нерухомості постає система механізмів, які регулюють передачу прав на нерухомість і пов'язані з нею інтереси, встановлюють ціни та розподіляють простір між конкуруючими варіантами землекористування.

Основну роль при формуванні цін на ринках нерухомості відіграють попит, пропозиція, наявність відповідної інфраструктури та регуляторного середовища. Попит на окремі об'єкти визначається їх основними функціями: забезпечення існування, ведення бізнесу та отримання прибутку. Невисока еластичність пропозиції на ринках нерухомості країн-членів ЄС та порівняно

великі очікування на майбутнє зростання вартості об'єктів нерухомості сприяють нерівномірному збільшенню цін та поширенню операцій спекулятивного спрямування. При цьому розвиток національних ринків нерухомості характеризується циклічністю, яка в основному співпадає з коливаннями ділової кон'юктури. Типовий цикл на ринку нерухомості залежить від зрівноваження попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості, що в свою чергу впливає на рівень орендної плати та на кількість вакантних об'єктів нерухомості. Цикл розвитку ринку нерухомості поділяється на 6 етапів (спад, дно, підйом, експансія, пік та зниження).

На формування циклів розвитку національних та світового ринків нерухомості впливають: пропозиція, попит, кількість вакантних об'єктів, орендна плата, рівень капіталізації доходів, зацікавленість інвесторів, а також ефекти платіжного балансу. Практично всі турбуленції на ринку нерухомості (Японія у другій половині 1980-х років, Скандинавські країни в 1990-ті роки, США в 2003-2006 рр., Ірландія та Іспанія – 2000-2008 рр.) виникали за значного припливу капіталу за операціями поточного або фінансового рахунків. Очікування ж економічних агентів мають порівняно самостійне значення.

Системна організація національних ринків нерухомості дозволяє визначити їх місце, роль та функціональне призначення в економічній системі ЄС, встановити рушійні сили, які забезпечують його розвиток та прогнозувати способи регулювання. Ринки нерухомості є важливою складовою національних економік країн-членів ЄС, оскільки він тісно пов'язаний із формуванням спільних ринків товарів, послуг, робочої сили та капіталу. Вони разом з інфраструктурою утворюють особливий сегмент національної економічної системи, яка зі свого боку взаємодіє з економічними системами ЄС та світу.

Економічна система ЄС відзначається універсальними організаційними властивостями: цілісністю, інтегративністю та ієрархічністю, - а її розвиток базується на використанні тісних зв'язків між підсистемами та їх елементами.

Враховуючи складну організацію національних ринків нерухомості країн-членів ЄС, виділено чинники національного та інтеграційного рівнів впливу. За

характерними ознаками чинники двох рівнів впливу розподілено на економічні, геополітичні, соціальні та політико-правові (табл.2.1.).

Таблиця 2.1.

**Чинники впливу на розвиток національних ринків нерухомості
країн-членів ЄС**

Чинники	Національні	Інтеграційні
Економічні	Вартість об'єктів нерухомості; прибутковість капіталовкладень в нерухомість; доступність та привабливість альтернативних до нерухомості капіталовкладень; купівельна спроможність населення; економічне зростання або рецесія (рівень приросту ВВП, інфляції, безробіття, інвестиційний клімат в країні, розвиток ринку іпотечного кредитування та будівельної галузі)	Особливості економічного розвитку країн-членів ЄС, наявність спільного ринку товарів та послуг, капіталу, членство у ЄС; стан світової економічної системи
Політико-правові	Державна політика щодо розвитку ринку нерухомості, надання державних гарантій власникам об'єктів нерухомості, покупцям та продавцям; законодавча база, система права	Забезпечення гарантій власникам об'єктів нерухомості, покупцям та продавцям в ЄС; впровадження заходів спільної політики на ринку нерухомості, уніфікація законодавчої бази країн-членів ЄС
Геополітичні	Природні ресурси та кліматичні умови, напрями зовнішньої політики та зовнішньоекономічних зв'язків	Територіальна близькість, наявність спільних цілей розвитку національних економічних систем
Соціальні	Цінності, традиції населення, рівень освіти, рівень добробуту населення, екологічна ситуація, релігійні уподобання	Спільний історичний розвиток, система освіти у сфері нерухомості, рівень добробуту населення

Поєднання пов'язаних між собою національних та інтеграційних чинників у регулюванні ринку нерухомості може призвести до швидкого розвитку ринку або ж до його гальмування. Для отримання очікуваного ефекту несуперечливого розвитку ринку нерухомості необхідно застосовувати комплексний підхід щодо використання взаємозв'язків між охарактеризованими вище чинниками, які сформовані в багатофункціональну систему.

У країнах-членах ЄС прослідковуються спільні тенденції у розвитку національних ринків нерухомості: збільшення операцій купівлі-продажу (відповідно зростання вартості об'єктів нерухомості та прибутку капіталовкладень у нерухомість) або спад активності на ринках нерухомості (зменшення операцій купівлі-продажу, вартості об'єктів нерухомості та прибутку з капіталовкладень у них).

У країнах-членах ЄС співвідношення вартості цін на об'єкти житлової нерухомості і показника доходу населення є досить високим (рис. 2.11.).

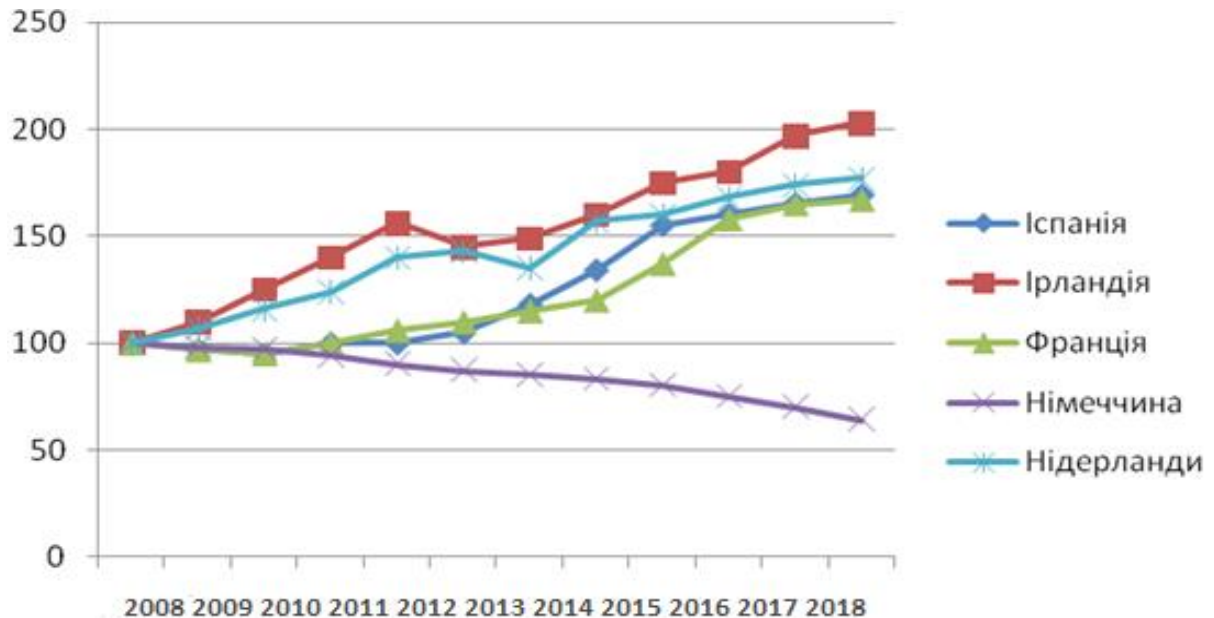


Рис. 2.11. Відношення цін на нерухомість до показника доходу населення в країнах-членах ЄС (2008-2018 рр.)

Зменшення доходів та споживання населення безпосередньо впливає на зниження цін на об'єкти нерухомості. В умовах економічної рецесії вартість нерухомості продовжує зменшуватися. Динаміка зміни цін у країнах-членах ЄС різна, що пояснюється деякими відмінностями економічного розвитку. Із середини 2000-х років в Іспанії, Ірландії, Великій Британії вартість об'єктів нерухомості значно зростає, тоді як у Німеччині та Австрії ціни знижуються. Проте вже з середини 2018 р. ціни на нерухомість в Іспанії та Ірландії значно впали.

Ціни на нерухомість у країнах-членах ЄС тісно пов'язані з діяльністю будівельних та девелоперських компаній. Зі зростанням вартості компанії підвищують свою ділову активність і збільшують кількість пропозиції об'єктів на ринку. Досить довго будівельна галузь залишалася прибутковою сферою діяльності завдяки високим та швидким прибуткам і на неї припадала висока частка ВВП в кожній країні-члені ЄС, що в окремих випадках (Іспанія, Ірландія) створило ілюзію успішного економічного зростання.

Значний вплив на розвиток ринку нерухомості країн-членів ЄС має існування валютного союзу та спільної фінансової системи (економічний чинник). Це стало основою формування і сприяло розвитку діяльності міжнародної банківської системи та інвестиційних фондів, що, у свою чергу, дало змогу запровадити сприятливу іпотечну систему в кожній країні-члені ЄС.

Ринок іпотечного кредитування відіграє вагомую роль у стимулюванні розвитку ринку нерухомості. Значні якісні відмінності в умовах кредитування та розмірі непередбачених витрат в країнах-членах ЄС визначають величину кредитів та кінцеву вигоду для клієнтів. В Ірландії та Іспанії досить розвинений фінансовий ринок: банки та фінансові інституції пристосувалися до потреб споживачів та встановили гнучку систему зменшення штрафів за несвоєчасну сплату за кредитами. Широкий вибір об'єктів нерухомості став доступний для клієнтів завдяки збільшенню спектру послуг іпотечного кредитування. Наступним кроком у розширенні можливостей іпотечного кредитування є зближення фінансових інвестиційних компаній та встановлення міждержавної

системи кредитування. Субсидії за кредитами та інші пільги для кінцевих споживачів сприяють лібералізації ринку і росту цін на нерухомість.

Основними інтеграційними ознаками ринків нерухомості країн-членів ЄС, виділеними на основі кластерного аналізу, є приріст ВВП, рівень споживання населенням, забезпечення вільного ринку нерухомості, ступінь державного регулювання будівельної галузі, стан ринку фінансових послуг, дохідність інвестицій вкладених у нерухомість та рівень приросту капіталу.

Країнам-членам ЄС, що сформували кластери, притаманні спільні ознаки у веденні бізнесу, уподобання та присутні подібні тенденції в економічному розвитку. До країн, що сформували перший кластер, належать Іспанія, Франція, Велика Британія, Ірландія, Данія та Швеція, а до другого – Фінляндія, Австрія, Нідерланди, Люксембург, Португалія, Італія, Греція, Німеччина, Бельгія. Ринок нерухомості країн-членів ЄС першого кластеру характеризується стабільністю розвитку з невеликими коливаннями. Характерною ознакою країн другого кластеру стало те, що після надзвичайно великого зростання вартості об'єктів нерухомості спостерігається значний спад цін і кількості проведених операцій.

Спільним для всіх країн-членів ЄС є існування вільного ринку нерухомості, в тому числі ринку земельних ділянок різного цільового призначення. Функціонування цього ринку забезпечується відповідною правовою та законодавчою базою (політико-правовий чинник) кожної країни-члена ЄС. Прозора система здійснення операцій купівлі-продажу на ринках нерухомості країн-членів ЄС–15, процедура введення будівництва, забезпечення прав та гарантій власникам об'єктів нерухомості є прикладом для нових країн-членів ЄС.

Одним із найпривабливіших ринків нерухомості серед країн-членів ЄС є ринок нерухомості Швеції, який функціонує на основі ефективною законодавчої бази та прозорі процедури ведення операцій на ринку. Цей ринок є привабливим як для внутрішніх, так і зовнішніх інвесторів. Прибуток капіталовкладень становить 12,4-17,0 %, рентабельність – близько 5,6%. Важливий вплив на формування ринку нерухомості Швеції мала законодавча база та впровадження прозорих процедур розвитку територій, купівлі-продажу

об'єктів нерухомості, що значною мірою було зумовлено досвідом кризи нерухомості другої половини 1980-х років – початку 1990-х років. Економічний розвиток Швеції, як і світової економіки загалом, характеризувався бурхливим економічним зростанням, що змінювалося рецесією. У 1970-х та 1990-х роках у Швеції спостерігалися економічні кризи, проте вже у 1980-х та середині 1990-х років у економіці настає пожвавлення та збільшуються темпи її зростання. Ринок нерухомості тісно пов'язаний з економічною ситуацією, тому коливання цін на ньому носить також циклічний характер. До чинників, які прискорюють розвиток національного ринку нерухомості Швеції, можна віднести: зростання індексу споживання; приріст ВВП; зростання витрат уряду на соціальні програми; здешевлення курсу шведської крони відносно євро; зростання інвестицій у галузь машинобудування; розвиток будівництва [67, С. 104]

На зростання кількості операцій на національному ринку країн-членів ЄС негативно впливають:

- збільшення процентних ставок;
- зростання загального обсягу прямих іноземних інвестицій;
- приріст власного капіталу підприємств; сукупного капіталу в нерухомість;
- доходу інвестицій в нерухомість;
- валовий приріст основних фондів;
- зростання вартості оренди [63, С. 85]

Організаційно-економічний механізм регулювання ринку нерухомості ЄС покликаний забезпечити сталий розвиток національних ринків нерухомості країн-членів ЄС, їх конкурентоспроможність, надання гарантій власникам об'єктів нерухомості, покупцям та продавцям, отримання допомоги малозабезпеченим громадянам та сім'ям.

Регулювання розвитку та інтеграції національних ринків нерухомості передбачає використання системи інструментів (рис.2.12.):

Інструментами сприяння інтеграції стали: гармонізація адміністративних та кадастрових систем; уніфікація системи оподаткування та ведення операцій з нерухомості; процедури видачі ліцензій та сертифікатів.

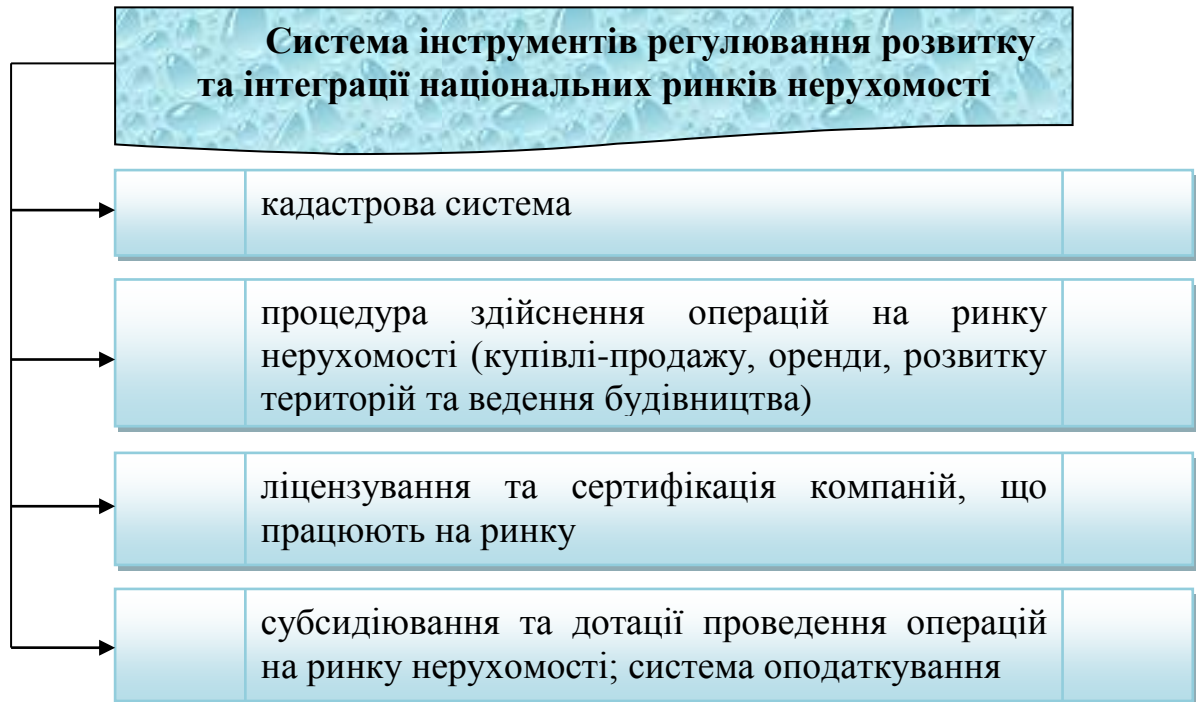


Рис. 2.12. Система інструментів регулювання розвитку та інтеграції національних ринків нерухомості

Завдяки застосуванню механізмів регулювання спільного ринку товарів та послуг ЄС виникають передумови формування нового спільного ринку – ринку нерухомості ЄС. Для його формування необхідним є визначення засадничих принципів та необхідних завдань для їх забезпечення, умов їх реалізації та способу контролю діяльності на ринку (рис .2.13.).

Необхідною умовою створення спільного ринку нерухомості ЄС є гармонізація кадастрових систем, що полягає у запровадженні спільного реєстру нерухомості країн-членів ЄС. До етапів реалізації створення спільного реєстру віднесено: уніфікацію даних на початковому етапі при формуванні та адаптації національних реєстрів нерухомості та пізніше їх інтеграцію в

наднаціональний реєстр нерухомості ЄС. У процесі формування спільного реєстру нерухомості важливим є забезпечення наднаціональної інституційної системи його управління [66, С.235]

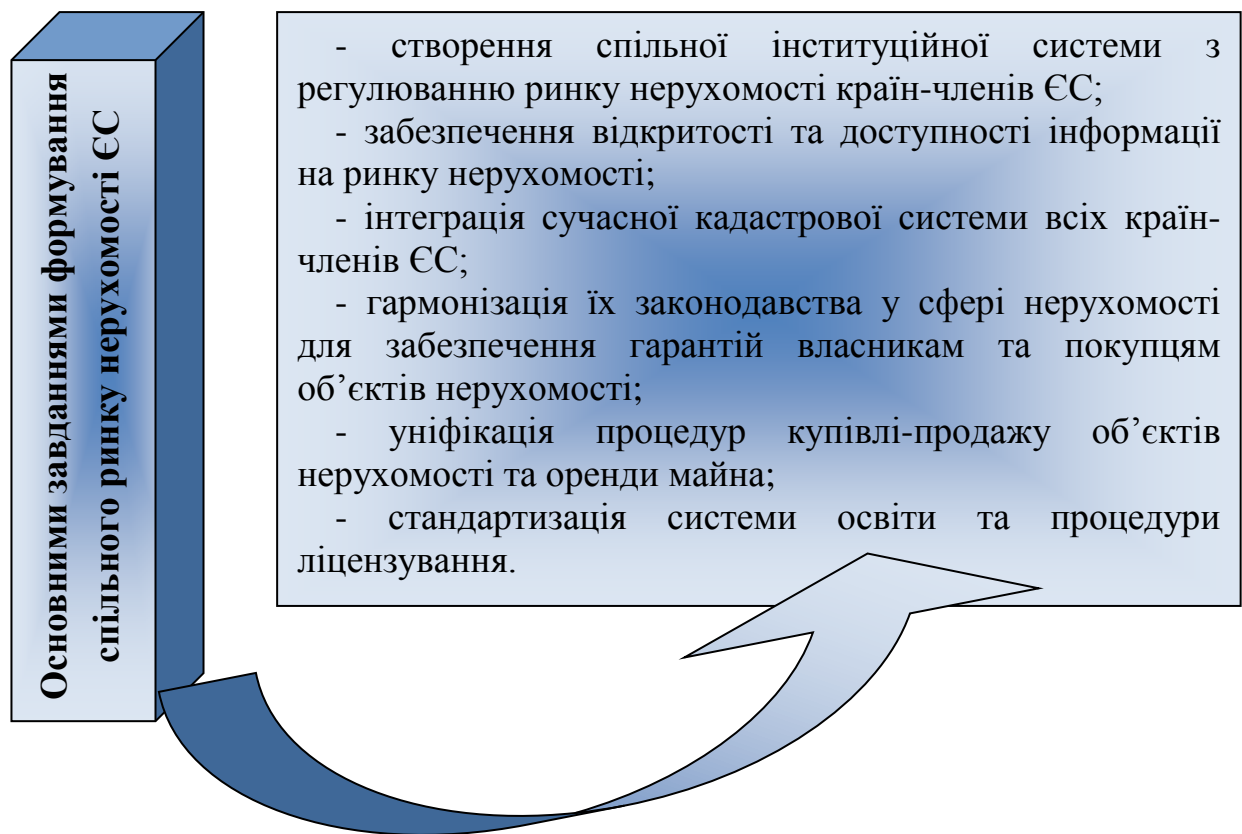


Рис. 2.13. Основними завданнями формування спільного ринку нерухомості ЄС

Для України формування ринку нерухомості є вагомим чинником успішного економічного розвитку. Першочергове завдання полягає у створенні ефективних механізмів його регулювання на основі врахування міжнародного досвіду, переваг та недоліків від проведення державної політики щодо регулювання розвитку ринку нерухомості [65, С. 108]

На вартість об'єктів нерухомості в Україні впливають економічні, правові та соціальні чинники.

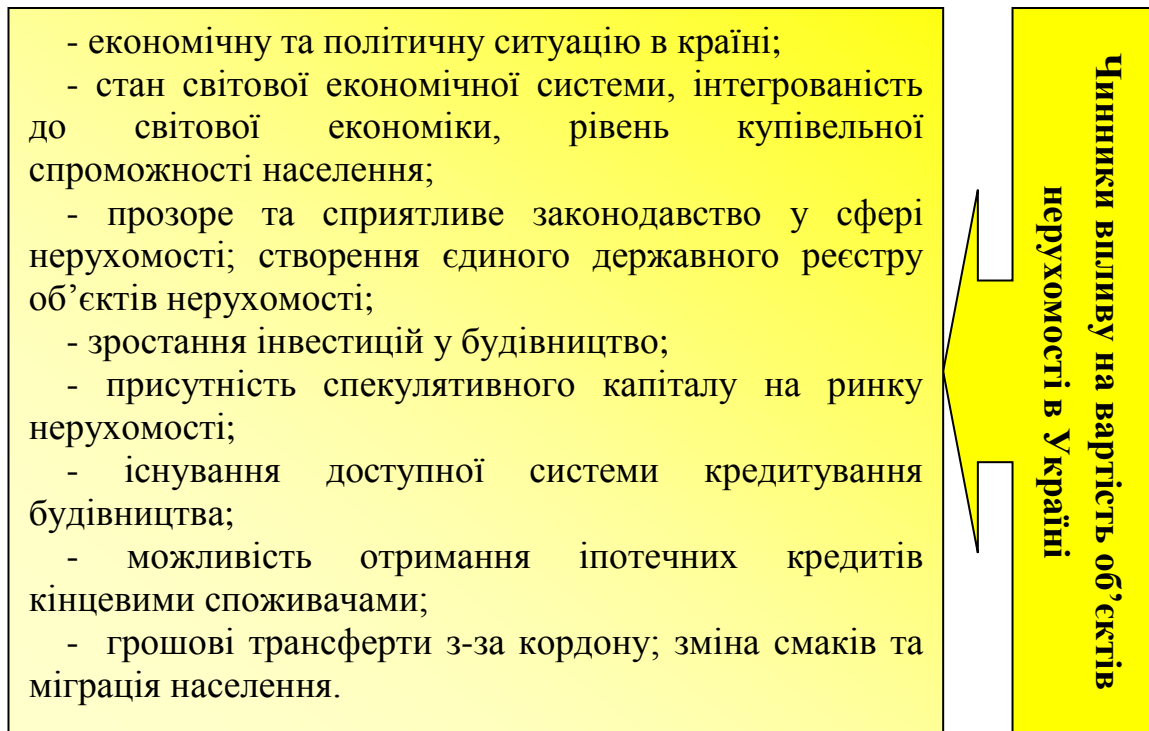


Рис. 2.14. Чинники впливу на вартість об'єктів нерухомості в Україні

Для ефективного розвитку ринку нерухомості України необхідним є використання досвіду країн-членів ЄС, що полягає у розробці організаційно-економічного механізму його регулювання [57, с. 38] (рис. 2.14.).

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 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 та формувати завдання регулювання організаційно-економічного механізму.



Рис. 2.15. Основні завдання регулювання організаційно-економічного механізму

Приведення у відповідність цих законів та інших нормативних актів у сфері нерухомості, а також докорінні зміни підходів до встановлення норм та процедур у сфері нерухомості створить сприятливі прозорі умови для наближення національного законодавства України до стандартів ЄС та інтеграції українського ринку нерухомості до ринку нерухомості країн-членів ЄС.

2.3 Перспективні напрями розвитку нерухомості в Україні

Ринок нерухомості є важливою складовою суспільного виробництва і ключовою ланкою у забезпеченні належного рівня якості життя людей і прискорення інноваційного розвитку багатьох сфер матеріального виробництва. Продукцією галузі нерухомого майна є здані в експлуатацію нові основні засоби виробничого та невиробничого призначення. Крім цього, галузь здійснює їх реконструкцію та технічне переозброєння. Отже, основним завданням будівельної сфери є розширене відтворення та оновлення основних засобів країни. Виконуючи це завдання, галузь реалізує, втілює у життя інвестиції у всіх сферах національної економіки, тому її можна вважати інвестиційною галуззю, що виконує функцію локомотива в економіці країни [42].

З переходом до ринкових відносин, в сфері нерухомості відбулися суттєві зміни щодо організаційних структур, форм і методів маркетинг-менеджменту: [53, С. 19; 54. С. 41-50.]

- децентралізація управління будівельною галуззю і демонополізація її господарської діяльності на основі утвердження різних форм власності;
- розукрупнення надто великих і створення малих підприємств та організацій;
- формування інфраструктури інвестиційного ринку, який охоплює мережу регіональних фондів, трудових бірж, постачальницьких компаній матеріально-технічних ресурсів, ко-мерційних банків

Такі трансформаційні процеси та високий рівень біфуркацій у зовнішньому соціально-економічному середовищі зламали усталену інформаційно-аналітичну систему забезпечення прийняття управлінських, зокрема, маркетингових рішень.

Економічна суть функціонування сфери нерухомості полягає у формуванні і відтворенні основного капіталу. Об'єкти і суб'єкти даної сфери присутні як інфраструктурні елементи практично у всіх галузях національної

економіки, оскільки стійке функціонування будь-якої з них передбачає масштабне здійснення необхідних відтворювальних заходів [37, С. 204]

Поступові ринкові перетворення та покращення економічної ситуації в країні забезпечили позитивну динаміку загальних показників сфери нерухомості упродовж останніх років [20]. Бізнес у сфері нерухомості за останні роки створив значні передумови для розвитку суміжних галузей і стимулював економічне зростання в країні. Будівельна індустрія стрімко розвивалася, освоювала нові матеріали й технології.

Ще однією важливою тенденцією розвитку галузі можна назвати зростання упродовж останніх років частки збиткових підприємств у загальній кількості організацій у сфері нерухомості. Несприятлива для всіх учасників інвестиційного процесу сучасна економічна ситуація негативно позначилась на фінансовому стані підприємств і організацій галузі нерухомого майна. Середнє значення частки збиткових підприємств у загальній кількості будівельних організацій за останніх 6 років склало 40 % [42]. Така збитковість сьогодні пов'язана з високим рівнем витрат на будівельно-монтажні роботи, низькою окупністю техніки й інвестиційних проектів

Основними ж причинами, що негативно впливають на активізацію діяльності в сфері нерухомості, варто вважати [12, с. 11]:

- високі інвестиційні ризики, нестабільний фінансовий стан значної кількості підприємств і, як наслідок, низька привабливість вкладень у виробничу сферу для інвесторів;

- кредитну політику, що породила відсутність інтересу і стимулів до вкладення банківського капіталу і капіталу інших фінансових структур у розвиток виробничого потенціалу України;

- відсутність кваліфікованих кадрів на будівельних підприємствах (рис. 2.16.)

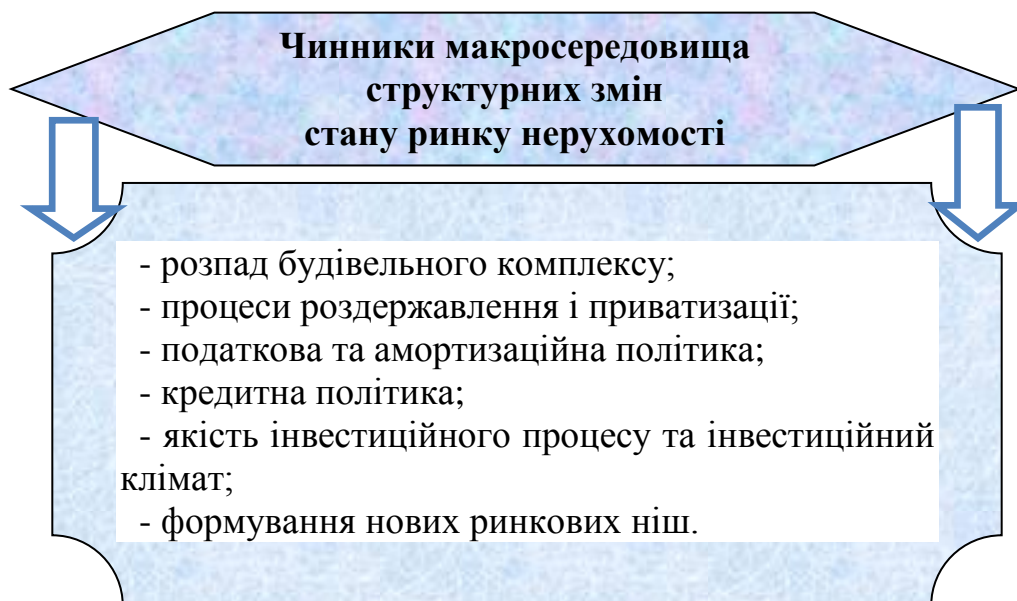


Рис. 2.16. Чинники макросередовища структурних змін стану ринку нерухомості

До чинників внутрішнього середовища, що об'єктивно визначають доцільність і необхідність структурних змін на підприємствах з нерухомості, віднесено такі (рис. 2.17.)

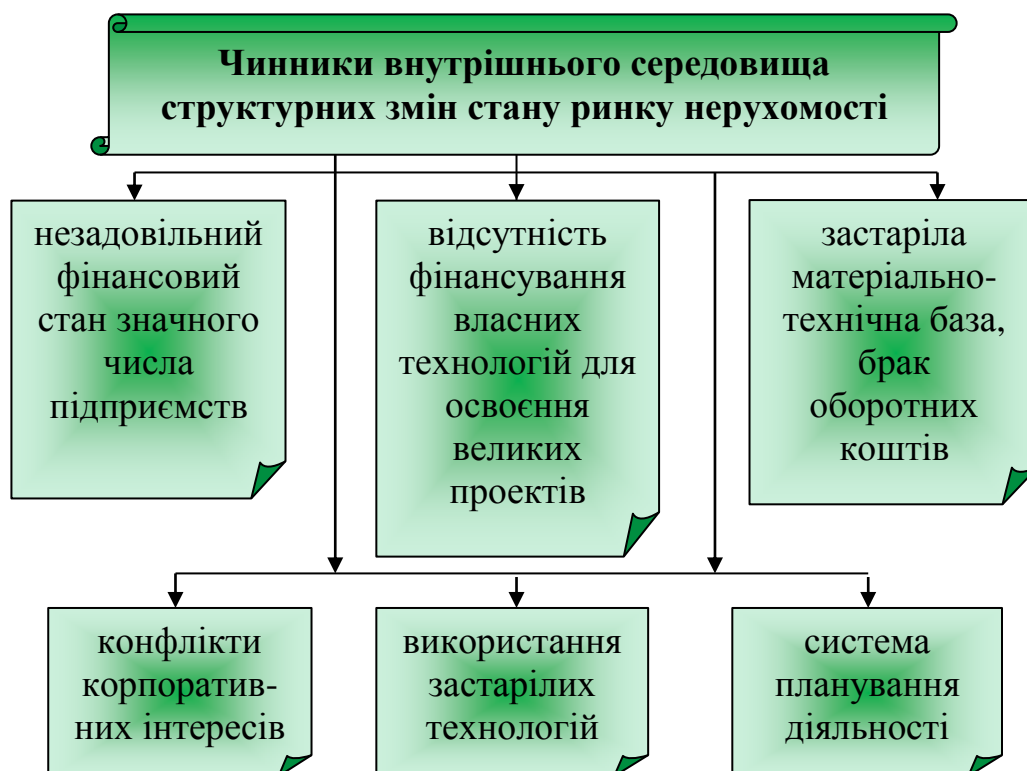


Рис. 2.17. Чинники внутрішнього середовища структурних змін стану ринку нерухомості

Самі ж тенденції структурних змін як наслідки взаємодії чинників макрота та внутрішнього середовища сформульовано на рис. 2.18.



Рис.2.18. Тенденції структурних змін макросередовища та мікросередовища

Отже, необхідно переглянути державну політику в сфері нерухомості у напрямі формування важелів впливу на активізацію процесів реструктуризації, особливо з випереджувачим характером змін. [41, С. 2.15]

На мікрорівні підвищення наукової обґрунтованості процесів реструктуризації пов'язується з розробленням концептуальних основ управління нею з орієнтацією на інноваційну модель розвитку, що передбачає реалізацію випереджувачих стратегій реструктуризації.

Будь-яка галузь, започатковуючи використання маркетингових підходів, неодмінно зважає на специфіку та час своєї діяльності. Першими до маркетингових принципів ведення бізнесу прийшли виробники високо конкурентних ринків – FMCG, телекомунікацій та фармацевтики. Кожна із цих галузей сформувала власні підходи для досягнення успіху маркетингових заходів, а також інфраструктуру, до якої належать: висококласні спеціалісти, брендингові та рекламні агенції, що покликані виводити й підтримувати бренди, промокомпанії, які по-пуляризують VTL-проекти, спеціалізовані

дослідницькі агенції, що на моніторинговій та ad-hoc основі досліджують ринки тощо.

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

- невисокий рівень конкуренції на більшості сегментів;
- перевищення попиту над пропозицією;
- недостатня кількість кадрів (зокрема кваліфікованих) для виконання зрослих обсягів робіт;
- відносно непрозоре походження капіталу та, відповідно, недостатній рівень маркетингової підготовки топ-менеджерів і власників підприємств;
- висока зарегульованість деяких сегментів галузі;
- погане законодавче забезпечення (наприклад, у секторі житлового будівництва).

Проте і цей маркетингово непопулярний ринок набирає обертів. З'явилися перші ознаки якісного зростання ринку:

- поява відомих світових компаній, що прийшли в Україну через купівлю виробничих потужностей та джерел природних ресурсів (CRH, Dycerhoff, Heidelberg, Knauf, Lafarge, тощо);
- розуміння перспективності й прибутковості вкладення коштів у роздріб фактично незаповнених нішах будівельної індустрії (забудовники формату DIY (Metro, Епіцентр, Нова лінія);
- бажання заробити на потужних готельних і складських комплексів та ін.

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

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

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

Отже, ринок нерухомості України дещо запізнився у своєму розвитку в маркетинговому плані, й це має об'єктивне підґрунтя у таких чинниках: невисокий рівень конкуренції на більшості сегментів; недостатня кількість кадрів (зокрема кваліфікованих) для виконання зрослих обсягів робіт; відносно непрозоре походження капіталу та, відповідно, недостатній рівень маркетингової підготовки топ-менеджерів і власників підприємств; висока зарегульованість деяких сегментів галузі, що обов'язково необхідно вдосконалювати і розвивати.

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

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

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

Статистично значущий вплив на розвиток ринку нерухомості здійснювали фінансово-кредитні програми розвитку ринку нерухомості за рахунок державного бюджету (стимулюючий), а також випуск облігацій внутрішньої державної позики (дестимулюючий). З ростом випуску та частки на фондовому ринку іпотечних облігацій слід очікувати активізації учасників ринку житлової й земельної нерухомості через підвищення попиту на неї. [51, с. 53]

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

Разом з тим ринок іпотеки продовжує перебувати в стагнаційному стані і потребує активного сприяння держави та підвищення ефективності заходів державного регулювання для створення позитивної динаміки його відновлення. З огляду на це одним з найактуальніших питань відновлення іпотеки в Україні постає питання вибору інструментів та напрямів державних заходів у цій сфері [11, С. 78]

Пропозиції щодо удосконалення державних заходів відновлення іпотечного ринку

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

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

б) зважаючи, що державне фінансування реально охопило лише незначну частку молодих сімей, доцільною є зміна цільових груп надання пільгових

кредитів та компенсації відсоткових ставок з усіх громадян на молодих спеціалістів стратегічно перспективних спеціальностей та державних служб і відомств з метою підвищення їхньої привабливості та сумлінності працівників;

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

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

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

4. Щодо удосконалення нормативно-правового забезпечення іпотечного ринку необхідно забезпечити доопрацювання та ухвалення Закону «Про фонди банківського управління» від 02.09.2014 1655-VII [50]; супроводити Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI [33] необхідними нормативними актами КМУ щодо узгодження декларованих ним процедур організації будівництв із діючими та їх відповідність інтересам громадян; врегулювати процес переходу поточної практики реєстрації іпотек та відповідних правочинів у систему єдиного реєстру відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [24].

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

Висновки до розділу 2

У розділі 2 визначено, що в умовах глобальної кризи, нестабільності й невизначеності ринків нерухомості постає завдання переосмислення актуальної інформації й новітніх даних про ринок нерухомості, що неможливо без застосування методів оцінки.

Оцінка динаміки показників ринку нерухомості як об'єкт економічного інтересу має важливе значення і передбачає отримання нової інформації щодо оцінки характеристик функціонування ринку а також прогнозування його поведінки на різних часових інтервалах. Результати дослідження можуть бути використано в комерційній або аналітичній діяльності

Існує регіональна розшарованість та структурна неоднорідність на ринку нерухомості. Важливим є прогнозування та оцінка поведінки ринку нерухомості в короткостроковому періоді для учасників ринку, що переслідують короткострокові цілі, та в довгостроковому – для тих суб'єктів, що розглядають ринок нерухомості як об'єкт інвестування. Дослідивши динаміку середньої ціни на нерухомість в Україні та міжнародні економічні рейтинги держав, можна зробити висновок про наявність зв'язку між цими індексами. Зважаючи на тісний зв'язок нерухомості з показниками розвитку держави на мікро-, мезо-, макро- та мегарівнях, актуальність дослідження ринку нерухомого майна є надвисокою.

Розвиток ринку нерухомості світу, де задіяна велика частка працездатного населення, є системною передумовою для таких важливих економічних процесів, як формування підприємницької діяльності та забезпечення соціальної потреби населення в житлі.

На національний ринок нерухомості як сектор економіки в країнах-членах ЄС припадає значна частка валового внутрішнього продукту. Сутністю ринку нерухомості постає система механізмів, які регулюють передачу прав на нерухомість і пов'язані з нею інтереси, встановлюють ціни та розподіляють простір між конкуруючими варіантами землекористування.

Ринки нерухомості є важливою складовою національних економік країн-членів ЄС, оскільки він тісно пов'язаний із формуванням спільних ринків товарів, послуг, робочої сили та капіталу. Вони разом з інфраструктурою утворюють особливий сегмент національної економічної системи, яка зі свого боку взаємодіє з економічними системами ЄС та світу.

На зростання кількості операцій на національному ринку країн-членів ЄС негативно впливають: збільшення процентних ставок; зростання загального обсягу прямих іноземних інвестицій; приріст власного капіталу підприємств; сукупного капіталу в нерухомість; доходу інвестицій в нерухомість; валовий приріст основних фондів; зростання вартості оренди.

Організаційно-економічний механізм регулювання ринку нерухомості ЄС покликаний забезпечити сталий розвиток національних ринків нерухомості країн-членів ЄС, їх конкурентоспроможність, надання гарантій власникам об'єктів нерухомості, покупцям та продавцям, отримання допомоги малозабезпеченим громадянам та сім'ям.

Ще однією важливою тенденцією розвитку галузі можна назвати зростання частки збиткових підприємств у загальній кількості організацій у сфері нерухомості.

Будь-яка галузь, започатковуючи використання маркетингових підходів, неодмінно зважає на специфіку та час своєї діяльності. Ринок нерухомості України дещо запізнився у своєму розвитку в маркетинговому плані, й це має об'єктивне підґрунтя у таких чинниках: невисокий рівень конкуренції на більшості сегментів; недостатня кількість кадрів для виконання зрослих обсягів робіт; відносно непрозоре походження капіталу та, відповідно, недостатній рівень маркетингової підготовки топ-менеджерів і власників підприємств; висока зарегульованість деяких сегментів галузі, що обов'язково необхідно вдосконалювати і розвивати.

Статистично значущий вплив на розвиток ринку нерухомості здійснювали фінансово-кредитні програми розвитку ринку нерухомості за рахунок державного бюджету, а також випуск облігацій внутрішньої державної

позики. З ростом випуску та частки на фондовому ринку іпотечних облігацій слід очікувати активізації учасників ринку житлової й земельної нерухомості через підвищення попиту на неї.

Перспективи посткризового відновлення економіки України тісно пов'язані з активізацією іпотечного ринку, здатного забезпечити процес акумуляції інвестиційних ресурсів фізичних і юридичних осіб, необхідних для розвитку житлового будівництва, промислової сфери, активізації суміжних сегментів фінансових і товарних ринків.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Управління нерухомістю є сукупністю заходів, спрямованих (з врахуванням цілей власника) на ефективне використання об'єкта нерухомості, отримання доходів від його використання та зростання капітальної вартості. Комплекс послуг з управління нерухомістю охоплює такі функціональні блоки:

- технічне та інженерне обслуговування об'єкта;
- комерційне, адміністративне та технічне управління; управління будівництвом;
- управління активами (портфелем нерухомості).

Не зважаючи на достатньо високу вартість, послуги управління забезпечують ряд переваг власникам нерухомого майна, обумовлених досягненням поставлених на відповідному рівні цілей. Найважливішими перевагами власників від застосування послуг професійного управління є:

- економія витрат на проектування, технічну експлуатацію та обслуговування об'єкту;
- скорочення ризиків;
- стабілізація та зростання доходів від об'єкту, підвищення економічної доданої та капітальної вартості об'єкту;
- приваблення інвесторів (у тому числі, іноземних) для здійснення капіталовкладень у об'єкт.

Особливостями управління в Україні на сьогодні є такі:

- недостатня розвиненість ринку послуг з професійного управління нерухомістю (об'єкти управляються переважно девелоперами, власниками);
- представленість на ринку послуг компаній з управління, створених девелоперами для управління власними об'єктами і таких, що з часом починають пропонувати послуги на аутсорсинг, представництв міжнародних мережевих організацій;
- домінування договорів доручення як юридичної форми організації взаємовідносин між власником та управляючою компанією;

- орієнтація власників нерухомості на мінімізацію витрат на професійне зовнішнє управління;

- унікальність послуг управління, переважання операційного управління (управління технічною експлуатацією об'єктів);

- поступове зростання кількості вітчизняних девелоперів та власників, які починають користуватися послугами управління на початкових етапах проектування та будівництва об'єктів нерухомості;

- середньостроковий характер орендних відносин на ринку об'єктів управління (середній термін оренди офісної, торгової нерухомості 3 – 5 років) та нестабільність ринку нерухомості (значні коливання показників орендної плати, обсягів пропозиції нових об'єктів, рівнів вакантності, ставок поглинання та капіталізації), що ускладнює процес оперативного і стратегічного управління;

- неприйнятність для вітчизняного ринку управлінських послуг стандартних (типових) для ринків західноєвропейських країн схем фінансування витрат, поява особливих умов розрахунків за послуги між власником нерухомості та управляючою компанією (фіксація операційних витрат);

- нерівномірність розвитку послуг з управління в різних секторах ринку комерційної нерухомості.

Причинами нестабільності на ринку нерухомості, які ускладнюють процес управління, є недостатня насиченість ринку, незбалансованість (найчастіше, як правило, переважання попиту над пропозицією), низька еластичність попиту у короткостроковому періоді, відсутність довгострокових договорів оренди.

Сучасні тенденції в сфері управління нерухомістю полягають, зокрема, у наступному:

- частішому використанні послуг управління на етапі проектування і будівництва нерухомості;

- розширенні спектру послуг, появи послуг комплексного управління;

- вдосконаленні схем, умов, подовженні термінів договорів оренди, що у перспективі обумовлюватиме можливість довгострокового стратегічного управління об'єктами нерухомості.

Про перспективність того чи іншого сектора нерухомості для інвестування та управління свідчать: висока вартість об'єктів, наявність їх значної кількості (задоволеність попиту), суттєвий обсяг надходжень від них, швидкий термін окупності, високі ставки капіталізації.

Найбільш перспективними секторами для розвитку послуг з управління на вітчизняному ринку є офісна, торгова, складська нерухомість. Суттєві інвестиційні перспективи має складська (індустріальна) нерухомість. В цілому, у після кризовий період для власників нерухомості залучення управляючої компанії стає привабливим способом мінімізації витрат.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості: Підручник К.: «Лібра», 2004. 304 с.
2. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В. Ринок нерухомості: навч. посіб. К.: Кондор, 2006. 336 с.
3. Афанасова М.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 1999. 45 с.
4. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. К.: Знання, 2008. 717 с.
5. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2000. 208 с.
6. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. М.: Финансы и статистика, 1999. – 264 с.
7. Бережна А.Ю. Особливості формування та прогнозування ринку житлової нерухомості в Україні URL: <http://eprints.ksame.kharkov.ua/3626/1/>
8. Біла С. Структурна політика в системі державного регулювання трансформаційної економіки: монографія. К.: Вид-во УАДУ, 2001. 408 с.
9. Білега О. В. Базові засади стратегічного аналізу підприємств будівельної галузі // Аграрний вісник Причорномор'я. 2010. № 53. С. 32-38
10. Бойко А. О. Організація управління діяльності суб'єктів ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук : спец. 08.06.02 «Підприємництво, менеджмент та маркетинг» Луганськ, 2002. 23 с.
11. 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.
12. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. Економічний аналіз, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.

13. Бублик Є.О., Корнєєв В.В. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку // Журнал «Економіка підприємства». Київ, 2017. С. 76-85
14. Бушуєва Н. С. Управління розвитком підприємств будівельної галузі шляхом формування їх стратегічного потенціалу: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук : спец. 05.13.22. управління проектами та розвиток виробництва. Київський національний університет будівництва і архітектури. К., 2010. 20 с.
15. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Владимир: Владим. Гос. Ун-т., 2007. 136 с.
16. Власенко Н.В. Трансформація відносин власності в умовах інверсійного переходу до ринкової економіки: автореф. дис... канд. екон. наук: спец. 08.01.01 Харків, 2000. 18 с.
17. Геллер І.М. Статистика ринку житла: Навч. Посібник/ К., 2000. 192 с.
18. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с.
19. Гриценко О.А. Оподаткування нерухомості як державна трансакція // Податкова політика в Україні та її нормативне правове забезпечення: Зб. наук. праць. Ірпінь. 2001. С. 128-130
20. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія. ЗНТУ. Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.: іл., табл.
21. Євтух О. О. Вплив особливостей нерухомого майна на методологію його оцінки // Наук. вісн. Волин. держ. ун-ту ім. Лесі Українки. 2004. № 5. С. 133-138
22. Жук І. М. Зведені національні рахунки України в 2000-2018 рр. // Державна служба статистики України: офіційний веб-сайт. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/nac_r.htm
23. Загородній А.Г., Вознюк Г.Л. Фінансово-економічний словник. К.: Знання, 2007. 1072 с. 15.

24. Закон України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 № 606-XIV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19>
25. Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14.05.1992 № 2343-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2343-12>
26. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
27. Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 26.06.1997 № 400/97-ВР URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/400/97-%D0%B2%D1%80>
28. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
29. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
30. Закон України «Про недержавне пенсійне забезпечення» від 09.07.2003 № 1057-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1057-15>
31. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
32. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>
33. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
34. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>
35. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
36. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: навч. посіб. Херсон: ОЛДІ плюс, 2002. С. 5

37. Конституція України Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
38. Корінько М.Д. Аналіз і формування організаційних структур при диверсифікації // Актуальні проблеми економіки. 2004. № 5. С. 161-173
39. Крисько Ж. Аналіз середовища реструктуризації підприємств будівельної галузі // Економічний аналіз. 2012. № 10(4). С. 203-206
40. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання // Ефективна економіка: Електронне наукове фахове видання Академії муніципального управління URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=976>].
41. Мендрул А., Пузий Ф., Галкин И., Скринько С. Учебное пособие для подготовки к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных и неимущественных прав, бизнеса, техники и оборудования (категории А,В,С). К: Консалтинговая фирма «Эксперт-Л», 2000. 323 с.
42. Мочерний С.В. Економічна енциклопедія: У трьох томах / Редкол.: Т. З. К.: Академія, 2002. С. 240
43. Овчаренко Д. Стан та перспективу розвитку будівельного ринку України // Електронний науковий журнал «Траекторія науки» Розділ 2. «Управління та адміністрування» № 1. 2015. С.2.9.-2.2.0
44. Осауленко О. Г. Статистичний щорічник України за 2018 р. / Державна служба статистики України. К.: Консультант, 2014. 534 с. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2014/zb/10/sz_2013_uk.zip
45. Офіційний сайт Світового банку URL: <http://www.worldbank.org.ua>
46. Пасічник В. Маркетинг будівельних ринків України: поточний стан і перспективи // Маркетинг в Україні. 2006. № 4. С. 55-60
47. Петренко М.А. Методология оценки стоимости недвижимости // Вісник УАБС. 2002. № 2. 58 с.
48. Повітряний кодекс України від 19.05.2011 № 3393-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17>

49. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
50. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». № 563-XII <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12>
51. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 № 1440 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
52. Проект закону «Про фонди банківського управління» від 02.09.2014 1655-VII URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?pf3516=0963&skl=8
53. Прокопенко В. Ю. Моделювання впливу фінансово-кредитних інструментів на розвиток ринку нерухомості України // АГРОСВІТ № 9, 2015 С. 48-53
54. Сайт United Nations Development Programme URL: <http://hdr.undp.org/en/statistics/>
55. Сенів Б. Г. Сучасний стан та перспективи розвитку будівельної галузі України // Інноваційна економіка. 2010. № 3. С. 19-24
56. Сєвка В. Г., Паліга Н. Б. Послідовність розробки стратегії антикризового регулювання будівельної галузі // Економіка будівництва і міського господарства. 2009. № 1. С. 41-50
57. Статистична інформація. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
58. Стерник Г.М. Системный подход к анализу рынка недвижимости URL:<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHODKANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html>
59. Фесак С. А. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні // Публічне управління: теорія та практика. 2013. Вип. 1. С. 147-154. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pubupr_2013_1_26
60. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд, 1997. 462 с.
61. Харкава С. В. Економічний механізм управління розвитком потенціалу регіону URL: <http://udau.edu.ua/library.php?pid=962>

62. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие. М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.
63. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
64. Черняга Л.П. Взаємозв'язок циклів розвитку ринку нерухомості та національної економіки // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Рівне, 2008. Вип. 4(36). С. 82–89
65. Черняга Л.П. Інформаційні чинники розвитку ринків нерухомості країн-членів ЄС // Економічний простір : Зб. наук. пр. Дніпропетровськ, 2008. №20/1. С. 21-27
66. Черняга Л.П. Необхідні умови створення спільного ринку нерухомості країн-членів ЄС // Збірник тез доповідей за матеріалами П'ятої ювілейної наук.-практ. конф. молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації». Тернопіль: «Економічна думка», 2008. С. 107–109
67. Черняга Л.П. Передумови формування спільного ринку нерухомості ЄС // Вісник Донецького університету. Серія В: Економіка і право. Донецьк, 2007. №2. С.232 – 237
68. Черняга Л.П. Тенденції розвитку ринку нерухомості країн-членів ЄС // Вісник Хмельницького національного університету. №5. Хмельницький, 2007. С. 100-104
69. Чубук Л.П. Основні чинники формування ринку нерухомого майна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. 2002. № 63. С. 49-50
70. Шибіріна С. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного дослідження // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка, Вип.4, 2017. С. 58 -62
71. Щербата Т. С., Малик І. П. Особливості стратегічного управління підприємствами будівельної галузі // Економічний форум. 2011. № 2. С. 46-52.

72. 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.
73. Chernyaha Lyudmyla. *Real Estate Construction Market in Ukraine*. Lviv : LNU, 2007. 38 p.

ДОДАТКИ

Узагальнюючі характеристики ринку нерухомості в наслідок особливостей об'єкта економічного інтересу

- локальний характер ринку, оскільки його об'єкти нерухомі (пов'язані з певним місцезнаходженням) та піддаються впливу зовнішнього середовища;
- неоднорідність або сегментованість ринку, оскільки кожен з учасників ринку має різні потреби та ресурси;
- високий ступінь державного регулювання ринку через законодавчі норми та зонування територій;
- високій рівень доходності регіональних та місцевих бюджетів від первинного продажу, оренди державної та муніципальної власності;
- особливість оподаткування та як наслідок наповненість бюджету від податку на нерухомість та операцій з нею;
- незбалансованість попиту та пропозиції на ринку нерухомості, де регулятором виступає ціна на нерухомість;
- перерозподіл інвестицій між конкуруючими видами об'єктів нерухомості та способами використання земельної ділянки;
- недосконала конкуренція та низька ефективність;
- недосконалість ринку, що має прояв у: невідповідності ринкової інформації щодо попиту та пропозиції на ринку та складністю в її отриманні учасниками ринку;
- неоднорідності товару, що має прояв у складності та різноманітності прав на нерухомість у сукупності з її фізичними властивостями;
- формування цін в результаті взаємодії обмеженої кількості продавців та покупців; високі транзакційні витрати порівняно з вартістю товару;
- наявність ефективного та фахового обслуговування від якого залежить рівень доходності.

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

Напрямок аналізу	Особливості ринку нерухомості	Причини	Наслідки
Правовий	Регіональна різноманітність	- на регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані	- різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах
Інформаційний	Інформаційна недосконалість ринку нерухомості	- ринкова інфраструктура розвинена недостатньо - кількісне перенасичення - відсутність навичок більшості учасників з комерційних угод	- стримування розвитку ринку
Структурний	Структурна неоднорідність	- надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості	- ринок землі практично нерозвинений; - розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно
Економічний	Невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення	- повільне зростання реальних доходів населення; - недостатній розвиток іпотечного кредитування; - завищення цін на деякі види нерухомості	- обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку; - перенасичення первинного ринку нерухомості
Ефективність	Неефективне використання основної частини землі та будівель	- будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб; - неефективна організація використання землі	- необхідність масштабної реконструкції будівель і споруд; - необхідність дієвих механізмів для включення земельних ділянок у ринкові відношення
Прогнозованість	Неможливість точних прогнозів зміни вартості нерухомості	- високий рівень макро- та мікроекономічних ризиків.	- ускладнена оцінка вартості об'єктів нерухомості; - невисока інвестиційна активність

Сегментація ринку нерухомості України

Параметр	Споживчий сегмент	Професійний сегмент
Продукти	Більше уваги дизайнові й асортиментному різноманіттю	Акцент на професійних якостях продукту
Ціни	Більша кількість цінових сегментів	Тендерна практика; знижки; невідповідність заявлених цін фактичним; відсутність прайс-листів
Дистрибуція	Початок розвитку DIY-формату; базарна торгівля	Прямий продаж; перші спроби відкриття спеціалізованих магазинів
Персонал (продаж)	Переважно низький рівень підготовки	Висококваліфіковані продавці так званих «складних» продуктів
Персонал (виконавці)	Переважання індивідуальних виконавців	Ускладнене планування завантаженості працівників за умов сезонності
Канали комунікації	Перші спроби використання стандартних методів просування з метою підвищення рівня обізнаності з торговельною маркою, в тому числі завдяки виходу на дорогі види ЗМІ (зокрема, телебачення)	Перевірені канали просування через професійні точки продажу та компетентних посередників