

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

**КОЛОГОЙДА Ксенія Петрівна**

**РИНОК НЕРУХОМОСТІ: ЗНАЧЕННЯ  
ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ**

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

Виконала студентка  
групи ЕОЗ-42  
К.П. Кологойда

\_\_\_\_\_

підпис

Науковий керівник:  
д.е.н., професор Чорна Н.П.

\_\_\_\_\_

підпис

Випускну кваліфікаційну роботу  
допущено до захисту  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 р.  
Завідувач кафедри \_\_\_\_\_

підпис

Тернопіль – 2019

## ЗМІСТ

	<b>ВСТУП</b>	3
<b>РОЗДІЛ 1.</b>	<b>ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ</b>	6
1.1.	Економічний зміст функціонування ринку нерухомості	6
1.2.	Особливості формування ціни на нерухомість та її грошова оцінка	13
1.3.	Державне регулювання ринку нерухомості	20
	Висновки до розділу 1	28
<b>РОЗДІЛ 2.</b>	<b>ЕФЕКТИВНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ</b>	31
2.1.	Специфіка економіко-правового механізму реформування ринку нерухомості	31
2.2.	Оцінка ефективності функціонування ринку нерухомості в Україні	36
2.3.	Перспективи розвитку ринку нерухомості в сучасних умовах	45
	Висновки до розділу 2	54
	<b>ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ</b>	56
	<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	61
	<b>ДОДАТКИ</b>	

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Сучасна економіка України являє собою синтез різноманітних, проте взаємопов'язаних між собою ринків, які в сукупності формують складну ринкову структуру. Рівень становлення та особливості функціонування окремих сегментів даної структури, в тому числі і ринку нерухомості як на локальному так і на міжрегіональному рівнях, виступають важливим аспектом розвитку ринкових відносин. Враховуючи постійно зростаючий попит на нерухомість не лише на місцевому, а й на регіональному рівнях, низьку платоспроможність населення та незбалансованість розвитку окремих сегментів регіонального ринку нерухомості, питання механізму його функціонування на регіональному рівні є дуже актуальним.

В силу актуальності проблеми, значна увага її вивченню приділяється з боку науковців. Серед них особливої уваги заслуговують праці Завори Т., Павлова В. та Кривов'язюк І., Манн Р.В. та інших. Зокрема Т. Завора у своїй праці основну увагу приділяє визначенню загальних рис ринку нерухомості та виокремленню особливостей його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні. В свою чергу Павлов В. та Кривов'язюк І. підкреслюють визначальні риси сучасного ринку нерухомості, окреслюють тенденції та обґрунтовують механізми стимулювання його розвитку. Манн Р.В. присвячує працю дослідженню проблем, що впливають на формування ціни на об'єкти нерухомості на первинному та вторинному ринках.

В Україні протягом тривалого часу відбувається бурхливе формування ринку нерухомості зі своїми проблемами, спадами та піднесеннями, що викликані різними факторами. Так, понад 12 млн жителів України здійснили приватизацію своїх земельних ділянок загальною площею приблизно 4 млн гектарів. Мешканці міст приватизували приблизно 5 млн квартир та одноквартирних будинків. Приватизовано та акціоновані понад 60 тисяч

підприємств, левову частку вартості яких складає нерухоме майно. Власниками різноманітних об'єктів нерухомості стали понад 80% населення України.

Важлива роль держави в регулюванні ринку нерухомості виявляється в формуванні умов для розвитку на ринку нерухомості правового поля взаємодії всіх суб'єктів ринку.

Провідна роль ринку нерухомості в економічній системі ринкового типу обумовила необхідність створення системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості, що включає два елементи:

- 1) державні й інші нормативні акти;
- 2) державні і місцеві органи влади.

При цьому, в організаційному відношенні державне регулювання ринку нерухомості здійснюється в двох формах: шляхом прямого втручання, тобто адміністративним способом, і непрямого, або впливом економічними методами управління. В розвинутих країнах державні органи встановлюють норми і правила поведінки кожного учасника ринку нерухомості. Принципи регулювання ринку нерухомості багато в чому залежать від політичних і економічних умов у країні, але одночасно вони повинні враховувати сформований світовий досвід і міжнародні угоди.

На ринку нерухомості в Україні в цілому можна виділити такі основні проблеми його державного регулювання, а саме: на відміну від інших сегментів ринок нерухомості як такий взагалі ніколи не розглядався як цілісний об'єкт державного регулювання. Регулювання ринку нерухомості комплексно не здійснюється, регулюються окремі об'єкти та процеси (земля, будівництво, спорудження об'єктів) та встановлюються окремі процедури (реєстрація, ліцензування, правила оцінки).

**Мета й завдання дослідження.** Метою випускної кваліфікаційної роботи є економічне дослідження ринку нерухомості та розробка пропозицій щодо удосконалення його державного регулювання.

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

- узагальнити економічний зміст функціонування ринку нерухомості;

- визначити основні структурні елементи ринку нерухомості;
- охарактеризувати державне регулювання ринку нерухомості;
- проаналізувати сучасний стан ринку нерухомості в Україні;
- визначити шляхи вдосконалення та перспективи розвитку ринку нерухомості.

**Об'єктом дослідження** виступає ринок нерухомості України.

**Предметом дослідження** є сукупність організаційно-економічних та соціально-правових відносин, які мають місце на ринку нерухомості.

**Методи дослідження.** Теоретичною і методичною основою дослідження в бакалаврській роботі слугували основи економічної теорії, положення вітчизняної та зарубіжної науки, наукові праці вчених-економістів. У процесі дослідження використані такі методи: абстрактно-логічний, діалектичний, аналізу і синтезу, монографічний, розрахунково-конструктивний та експериментальний, порівняння, групування, системно-структурного аналізу, методи математичної статистики та інші.

**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 «Інноваційні підходи на ринку нерухомості».

**Структура і обсяг роботи.** Бакалаврська випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 67 сторінок комп'ютерного тексту, в тому числі , 5 таблиць, 21 рисунок, 72 джерела використаної літератури, 5 додатків.

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

#### 1.1. Економічний зміст функціонування ринку нерухомості

Становлення ринку нерухомості стало здійснюватися в умовах трансформаційних перетворень державної власності, у процесій роздержавлення і приватизації. За цих умов нерухомість починає набувати властивостей товару і капіталу. У процесі економічних реформ стає зрозумілим, що нерухомість є економічним явищем, має специфічні властивості товару і капіталу, особливі закономірності розвитку і функціонування. Нині нерухомість є повноправним об'єктом ринкових відносин. Навколо неї складається система цивільно-правових відносин (державна реєстрація, іпотека, оподаткування та ін.), її обслуговують численні інститути (державні установи, ріелтери, оцінювачі, забудовники, фінансові установи і т. ін.), з нею активно взаємодіють інші види ринків (споживчих товарів, чинників виробництва, цінних паперів, кредитних зобов'язань), від неї залежать механізми ринкового ціноутворення, інвестування, заощадження в економіці загалом [40, с. 123].

У сучасних умовах поняття нерухомості найбільш активно використовують у правовій науці. Але без визначення його економічного змісту дуже важко буде раціонально регулювати відносини, які виникають у зв'язку з нерухомою власністю (додаток А). У більшості визначень, що нині використовують у науковій літературі, нерухомістю вважають землю і все, що міцно, нерозривно пов'язане з нею природним чином (ліса, водойми, надра) або діями людей (будівлі, споруди) [16, с. 4]

Ринок нерухомості є складним правовим, організаційно-економічним та соціальним інститутом, без чіткого уявлення сутності якого, а також понять пов'язаних з ним, не можливо проводити його аналіз, ефективно і професійно працювати на ньому, здійснювати його державне регулювання. Таким чином,

вивчення ринку нерухомості, в тому числі статистичне, не можливе без визначення понять і співвідношень між ними [72, с. 58-62]

Ринок нерухомості - це сукупність механізмів, за допомогою яких передаються права на нерухомість і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни на нерухомість і нерухомість розподіляється між різними конкуруючими варіантами її використання.

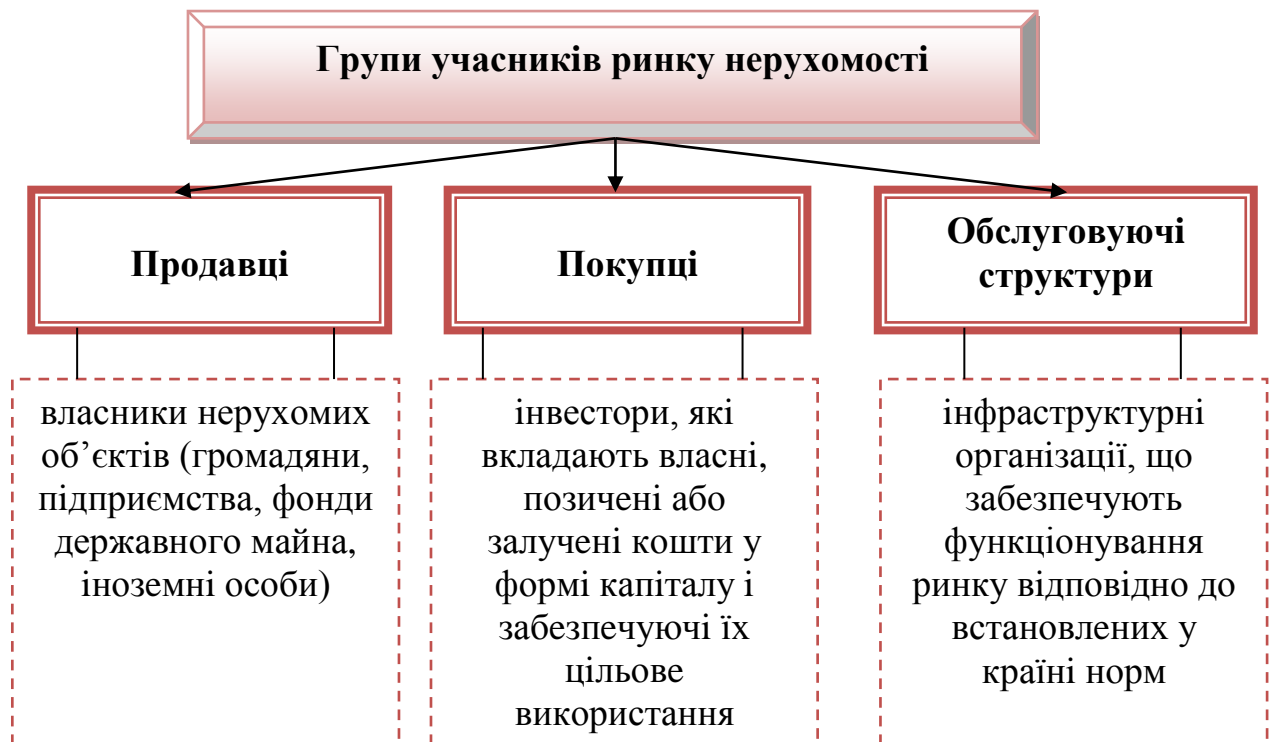
У систему ринку нерухомості включаються відносини, що виникають між учасниками в залежності від процесу їх створення [39, с. 321] (рис. 1.1.).



**Рис. 1.1. Відносини у системі ринку нерухомості, що виникають між учасниками в залежності від процесу їх створення**

«Ринок нерухомості - це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування» [68, С. 5].

Залежно від позиції на ринку нерухомості всіх його учасників умовно об'єднують у три групи (рис. 1.2.).



**Рис. 1.2. Групи учасників ринку нерухомості**

Суб'єктами на ринку нерухомості є фізичні та юридичні особи, в тому числі міністерства і відомства, муніципальні органи, іноземні держави та міжнародні організації, які виступають в якості інвесторів, замовників, виконавців робіт та користувачів нерухомого майна (додаток Б).

Як єдиного цілого, ринку нерухомості притаманний ряд спільних рис, що відбивають його специфіку і відрізняють його від інших ринків. В основі цих специфічних характеристик ринку нерухомості лежать особливості нерухомості як економічного активу (табл. 1.1.).

Розгортаючи сформульовані основні положення, необхідно звернути увагу на наступні особливості, які відрізняють ринок нерухомості від інших ринків.

1. Для ринку нерухомості характерна різна швидкість реакції попиту та пропозиції на зміну економічної ситуації. Так, попит може істотно змінитися за



тижні, в той час як для зміни пропозиції, насамперед на первинному ринку, необхідний тривалий період, вимірюваний тривалістю інвестиційно-будівельного циклу, тобто вже роками.

*Таблиця 1.1.*

**Характеристики нерухомості як економічного активу  
та їх вплив на ринок нерухомості**

<b>Характеристики нерухомості як економічного активу</b>	<b>Характеристики ринку нерухомості</b>
Матеріальна основа об'єкта нерухомості - єдність земельної ділянки і поліпшень (нерухоме майно)	Тривалий період реалізації товару на ринку, низька ліквідність товару
Об'єкт нерухомості - єдність матеріального блага і вдачі	Ринковий обіг через оборот прав; наявність ряду обов'язкових процедур при здійсненні угод (облік, оцінка, реєстрація прав)
Об'єкт нерухомості - єдність товару і капіталу	Різноманітність мотивів придбання (інвестування) у суб'єктів ринку
Об'єкт нерухомості - єдність приватного та колективного (суспільного) блага	Присутність високих зовнішніх ефектів, розгорнута система державного регулювання ринку нерухомості

2. Характерною рисою ринку нерухомості є його глибока пігментованість зважаючи значного різноманіття об'єктів нерухомості за місцем розташування, функціональним призначенням, якістю та іншим індивідуальним характеристикам, що задовольняє потребам різних груп покупців нерухомості.

3. Для ринку нерухомості характерна індивідуальність ціноутворення на ринку у зв'язку з обмеженістю числа об'єктів і відповідно продавців і покупців на вузьких сегментах ринку, що істотно збільшує період пошуку об'єктів для угоди, вимагає наявності розгорнутої інформаційної інфраструктури ринку і збільшує значення індивідуальних переговорів продавця і покупця при здійсненні угоди.

4. Важлива особливість ринку нерухомості - низький рівень ліквідності товару-нерухомості як у зв'язку з високою капіталоємністю товарів, так у зв'язку з високим рівнем трансакційних витрат (витрат угод), що уповільнюють оборот нерухомості і роблять ринок істотно залежних від стану різноманітної інфраструктури ринку.

5. Ринок нерухомості в силу подвійності нерухомості (товар - капітал) займає «проміжне положення» в ринковій економічній системі, стикаючись і взаємодіючи з фінансовим ринком і ринком реальних активів. При цьому, його двоїсте становище в економіці визначає складність його внутрішньої структури, переплетення в ньому ринку товарів і ринку капіталів.

6. На функціонування ринку нерухомості важливе вплив робить те, що нерухомість одночасно є приватним (знаходиться в приватному користуванні) і колективним благом (характер використання нерухомості впливає на зовнішню середу). У силу цієї обставини ринок нерухомості є одним з найбільш регульованих ринків, причому в цьому регулюванні переплітаються національні і місцеві норми і правила, що веде до істотних відмінностей між окремими регіональними та місцевими ринками нерухомості [39, с. 134]

У ринковій економіці ринок нерухомості виконує ряд важливих функцій та задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби. Виконуючи ряд загальних і специфічних функцій (рис. 1.3.), ринок нерухомості суттєво впливає на всі сторони життя та діяльності людей [72, с. 58-62].

Одна з головних функцій ринку - встановлення рівноважних цін, при яких платоспроможний попит відповідає обсягу пропозицій. При цінах нижче рівноважної, має місце надлишковий попит, а при цінах вище рівноважної - надлишкова пропозиція. В ціні зосереджується великий обсяг інформації про насиченість ринку, перевагах покупців, витрати на будівництво, господарської і соціальної політики держави в області, наприклад, житлового будівництва і та ін. [51, с. 68]

Регулююча функція полягає в тому, що ринок, автономно функціонуючи, за визначенням А. Сміта, «невидимою рукою» перерозподіляє

ресурси за сферами підприємництва і направляє його учасників до мети, яка зовсім не входила в їхні наміри, - формуванню ефективної структури економіки та задоволення громадських інтересів.



**Рис. 1.3. Функції ринку нерухомості**

У сучасному світі недоліки ринкового регулювання все більше компенсуються державним управлінням народним господарством, особливо в частині охорони природи, захисту конкуренції, перерозподілу доходів, створення правового середовища бізнесу, вирішення соціальних проблем та ін [13, с. 51]

Комерційна функція полягає в реалізації вартості та споживчої вартості нерухомості та отримання прибутку на вкладений капітал.

Функція санації - це очищення економіки від неконкурентоспроможних і слабких учасників ринку, банкрутство неефективних. Ринковий механізм вказує людям напрями пошуку, але не дасть їм жодних гарантій щодо кінцевих фінансових результатів. Він визнає лише суспільно необхідні інвестиції в нерухомість, адже тільки їх і оплачує покупець. Тому звільнення ринку від неефективних власників підприємств і інших об'єктів нерухомості веде до підвищення стійкості та економічного зростання. [63, с. 45]

Інформаційна функція - це унікальний ринковий спосіб оперативного збору і розповсюдження узагальненої об'єктивної інформації, що дозволяє продавцям і покупцям нерухомості вільно, зі знанням справи прийняти рішення в своїх інтересах.

Посередницька функція виражається в тому, що ринок виступає в якості сукупного посередника і місця зустрічі безлічі незалежних, економічно відособлених у результаті суспільного поділу праці покупців і продавців, встановлюється зв'язок між ними і надається можливість альтернативного вибору партнерів. Діють на ринку нерухомості та професійні посередники - ріелтори, оцінювачі, агенти, брокери, страховики, іпотечні кредитори та інші особи, які надають послуги заінтересованим учасникам. . [52, с. 123]

Стимулююча функція в кінцевому рахунку виступає у формі економічного заохочення прибутком продуктивного використання досягнень науково-технічного прогресу в створенні та використанні нерухомого майна.

Конкуренція економічно примушує і підтримує високу ділову активність і пошук нових можливостей ефективного управління капітальною власністю. [70, с. 23]

Інвестиційна функція - ринок нерухомості - це привабливий спосіб збереження і збільшення вартості капіталу. Він сприяє переведенню заощаджень і нагромаджень населення з пасивної форми запасів у реальний продуктивний капітал, що приносить дохід власнику нерухомого майна. При цьому саме нерухоме майно служить своєрідною страховою гарантією інвестиційних ризиків. [1, с. 102]

Соціальна функція проявляється в зростанні трудової активності всього населення, підвищенні інтенсивності праці громадян, які прагнуть стати власниками квартир, земельних ділянок та інших капітальних і престижних об'єктів. З власників нерухомості загалом формується середній соціальний прошарок суспільства. [70, с. 25]

Перерозподільна функція - неодноразове перерозподіл на ринку підприємств, земельних ділянок, будівель і споруд між різними суб'єктами

ринку, що в кінцевому рахунку веде до їх переходу до ефективним стратегічним інвесторам, що забезпечує високопродуктивне використання зазначених об'єктів. [39, с. 356]

Таким чином, ринок нерухомості являє собою складну диференційовану систему, що включає в себе ряд груп відносин залежно від втягуються в них суб'єктів. При цьому він виконує ряд функцій, в сукупності забезпечують найбільш раціональний розподіл об'єктів нерухомості в суспільстві відповідно до його потребами.

## **1.2. Особливості формування ціни на нерухомість та її грошова оцінка**

Згідно з Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III [25] ринковою вартістю об'єкта оцінки розуміється найбільш ймовірна ціна, по якій даний об'єкт оцінки може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, розташовуючи всією необхідною інформацією, а на величині ціни угоди не відбиваються які-небудь надзвичайні обставини, тобто коли: одна зі сторін угоди не зобов'язана відчужувати об'єкт оцінки, а інша сторона не зобов'язана приймати виконання; сторони угоди добре інформовані про предмет угоди і діють у своїх інтересах; об'єкт оцінки представлений на відкритий ринок у формі публічної оферти; ціна угоди представляє собою розумну винагороду за об'єкт оцінки і примусу до здійснення угоди щодо сторін угоди з будь-якої сторони не було; платіж за об'єкт оцінки виражений у грошовій формі.

Згідно постулатам економічної теорії, коливання основних параметрів ринку повинні відразу відобразитися на ціні. Стосовно до ринку нерухомості це означало б, що при зміні вартості об'єкта нерухомості повинна негайно змінитися і його ціна.

Ціна об'єкта нерухомості - сума грошових коштів, яку готовий заплатити покупець або отримати продавець за конкретний об'єкт нерухомості з урахуванням його вартості, цін попередніх угод і раціональних очікувань суб'єктів. Таким чином, залежно від грошової оцінки об'єкта нерухомості продавцем або покупцем на ринку спочатку формуються дві ціни: ціна пропозиції та ціна попиту. До цього моменту, поки продавці і покупці не домовляться про ціну, за якою об'єкт буде реалізований, ціни попиту та пропозиції нерівноважні, тобто не збігаються. [9, с. 98]

Рівноважна ціна на ринку нерухомості (ціна операції) - така ціна, по якій і продавці і покупці задоволені існуючою ціною і згодні на здійснення угоди.

Унікальність і стаціонарність товару на ринку нерухомості є причинами того, що даний ринок украї рідко досягає рівноваги попиту та пропозиції. Найчастіше загальну рівновагу на ринку складається з рівноважних цін конкретних операцій, які можуть сильно відрізнитися від угоди до угоди.

Таким чином, звичайно існує досить значний, порівняно з іншими товарними ринками, ціновий лаг - інтервал цін, в якому виставляється товар може знайти свого покупця. Цей лаг є ще однією особливістю ринку нерухомості. [67, с. 223]

Велике значення на ринку нерухомості має облік таких понять, як час позиціонування (або експозиції) і зміна ліквідності.

Завдяки інерційності ринку нерухомості вдається уникнути різких коливань попиту та пропозиції. До деякої міри цей показник, час позиціонування об'єкта на ринку, в динаміці може розглядатися в якості внутрішнього стабілізатора ринку нерухомості.

У часи натурального обміну одну річ на іншу можна було поміняти, лише орієнтуючись на який-небудь вартісної еквівалент. Пізніше в якості такого еквівалента стали виступати гроші, об'легчивши обмін, але проблема визначення дійсної вартості речі в обміні залишилася. Якщо розглядати натуральний обмін як початок процесу товарно-грошових відносин, що дав

поштовх до розвитку економіки в цілому, то оцінку можна сміливо вважати каталізатором даного процесу. [12, с. 651]

Оцінка як новий напрямок ринкової інфраструктури виникла у зв'язку з необхідністю вирішення майнових суперечок, в яких сторони для визначення об'єктивної вартості того чи іншого майна були змушені вдаватися до послуг незалежних цінових арбітрів. Попит відповідно породив пропозицію, і незабаром оцінка почала бурхливо розвиватися не тільки як прикладна галузь ринкової інфраструктури, але і як науково-методичне напрям економічної науки. Розроблялися методологічні підходи, удосконалювалася теорія, з'являлися наукові праці та публікації. Збільшувалася кількість кваліфікованих експертів-оцінювачів, професія яких зараз прирівнюється за престижністю до професій адвоката, аудитора, фінансового консультанта

Потреба в професійній оцінці посилилася ще й тим, що речі в сучасному господарстві вражають своєю неоднорідністю і загадками, виникаючими перед тими, хто хоче дізнатися їхню справжню вартість. Речі, майно спочатку створюються, продаються і купуються для задоволення певних потреб людей, а також для отримання вигод від володіння і використання. Від можливості того чи іншого виду майна задовольнити наявні потреби, від переваг чи благ, які принесе володіння їм надалі, залежить їх цінність і, безумовно, вартість. [67, с. 224]

Зміна вартості будь-якої нерухомості залежить від цілого ряду чинників, які проявляються на різних стадіях процесу оцінки. Фактори, що впливають на вартість нерухомості, можуть бути віднесені до трьох різних ієрархічних рівнях (додаток В).

Перший рівень - рівень впливу результатів взаємодії чотирьох основних чинників: соціальних, економічних, фізичних і політичних. На цьому рівні аналізу та оцінці підлягають фактори, що носять загальний характер, не пов'язані з конкретним об'єктом нерухомості і не залежні безпосередньо від нього, але опосередковано впливають на процеси, що відбуваються з нерухомістю на ринку, і, отже, на оцінюваний об'єкт.

Другий рівень - рівень впливу локальних факторів, в основному, в масштабі міста або міського району. На цьому рівні досліджується такі фактори, як: місце розташування об'єкта, його фізичні характеристики, умови продажів, тимчасові чинники, умови фінансування. Ці фактори безпосередньо пов'язані з оцінюваним об'єктом і аналізом аналогічних об'єктів нерухомості та угод з ним.

Третій рівень – рівень впливу факторів, пов'язаних з об'єктом нерухомості і багато в чому обумовлених його характеристиками. На цьому рівні оцінюються наступні фактори: архітектурно-будівельні, фінансово-експлуатаційні. [37, с. 441]

Вплив факторів може відбуватися одночасно на різних рівнях, а враховуватися послідовно, залежно від ступеня деталізації оцінки і виду оцінюваної вартості.

У таких умовах важливою є правильна оцінка необхідних ресурсів для всіх компонентів об'єктів нерухомого майна і часових горизонтів управління – від оперативних кошторисів для виконання ремонтних робіт до середньострокових бізнес-планів та стратегічних інвестиційних програм. Спеціалісти з оцінки і управління нерухомістю разом із спеціалістами відповідних спеціалізованих підрозділів повинні провести комплексну оцінку проблеми та підготувати пропозиції, програму і збалансовані плани заходів щодо нерухомого майна для керівництва дорожньої організації. Як показують зв'язки, наведені на рисунку, головним напрямком інтегрування трьох компонентів об'єктів нерухомості є економічні аспекти управління (додаток Г)

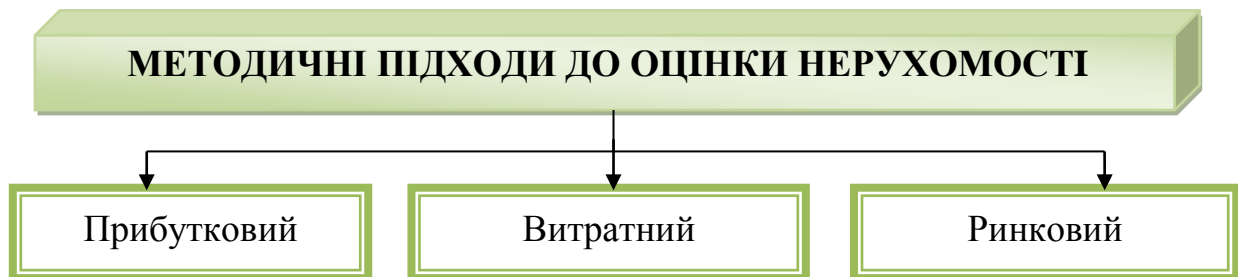
Будь-який учасник ринкових відносин повинен не тільки знати ринкову вартість якого товару, а й уявляти собі величину витрат на його створення. Різниця між витратами на створення товару та його вартістю несе в собі найважливішу інформацію для прийняття рішень. Якщо ця різниця негативна, то учасник ринкових відносин розоряється. У такій ситуації він повинен з'ясувати її причини і вжити певних управлінських рішень. Наприклад, знизити



свої витрати або вжити заходів щодо підвищення ринкової привабливості своєї продукції та її ціни. [3, с. 211]

Безумовно, і для того, щоб прийняти рішення про продаж або придбання об'єкта нерухомості, власники нерухомості повинні провести аналогічні дослідження ринку (маркетинг) і проаналізувати обсяг і структуру своїх витрат. При цьому широко використовуються і дані про аналогічні об'єктах і угодах з ними: продавець не хоче продешевити в порівнянні з іншими продавцями аналогічних об'єктів, а покупець не хоче переплачувати. А крім цього, власник нерухомості хоче отримувати те неї тривалий і стабільний дохід з мінімальними ризиками, і мати відповідні довгострокові і короткострокові прогнози. [4, с. 67]

Звичайно ж, ситуація на практиці значно складніша, і при використанні описаних підходів для оцінки нерухомості оцінювачу доводиться враховувати безліч особливостей реальних об'єктів. І дуже часто ці підходи використовуються не в чистому вигляді, а в їх певному комбінації [54] (рис. 1.4.).



**Рис. 1.4. Методичні підходи до оцінки нерухомості**

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості

відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Особливості застосування майнового підходу встановлюються відповідними національними стандартами щодо оцінки об'єктів у формі цілісних майнових комплексів та у формі фінансових інтересів. [48, С. 140-144]

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню. За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання. [36, с. 456]

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;

- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані. [46, с. 304]

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо (табл. 1.2.).

*Таблиця 1.2.*

#### Порівняльна характеристика методичних підходів до оцінки

Методичні підходи	Переваги підходу	Недоліки підходу
<b>Доходний</b>	Універсальність	1. Складність отримання інформації для проведення розрахунків 2. Певний суб'єктивізм, який обумовлюється ймовірнісною природою передбачуваних прибутків
<b>Витратний</b>	Дозволяє відобразити фактичні здійснені витрати підприємства	1. Оцінка, що отримана за допомогою такого методу рідко відповідає дійсній вартості активів в умовах ринку.
<b>Порівняльний (ринковий)</b>	Дозволяє врахувати при оцінці унікальність кожного об'єкта	1. Складність отримання інформації для проведення розрахунків 2. Складність розрахунку, що може відбитися на достовірності отриманого результату

Джерело: [58, с. 56]

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості об'єктів оцінки.

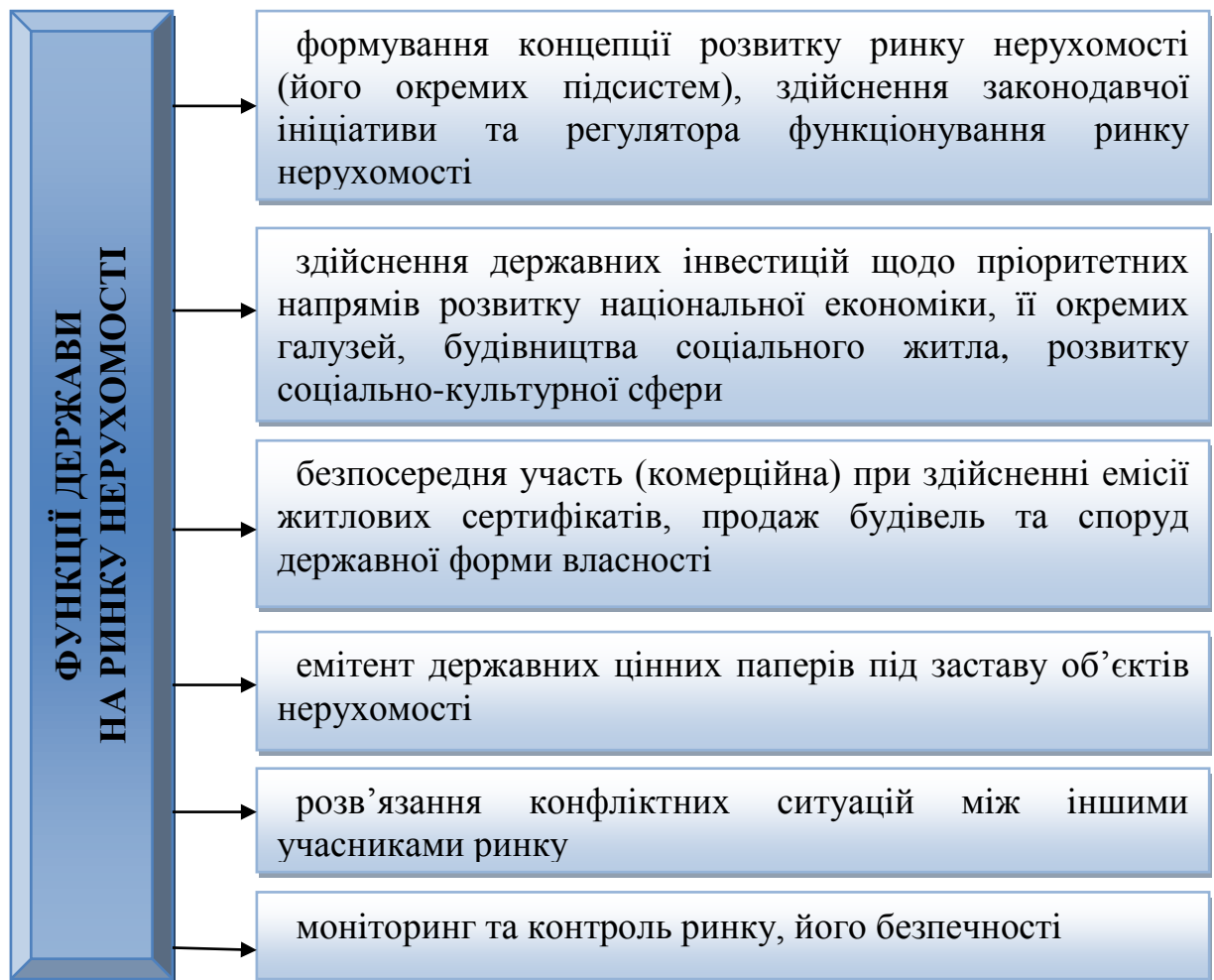
Застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта оцінки зазначаються у звіті про оцінку майна [65].

### **1.3. Державне регулювання ринку нерухомості**

Державне регулювання ринку нерухомості виражається у встановленні норм і правил поведінки для учасників ринку нерухомості, а також цілеспрямованій дії на ринок в цілому, тобто державне регулювання ринку нерухомості полягає в постановці цілей і виборі стратегії розвитку, прогнозуванні, плануванні і проектуванні, будівництві і реконструкції, реєстрації, обліку і оцінці, експлуатації і оподаткуванні, контролі і розпорядженні.

Адже, ринок нерухомості, як стверджує С. Мочерний, - це 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 [43, с. 16].

Держава як суб'єкт впливу на ринок нерухомості, як правило, реалізує свій вплив через функції (рис. 1.5.).



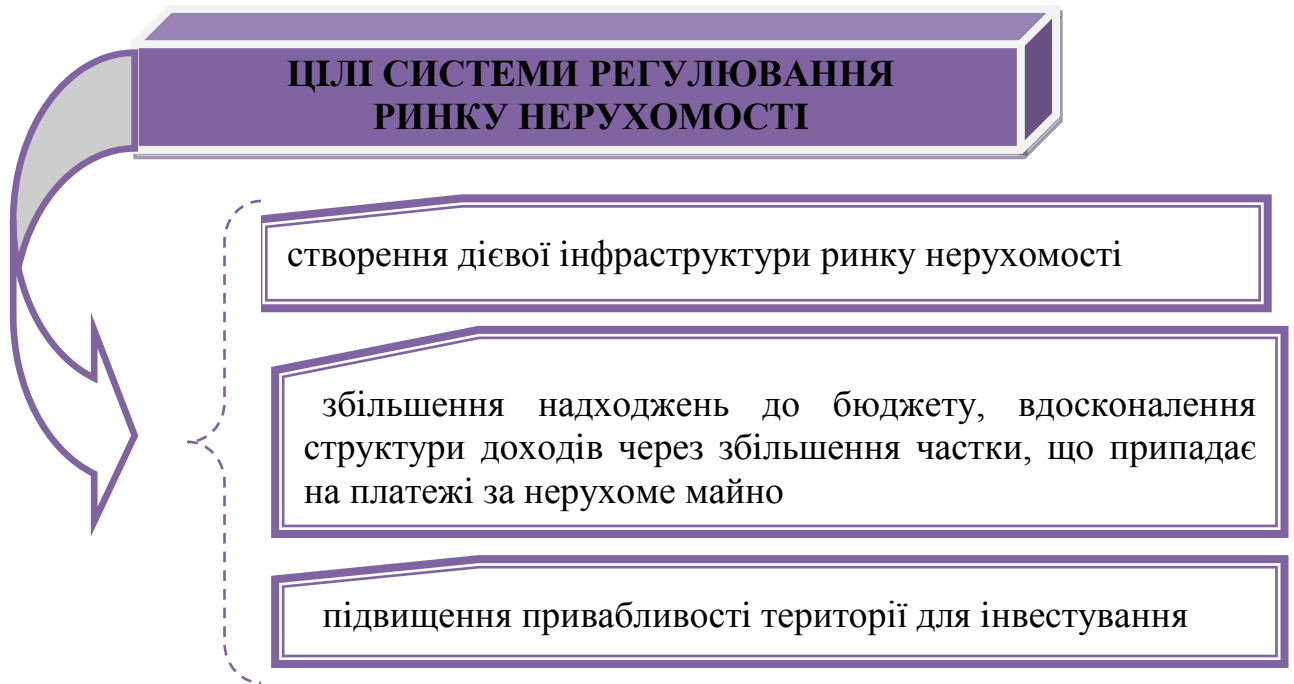
**Рис. 1.5. Функції держави на ринку нерухомості**

Джерело: [17, С. 16-26.; 18, с. 13].

Загалом, реалізація функцій системи регулювання ринку нерухомості спрямована на досягнення головних цілей (рис. 1.6.).

Регулювання ринку нерухомості будується на основі врахування ряду принципів: реалізація державних норм і правил з можливостями законодавства; наступність і послідовність у формуванні системи управління нерухомістю; мінімум витрат бюджету, пов'язаних зі створенням ефективної системи управління нерухомим майном; інформаційна та організаційна цілісність

системи управління; врахування особливостей кожного об'єкта нерухомості при здійсненні управління нерухомим майном.



**Рис. 1.6. Цілі системи регулювання ринку нерухомості**

Джерело: [18, с. 16].

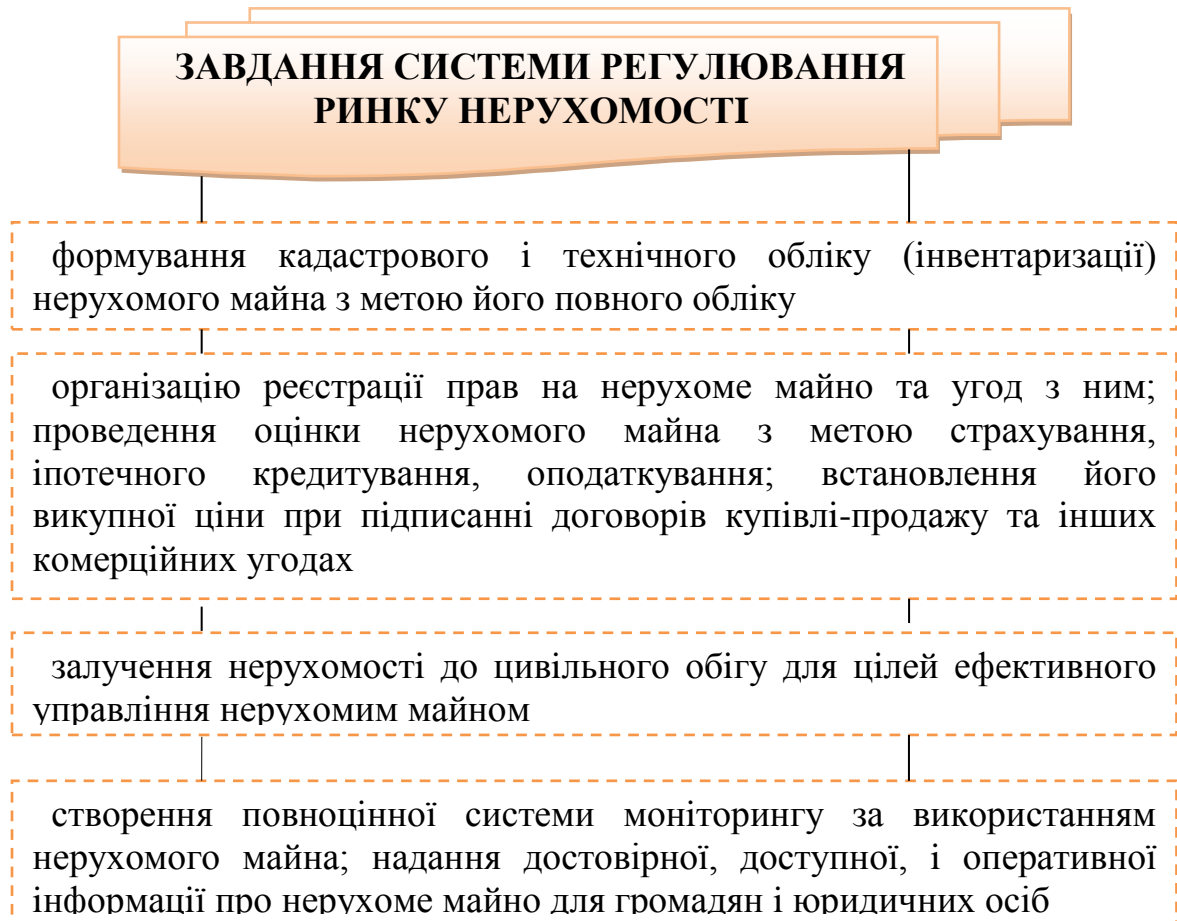
Система регулювання ринку нерухомості спрямована на вирішення основних завдань [38, с. 141] (рис. 1.7.).

В процесі регулювання ринку нерухомого майна органи влади та управління реалізують відомі функції управління, такі як: планування; організація; моніторинг, інвентаризація, облік та аудит; здійснення контролю; проведення оцінки тощо.

Планування пов'язане з визначенням напрямів раціонального використання об'єктів нерухомості відповідної території з позиції поставлених власником цілей з урахуванням призначення об'єкта нерухомого майна.

Організація системи моніторингу на ринку нерухомості включає проведення наступних видів робіт: формування набору показників, необхідних для забезпечення стабільного функціонування та регулювання ринку

нерухомості; розробка системи реєстрації економічних, екологічних, технічних, соціальних параметрів об'єктів нерухомого майна; створення нормативних документів, що відображають функції моніторингу в регулюванні ринку нерухомості і фіксують стандартні величини зазначених параметрів.



**Рис. 1.7. Завдання системи регулювання ринку нерухомості**

Призначення аудиту полягає у визначенні достовірності звітності щодо використання нерухомого майна підприємствами і організаціями, а також в перевірці відповідності проведених операцій щодо нерухомого майна відносно чинних нормативних актів.

Інвентаризацію нерухомості проводять галузеві підрозділи місцевих державних адміністрацій разом з фінансовими і статистичними органами для вироблення пропозицій щодо підвищення ефективності використання нерухомого майна. Інвентаризація нерухомості проводиться у разі: передачі

нерухомості в оренду; при продажу та викуп нерухомого майна; ліквідація або реорганізація унітарного підприємства; підготовки річного звіту; виникнення якихось надзвичайних ситуацій. [17, С. 22].

Органи публічної влади (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, місцеві державні адміністрації), державні реєстратори прав на нерухоме майно виступають суб'єктами державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Технічним адміністратором Державного реєстру прав виступає державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром (Державне підприємство «Національні інформаційні системи») [22, ст.553].

Органи влади здійснюють такі функції з обліку нерухомого майна: керують і координують роботи з питань формування та ведення реєстру нерухомості; здійснюють методичне забезпечення ведення реєстру нерухомості; розробляють вихідні умови, які дають можливість доступу до необхідної інформації; створюють архів нормативних документів, пов'язаних з веденням реєстру; забезпечують захист інформації про об'єкти нерухомості. На основі реєстру нерухомості створюється необхідна інформаційна система. [24, ст.190].

Органи місцевого самоврядування здійснюють контроль за використанням нерухомості за наступними напрямками: встановлює перелік об'єктів нерухомого майна, які перебувають у комунальній власності; розглядає звіти, пов'язані з аудиторською перевіркою використання комунального нерухомого майна; організовує відкриті слухання з питань управління нерухомим майном в межах територіальної громади; здійснює контроль за надходженням до бюджету коштів від використання та управління нерухомим



майном; контролює належне використання об'єктів нерухомого майна [23, ст.170].

Місцева державна адміністрація здійснює контроль за: дотриманням умов використання нерухомого майна, переданого за відповідними договорами суб'єктами господарювання; дотриманням умов використання нерухомого майна, які визначені умовами контракту з керівником державної установи, підприємства; оплатою договорів підрядних організацій, пов'язаних з експлуатацією та ремонтом нерухомого майна [24, ст.190].

В даний час в державному управлінні нерухомим майном беруть участь Кабінет Міністрів України, Державне агентство України з управління державними корпоративними правами та майном, міністерства, Фонд державного майна України, Державне управління справами, державні господарські об'єднання, Національна академія наук України, галузеві академії наук [26, ст.456]

Кабінет Міністрів України визначає органи виконавчої влади, які здійснюють функції з управління об'єктами державної власності; встановлює порядок передачі об'єктів державної власності суб'єктам управління; визначає умови створення та діяльності господарських структур та визначає уповноважені органи управління, які здійснюють контроль за їх діяльністю; приймає рішення про створення, реорганізацію та ліквідацію казенних підприємств і визначає центральні органи виконавчої влади, до сфери управління яких вони належать; приймає рішення про передачу відповідно до закону об'єктів державної власності в комунальну власність, дає згоду на передачу об'єктів з комунальної в державну власність; приймає рішення про передачу повноважень з управління корпоративними правами держави; призначає позапланові ревізії та перевірки використання об'єктів управління державної власності; встановлює критерії ефективності управління об'єктами державної власності; визначає критерії відбору незалежного аудитора; визначає порядок здійснення контролю за виконанням функцій з управління об'єктами державної власності, а також створення та ведення Єдиного реєстру об'єктів

державної власності, проведення інвентаризації об'єктів державної власності, державного фінансового аудиту; затверджує методики оцінки майна тощо.

Державне агентство України з управління державними корпоративними правами та майном реалізує чіткі повноваження [26, ст.456]. (додаток Д)

Стосовно Фонду державного майна України, відповідно до законодавства, зокрема щодо нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного державного майна [26, ст.456]. (рис. 1.8.)

### Функції Фонду державного майна України

- виступає відповідно до законодавства орендодавцем державного майна;
- розробляє методичні засади визначення орендної плати відповідно до ринкової вартості майна;
- здійснює контроль за використанням майна, переданого в оренду, виконанням договорів оренди державного майна;
- приймає рішення про передачу до статутного капіталу господарських організацій об'єктів державної власності;
- забезпечує в межах повноважень функціонування єдиної державної інформаційної системи обліку, зберігання та оцінки майна, що реалізується за рішенням органів виконавчої влади;
- здійснює в межах, визначених законодавством, формування і ведення Єдиного реєстру об'єктів державної власності;
- веде реєстр концесійних договорів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;
- дає дозвіл (погодження) на відчуження державного майна у випадках, встановлених законодавством;
- погоджує (приймає) рішення про передачу об'єктів державної власності в комунальну власність, до сфери управління інших уповноважених органів управління або Національній академії наук України, галузевим академіям наук;
- здійснює управління корпоративними правами держави; створює і веде реєстр корпоративних прав держави, який є складовою Єдиного реєстру об'єктів державної власності, відповідно до законодавства тощо

**Рис. 1.8. Функції Фонду державного майна України**

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує зокрема державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства, а також забезпечує формування державної політики у сфері архітектурнобудівельного контролю та нагляду, контролю у сфері житлово-комунального господарства. Крім того, Міністерство здійснює забезпечення технічного регулювання у сфері будівництва, містобудування, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства, затверджує інструкцію з проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна тощо.

Щодо міністерства юстиції України, то серед його основних завдань можна виділити: забезпечення формування та реалізація державної політики у сфері державної речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; здійснення нормативно-правового, методологічного та інформаційного забезпечення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; організація роботи, пов'язаної із забезпеченням діяльності з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; забезпечення створення, ведення та функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно тощо [55]

У такій структурі державного управління нерухомим майном спостерігається певне дублювання функцій щодо питань державного впливу на розвиток ринку нерухомості (табл.1.3.).

Аналіз наявної структури суб'єктів державного регулювання ринку нерухомості дає змогу зробити певний висновок про нерівноправність різних форм власності в нашій країні. Це пов'язано з тим, що завдання формування єдиної політики держави в сфері майнових відносин, з одного боку, і реального управління державними об'єктами нерухомого майна – з іншого, з'єднані в одному суб'єкті.

**Функції суб'єктів державного регулювання у сфері прав власності  
на об'єкти нерухомості**

Функції суб'єктів	Суб'єкти державного регулювання
<p>- забезпечує формування державної політики, визначення загальних принципів та пріоритетних напрямів розвитку у сфері управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави; - приймає рішення про передачу до статутного капіталу господарських організацій об'єктів державної власності; здійснює управління корпоративними правами держави</p>	<p>Державне агентство України з управління державними корпоративними правами та майном Фонд державного майна України</p>
<p>- формування і ведення Єдиного реєстру об'єктів державної власності; - забезпечення створення, ведення та функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно</p>	<p>Фонд державного майна України Міністерство юстиції України</p>

Використовуючи світовий досвід, можливі різні моделі організаційної структури регулювання ринку нерухомого майна. При цьому поділ повноважень щодо впливу на сферу нерухомості між різними структурами влади проводиться на основі національного законодавства.

### Висновки до розділу 1

У розділі 1 розкрито питання економічного змісту функціонування ринку нерухомості, особливості формування ціни на нерухомість та її грошову оцінку, а також суть і важливість державного регулювання ринку нерухомості.

Адже, нині нерухомість є повноправним об'єктом ринкових відносин. Нерухомість починає набувати властивостей товару і капіталу. У процесі

економічних реформ стає зрозумілим, що нерухомість є економічним явищем, має специфічні властивості товару і капіталу, особливі закономірності розвитку і функціонування. Ринок нерухомості - це сукупність механізмів, за допомогою яких передаються права на нерухомість і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни на нерухомість і нерухомість розподіляється між різними конкуруючими варіантами її використання.

У ринковій економіці ринок нерухомості виконує ряд важливих функцій та задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби. Одна з головних функцій ринку - встановлення рівноважних цін, окрім того, важливими функціями є ще й регулююча, комерційна, інформаційна, посередницька, стимулююча, інвестиційна, соціальна, перерозподільча та функція санації. Таким чином, ринок нерухомості являє собою складну диференційовану систему, що включає в себе ряд груп відносин залежно від втягуються в них суб'єктів. При цьому він виконує ряд функцій, в сукупності забезпечують найбільш раціональний розподіл об'єктів нерухомості в суспільстві відповідно до його потребами.

Ринковою вартістю об'єкта оцінки розуміється найбільш ймовірна ціна, по якій даний об'єкт оцінки може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції. Ціна об'єкта нерухомості - сума грошових коштів, яку готовий заплатити покупець або отримати продавець за конкретний об'єкт нерухомості з урахуванням його вартості, цін попередніх угод і раціональних очікувань суб'єктів.

Завдяки інерційності ринку нерухомості вдається уникнути різких коливань попиту та пропозиції. До деякої міри цей показник, час позиціонування об'єкта на ринку, в динаміці може розглядатися в якості внутрішнього стабілізатора ринку нерухомості.

Оцінка як новий напрямок ринкової інфраструктури виникла у зв'язку з необхідністю вирішення майнових суперечок, в яких сторони для визначення об'єктивної вартості того чи іншого майна були змушені вдаватися до послуг незалежних цінових арбітрів. Розроблялися методологічні підходи (витратний,

дохідний, порівняльний), удосконалювалася теорія, з'являлися наукові праці та публікації.

Державне регулювання ринку нерухомості виражається у встановленні норм і правил поведінки для учасників ринку нерухомості, а також цілеспрямованій дії на ринок в цілому, тобто державне регулювання ринку нерухомості полягає в постановці цілей і виборі стратегії розвитку, прогнозуванні, плануванні і проектуванні, будівництві і реконструкції, реєстрації, обліку і оцінці, експлуатації і оподаткуванні, контролі і розпорядженні. Аналіз наявної структури суб'єктів державного регулювання ринку нерухомості дає змогу зробити певний висновок про нерівноправність різних форм власності в нашій країні.

## РОЗДІЛ 2

### ЕФЕКТИВНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

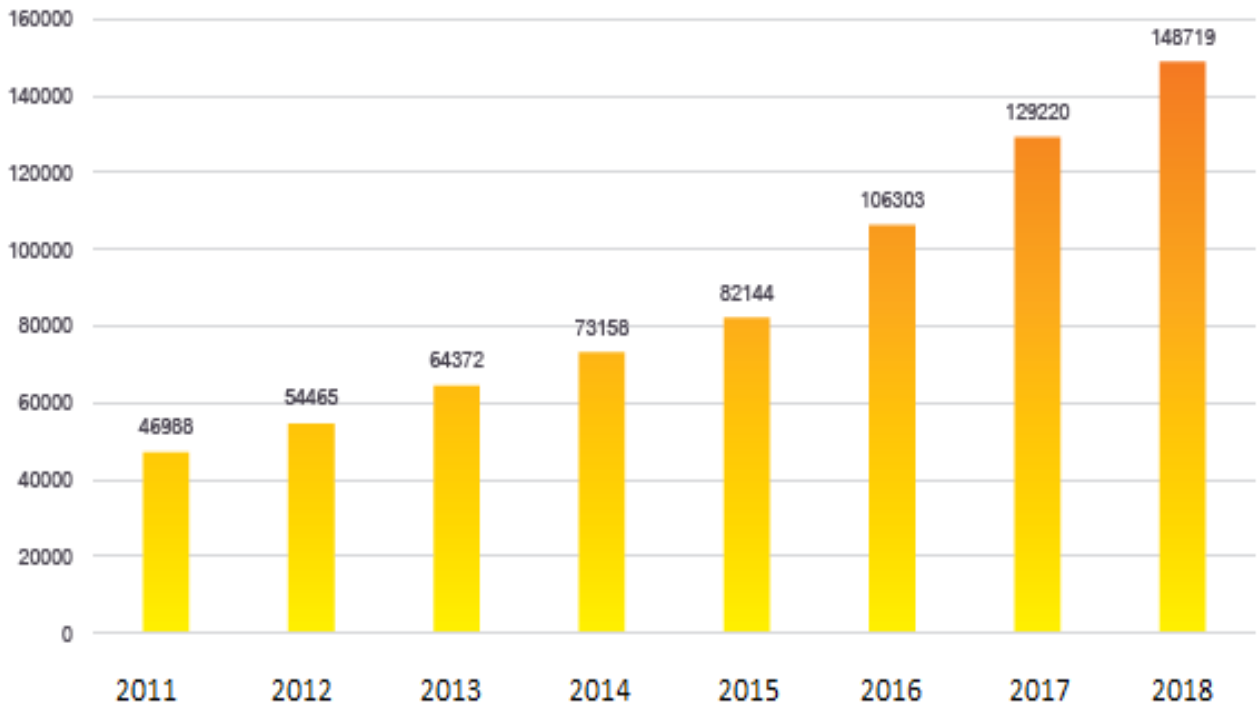
#### **2.1. Специфіка економіко-правового механізму реформування ринку нерухомості**

На сьогодні є деяка невизначеність права власності на нерухомість, що накладає певний відбиток на розвиток українського ринку нерухомості і знижує рівень його передбачуваності й керованості. Негативні процеси, що відбуваються на ринку нерухомості, в першу чергу, обумовлені політичною нестабільністю. Найвідчутніше це позначається на компаніях, що працюють з нежитловими приміщеннями, земельними ділянками і дорогим житлом. Велика кількість заяв про переділ власності, перегляд підсумків приватизації призвело до істотного зниження попиту на подібні об'єкти власності.

Економічна політика, що проводиться органами влади, на жаль, не створює реальних передумов для підвищення доходів населення, повсюдного впровадження ефективних кредитних механізмів, в тому числі і іпотеки. Невиправдано жорстка позиція держави в питаннях оподаткування операцій з нерухомістю стимулює нелегальний обіг готівки і погіршує криміногенну ситуацію на ринку нерухомості. Це викликає цілком виправдану настороженість потенційних продавців і покупців при роботі з ріелторськими компаніями.

Однак, незважаючи на всі наявні проблеми, операції з нерухомістю здатні і сьогодні приносити відчутні доходи (рис. 2.1.).

Отже, є необхідність невідкладного державного регулювання процесів становлення і розвитку цивілізованого ринку нерухомості в нашій країні. Для цього потрібно від держави проведення цілеспрямованої державної політики в сфері реформування ринку нерухомості у наступних основних напрямках:



**Рис. 2.1. Динаміка валового прибутку у секторі операцій з нерухомим майном (млн. грн.)**

Джерело: [29]

1. Розвиток системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, що забезпечує захист прав громадян і юридичних осіб на права їх власності на різні види нерухомості.

2. Проведення стійкої політики щодо розвитку ринку землі, яка повинна зводитися до впорядкування відносин власності на землю та розвитку правових механізмів обороту прав на оренду і купівлю-продаж земельних ділянок, що знаходяться в різній власності.

3. Становлення стійкою містобудівної державної політики, пов'язаної з мінімізацією процедур проходження інвестиційних проектів і введенням понять правового зонування і містобудівного регламенту.

4. Реорганізації інвестиційної та податкової політики, що зводиться до прийняття спеціальних заходів спрямованих на розробку чіткої і ясної діяльності держави в сфері нерухомості.



5. Проведення стійкої ціло регламентованої політики в галузі взаємодії ринку нерухомості і ринку цінних паперів.

6. Створення соціально забезпеченої житлової політики і ринка нерухомості, яка, з одного боку, повинна гарантувати отримання житла певним категоріям громадян, з іншого боку, передбачати перехід від розподілу житла до принципів вільної купівлі-продажу житла на вільному ринку.

7. Ефективної політики державного управління нерухомістю, що зводиться до створення ринку нерухомості і до чіткого розпорядження наявної в країні нерухомої власності. Для цього потрібне застосування нових технологій управління власністю, які допоможуть знизити витрати бюджету на управління її і її зміст, дадуть додаткові ресурси для розвитку виробництва.

8. Розвиток іпотечного кредитування, для цього необхідно:

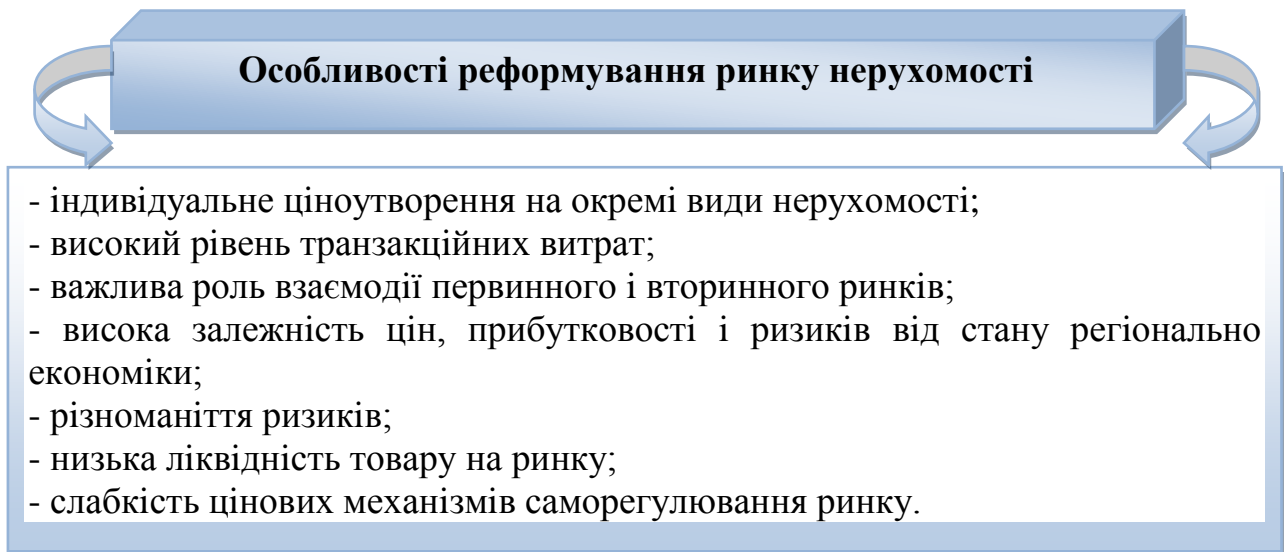
- законодавчо забезпечити умови розвитку ринка іпотечних кредитів;
- стимулювання діяльності агентств з іпотечного житлового кредитування, впровадження різноманітних схем довгострокового іпотечного кредитування;
- розробки пакету економічних заходів державної підтримки банків, які здійснюють іпотечне кредитування.

9. Проведення відкритої інформаційної політики, яка зводиться до прозорості середовища ринку і до створення системи моніторингу ринку, що дозволяє зіставляти його стан в містах та регіонах, забезпечуючи прозорість процесів, що відбуваються.

10. Організація ідеологічного забезпечення розвитку ринку нерухомості шляхом активізації інформаційно-роз'яснювальної та просвітницької роботи серед населення з питань розпорядження правами власника.

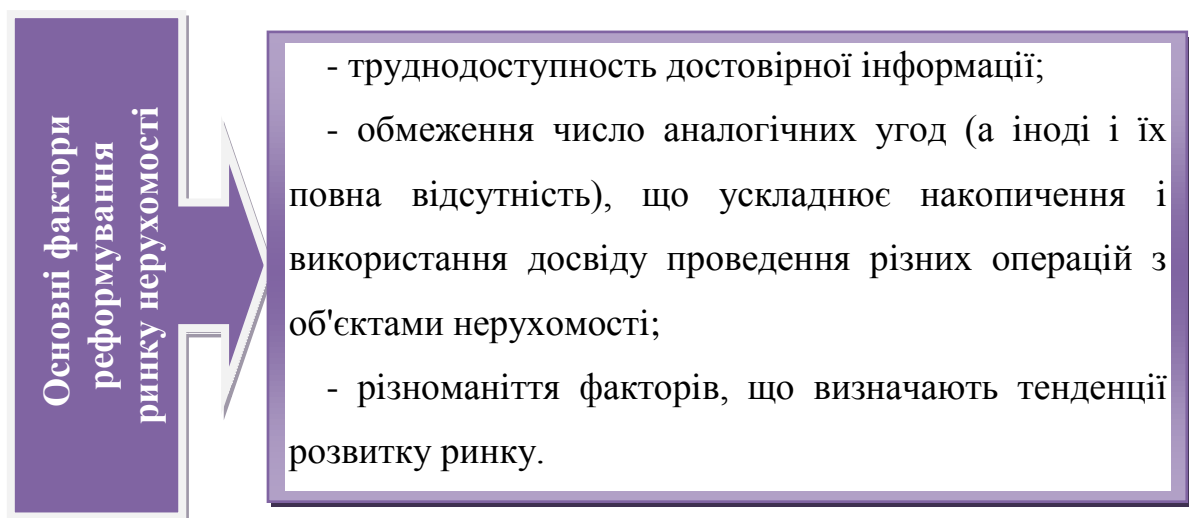
При цьому реформування ринку нерухомості, дозволяє перейти від загальних його характеристик до аналізу ситуації по відношенні до конкретного об'єкта або групи об'єктів нерухомості. Для цієї мети потрібно чітко проведення сегментації ринку, що дозволяє зосередити основну увагу на тій інформації, яка має найбільше значення при виборі того або іншого варіанту

прийнятих підприємцем комерційних і управлінських рішень. Існують важливі відмітні особливості реформування ринку нерухомості (рис. 2.2.).



**Рис. 2.2. Особливості реформування ринку нерухомості**

В силу зазначених причин ринок нерухомості відрізняється низкою факторів, які ускладнюють його реформування, що визначає особливу важливість його аналізу при прийнятті економічних рішень (рис. 2.3.).



**Рис. 2.3. Основні фактори щодо реформування ринку нерухомості**

З урахуванням зазначених обставин реформування і управління ринком нерухомості є настільки ж важливі, наскільки й важливі нормативно-правові акти щодо ринку нерухомості.

Конституція України [35] є правовою основою розвитку усього українського законодавства. Вона має вийду силу і пряму дію. Закони та інші правові акти, що приймаються в Україні, мають повністю відповідати положенням її Конституції. У Конституції України вирішуються питання компетенції держави та її суб'єктів у сфері цивільного, земельного й житлового законодавства.

У Конституції України викладені основоположні принципи, що визначають законне та цивілізоване управління нерухомістю в українській державі. Вона гарантує єдність економічного простору, вільне переміщення товарів, послуг і фінансових коштів, підтримку конкуренції та свободу економічної діяльності, при цьому визнаються й захищаються однаково приватна, державна та колективна форми власності.

Відповідно до Конституції право приватної власності охороняється законом.

Кожен має право мати майно у власність, володіти, користуватися і розпоряджатися ним як одноосібно, так і спільно з іншими особами. Володіння, користування й розпорядження землею й майном здійснюються їх власниками вільно (стаття 41 Конституції України). Конституція встановлює, що громадяни та їх об'єднання мають право мати в приватній власності землю, кожний має право на житло. Держава гарантує недоторканість і захист приватної власності на землю, а також захист прав власників землі при здійсненні ними операцій із землею відповідно до чинного законодавства.

Реально окремі частини об'єкта нерухомості - земельна ділянка та розташовані на ній будівлі - можуть знаходитися у власності різних юридичних і фізичних осіб. Цивільний кодекс містить ряд розділів, що регулюють відносини у сфері управління нерухомістю як єдиним об'єктом, зокрема відношення купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, оренди, позики та інших

операцій, однак на практиці зберігаються три вертикалі управління - земельні ділянки, житлові й нежитлові приміщення, які реалізуються в умовах приватизаційних процесів, у ринкових відносин.

Отже, законодавство у сфері реформування ринку нерухомості - це сукупність законів, інших нормативних правових актів, за допомогою яких державні органи встановлюють, змінюють або скасовують відповідні правові норми.

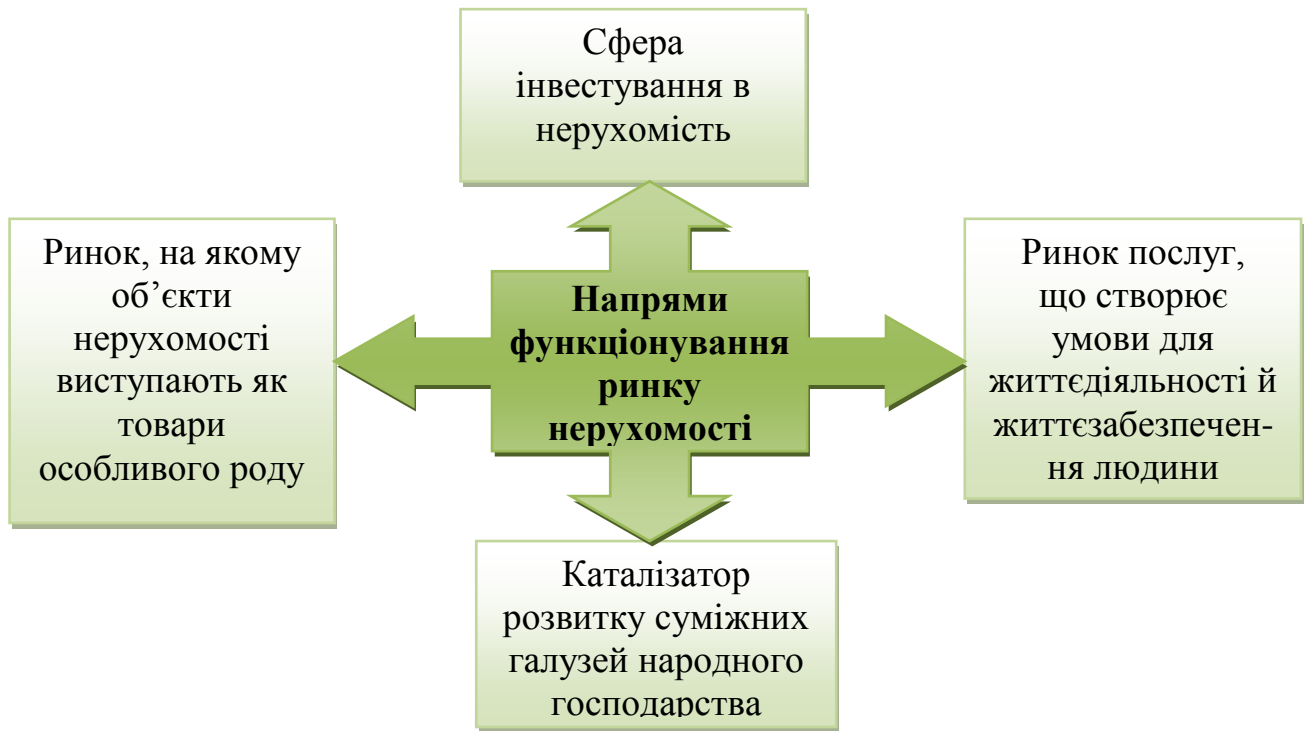
## **2.2. Оцінка ефективності функціонування ринку нерухомості в Україні**

Ринок нерухомості є важливим складником національної економіки, тісно пов'язаним з іншими галузями народного господарства. Формування ринку нерухомості України в сучасних умовах характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Придбання нерухомості є актуальним для різних категорій населення, а особливого значення набуває для молоді. Виникає потреба в дослідженні стану ринку та динаміки факторів, які впливають на розвиток та становлення ринку нерухомості.

Ринок нерухомості нерозривно пов'язаний з будь якою галуззю і має чотири напрями функціонування (рис. 2.4.).

Найактуальнішими серед питань дослідження функціонування ринку нерухомості є:

- критеріальні ознаки, чинники формування і теоретичні засади становлення регіональних ринків нерухомості;
- обґрунтування методичних засад економічного оцінювання нерухомості та аналізу регіональних процесів рентоутворення;
- вдосконалення системи управління об'єктами житлової, промислової і комерційної нерухомості [15, с. 131]



**Рис. 2.4. Напрями функціонування ринку нерухомості**

В умовах трансформаційної економіки України аналіз тенденцій розвитку ринку нерухомості є одним з актуальних напрямків аналітичних досліджень. Стан ринку нерухомості має величезне значення і для підприємств, особливо банків, інвестиційних, девелоперських компаній і для населення. Девелоперська компанія, являє собою юридичну особу, котра бере на себе функції з повної реалізації інвестованого капіталу [32].

Тому аналіз і розробка поведінкових і прогнозних моделей функціонування ринку нерухомості вимагає особливої уваги. Ринок нерухомості з фінансово-економічної точки зору є системою особливих відносин, котрі виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. Аналіз специфіки українського ринку нерухомості, дає змогу представити їх сутність, причини та наслідки у вигляді таблиці 2.1.

За останній рік міжнародні брокерські компанії відзначають Україну, як країну, з найвищим показником падіння цін на житло (в якості основного показника, що ідентифікує стан ринку розглядають середню ціну 1м<sup>2</sup> житлової

нерухомості певного регіону, наприклад, країни). Експерти фіксують падіння цін на нерухомість в Україні за останній рік в розмірі - 10,5%, повторюючи тенденцію 2014 - 2015 років, адже тоді відбулись різкі зміни як в політичному так і економічному полі.

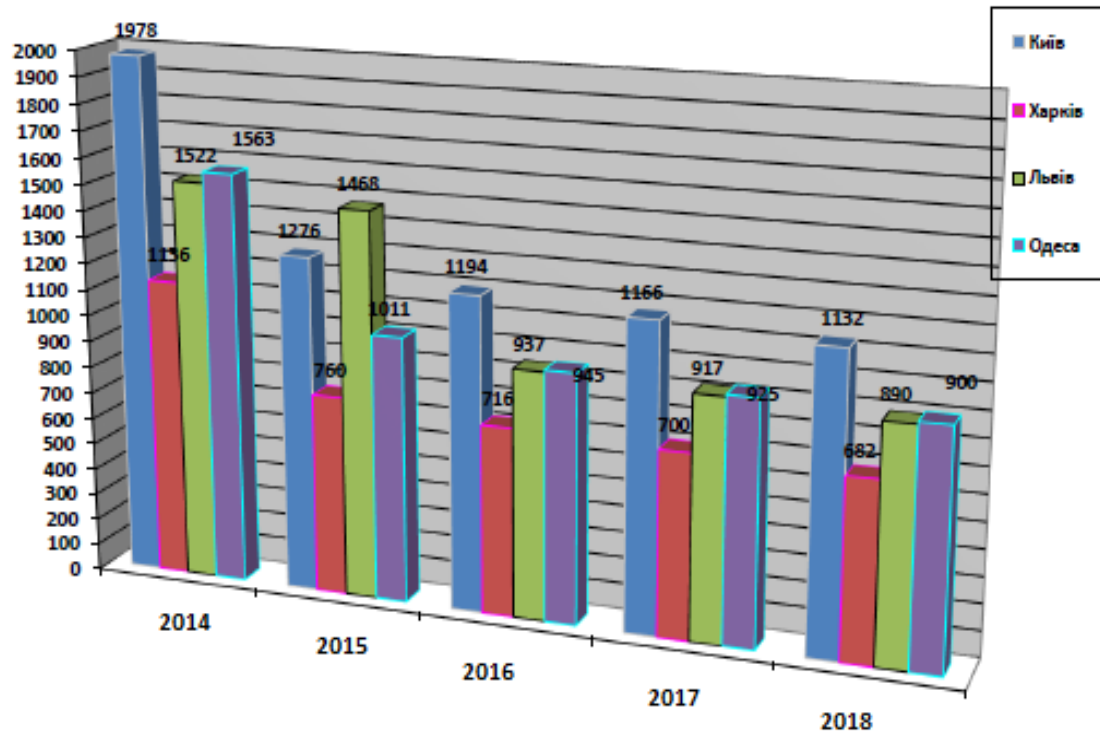
*Таблиця 2.1.*

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

<b>Напрямок аналізу</b>	<b>Особливості ринку нерухомості</b>	<b>Причини</b>	<b>Наслідки</b>
<b>Правовий</b>	Регіональна різноманітність	На регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані	Різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах
<b>Структурний</b>	Структурна неоднорідність	Дуже висока вартість об'єктів первинного ринку нерухомості	Ринок землі реально нерозвинений; функціонування ринку промислової нерухомості відбувається поволі.
<b>Економічний</b>	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.
<b>Ефективність</b>	Неефективне використання основної частини землі та будівель	Будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних потреб.	Необхідність масштабної реконструкції будівель і споруд

Джерело: [19, С. 92; 41, С. 15-17]

Зміна влади, різке зростання курсу валют та цін спричинили зміни у всіх сферах. Проведений моніторинг дозволить зробити висновок про те, що вирішальна роль в стані ринку нерухомості належить макроекономічним факторам.



**Рис. 2.5. Динаміка цін за 1м<sup>2</sup> житлової нерухомості найбільших міст України, за 2014-2018 роки, дол. США**

Джерело: [58]

Тенденції, що відбуваються в динаміці стану ринку нерухомості є однаковими практично для всіх регіонів України, а саме: до настання економічної кризи, ціни на нерухомість монотонно зростали, а з 2014 року відбулось дуже різке зниження (рис.2.5.), викликане відомими всім форсмажорними обставинами. Ринок нерухомості – лакмусовий папір економіки країни, розповідають ріелтори. Відтак через девальвацію гривні, зниження ВВП та збитки промисловості ринок нерухомості опинився на самому дні. Так, тільки за минулий рік квартири подешевшали від 10 до 25%.

Оцінювання ринку проводилось не в національній грошовій одиниці, а через більш стабільну грошову одиницю – долар. Найбільше подешевшала нерухомість в Одесі (на 21%), наступний у рейтингу – Харків (за рік на 17%), на третьому місці Львів (15 %) далі йде Дніпро (14%) і Київ (11%) [47]. Проте, це різке зниження відносно, оскільки для нерезидентів, котрі отримують заробітну плату воно відбулось, а для населення України, навпаки. Так, якщо в доларах вартість 1м<sup>2</sup> у 2018 році знизилась в середньому на 57% у порівнянні з 2014 роком, то у гривні його вартість зросла за цей же період на 52%.

Провідними об'єктами угод, котрі пов'язані з операціями купівлі продажу, оренди та інше, є квартири та земельні ділянки. Тому можна зробити висновок, що найбільш вразливою сферою діяльності в галузі є житлове будівництво. Будівельна галузь різко реагує на будь які зміни в економіці, це видно по базових статистичних даних (табл. 2.2.)

*Таблиця 2.2.*

**Індекс обсягу виконання будівельної продукції за 2014-2018 роки**

Показник	2014	2015	2016	2017	2018
У % до попереднього року	89	79,6	87,7	117,4	125,4

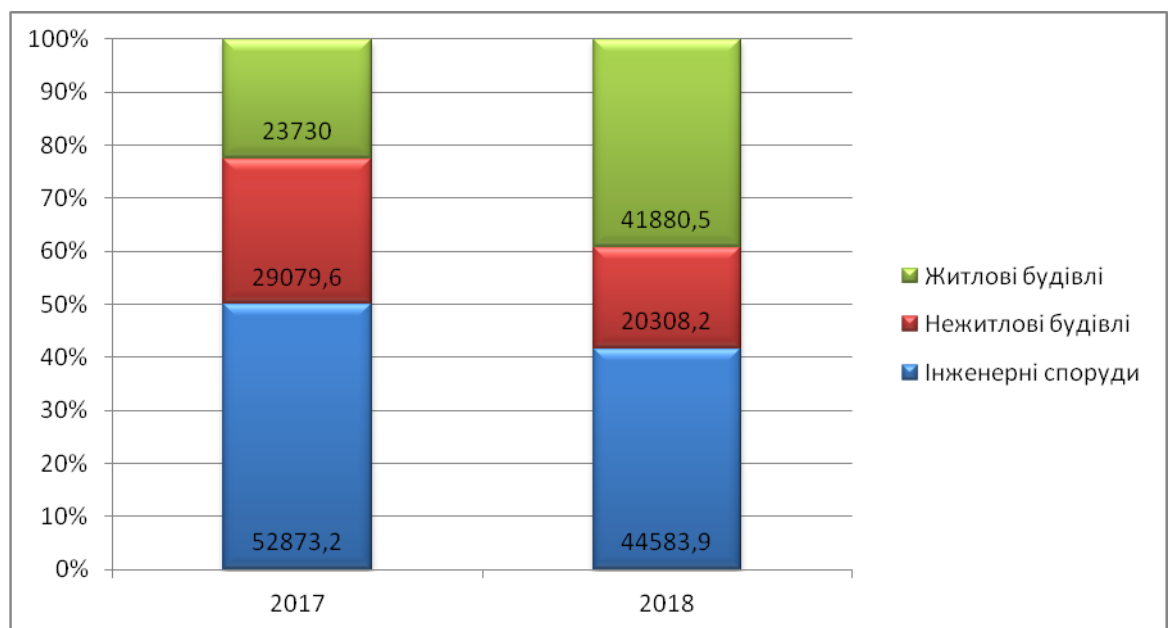
Джерело:[64]

Як видно з таблиці з 2014 року по 2018 рік будівництво скоротилось, це пов'язано з тим що курс валют не був стабільним. Значне зростання курсу долара призвело до помітного подорожчання ресурсів, використовуваних підприємствами. Безпосередній вплив зміни курсу відобразився на матеріальних витратах, які складають більше 50% в структурі собівартості будівельної продукції, хоча у 2018 році із девальвацією гривні, воно знов скоротилось. Це й не дивно, оскільки найважливішим фактором, який впливає на розмір пропозицій на ринку житлової нерухомості, є доступність фінансових



ресурсів. Оскільки одним з основних джерел фінансування будівництва є саме населення, зниження реальних доходів

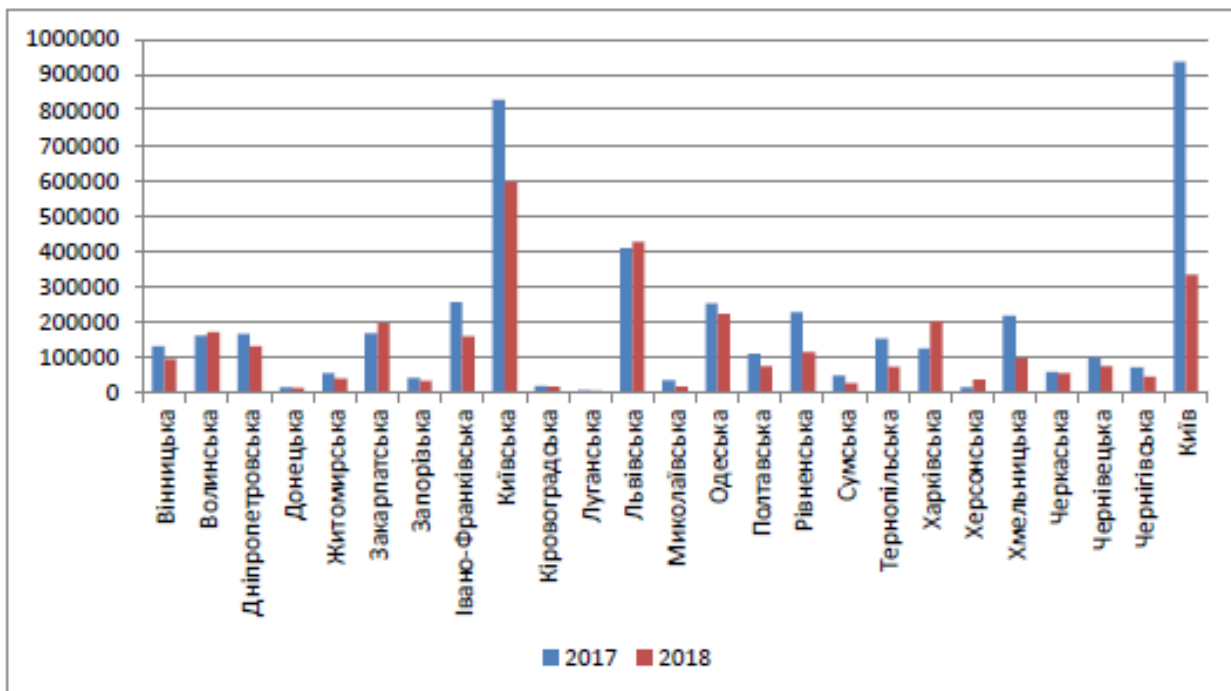
Отже, формування ринку нерухомості на сучасний період зазнало деякого спаду. Проведено дослідження за даними Державної служби статистики України [64], за результатами якого можна дійти висновків, що за 2018 року на 1,03% зросли обсяги загального будівництва проти 2017 року. На рис. 2.6. відображено структурний склад загальної вартості об'єктів нерухомості за 2017 та 2018 року в млн. грн. У загальній вартості об'єктів нерухомості в 2017 році на будівництво інженерних споруд приходилося 50,03%, в 2018 році їхня частка скоротилася до 41,75%. Нежитлові споруди в загальній вартості будівництва в 2017 році становили 27,52%, а житлові – найменшу частку, 22,45%. У 2018 році спостерігається деяке зростання будівництва житлових будівель – до 39,22%. Нежитлові будівлі в загальній вартості будівництва становлять 19,02%. Збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов.



**Рис. 2.6. Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції у 2017 та 2018 роках, млн. грн.**

Джерело: [64]

Так, дослідження даних графіку, відображеного на рис. 2.7., вказує на скорочення прийнятого в експлуатацію житла в 2017–2018 роках у всіх регіонах України, окрім Волинського, Закарпатського, Львівського, Харківського, Херсонського. Найбільший приріст прийняття житла в експлуатацію в м. кв. відбувся у Херсонській області – в 2,4 разу та в Харківській – на 60% порівняно з 2017 роком. Найбільше скорочення спостерігалось в м. Київ – на 64,3%; Хмельницькому регіоні – 55,9%; Тернопільському регіоні – 52,5%; Рівненському регіоні – 49,3%; Миколаївському регіоні – 48,1% [64]



**Рис. 2.7. Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонах у 2017–2018 років**

Джерело: [64]

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

Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла в 2018 р. порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшилася на 29,2%. Слід зауважити, що спостерігається значний дефіцит інвестиційних вкладень, необхідних для добудови наявних та реалізації нових проектів. Маленький запас фінансової міцності підприємств України не дає змоги забезпечити у повному обсязі будівництво житлових та нежитлових приміщень. Адже цей процес характеризується значними капіталовкладеннями та тривалістю. У середньостроковій перспективі очікується скорочення доходності житлового будівництва у зв'язку зі зростанням вартості робіт та матеріалів, посилення конкуренції між забудовниками за отримання земельних ділянок.

Характерною особливістю сучасного ринку нерухомості є переорієнтація будівельників відповідно до потреб споживачів. У бюджетному секторі це – зменшення загальної площі приміщення, що сприяє зростанню попиту на первинному ринку житла. Вартість такого житла скоротилася до цінової межі вторинного ринку. Для покупців із більш високою купівельною спроможністю перевагами у виборі житла є створення додаткових умов комфорту. Так, забудовники, орієнтовані на цей сектор, одразу планують житло з розвинутою інфраструктурою: охорона, паркінг, оздоблена прибудинкова територія. Також позитивно вплинули на стан ринку нерухомості нововведення, спрямовані на енергозбереження. Споживачами позитивно оцінюється наявність в новобудовах власного опалення, первинної установки двотарифних лічильників на електроенергію, інженерних систем автономного управління.

Набуває актуальності «зелене» будівництво, поступово вітчизняні забудовники переходять на еко-стандарти, адже експлуатація «зелених» дівель порівняно з традиційними спорудами з економічного погляду є більш вигідною [5, С. 26]. Для населення це – значне скорочення комунальних витрат, для

країни – економія ресурсів, підвищення продуктивності промисловості і конкурентоспроможності, для екології – обмеження викидів парникових газів в атмосферу, для енергетичних компаній – зниження витрат на паливо і необґрунтованих витрат на будівництво [59]. Негативними факторами, що вплинули на становлення ринку нерухомості, є скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, важкий політико-економічний стан країни. Нестабільність зовнішнього оточення привела до скорочення пропозицій та попиту на іпотечне кредитування. О.Л. Руда наголошувала: «для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, вітчизняні банки повинні збільшити обсяги кредитування хоча би в 3 рази» [60]. Пересічні громадяни можуть придбати нерухомість, тільки реалізувавши свою попередню власність. Банківська сфера не працює з достатньою ефективністю на цьому ринку. Подальша перспектива розвитку іпотеки значно залежить від стабільності політико-економічної ситуації в країні, загального зміцнення економіки, змін курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи. Розвиток іпотечного кредитування позитивно вплине на формування ринку нерухомості України [53, С. 136]

Отже, на сучасний стан ринку нерухомості впливає недостатнє розроблення законодавчої бази, низька платоспроможність громадян, нестабільність політико-економічної ситуації. Збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов; загальна площа прийнятого в експлуатацію житла має тенденцію до скорочення.

Основними тенденціями сучасного періоду є скорочення собівартості нерухомості, реалізоване через скорочення загальної площі в бюджетному секторі та створення додаткових інфраструктурних та інженерних забезпечень в інших секторах. Негативними факторами, що привели до скорочення попиту та пропозицій на ринку нерухомості, відзначено скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, складний політико-економічний стан країни, відсутність інвестиційних ресурсів у забудовників.

Більшою мірою на формування цінового діапазону на ринку вторинного житла впливає економічна ситуація у країні, яка обумовлює платоспроможність громадян. В цілому нерухомість залишається «твердою валютою», навіть, в моменти кризи, проте вартість у більшості випадках невблаганно падає через пониження рентабельності ринку, викликаного падінням доходів. З іншого боку, при сильному тиску іноземного капіталу ринок мимоволі піднімає ціни у зв'язку із значним розкидом купівельних здібностей [62, С.150].

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

### **2.3. Перспективи розвитку ринку нерухомості в сучасних умовах**

В Україні за час незалежності ведеться активне формування ринку нерухомості зі власними труднощами, занепадом і підйомами, котрі спричинені різними чинниками. Майже 18 млн. населення України провели приватизацію своїх земельних ділянок сукупною площею практично 8 млн. гектарів. Мешканці міст приватизували приблизно 8 млн. квартир та одноквартирних будинків. Приватизовано та акціоновані понад 60 тисяч підприємств, значну частку вартості яких складає нерухоме майно. Власниками різноманітних об'єктів нерухомості стали понад 84% жителів України [57]. Значна частина приватизованої нерухомості вже потрапила на вторинний ринок. Стихійний ринок нерухомості поступово набуває цивілізованих рис. Зостається значна кількість невирішених питань, котрі пов'язані із реалізацією операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості. Велика кількість громадян, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним

структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений. Саме тому з кризового стану ринку нерухомості буде вийти складно без підтримки держави, яка повинна проявитися у врегулюванні соціально економічної сфери життя суспільства. Сюди відноситься не тільки зниження ставок по іпотечного кредитування, але і стабілізація вітчизняної валюти та законодавче врегулювання. Крім цього, доречно буде залучення іноземних інвестицій на ринок для уникнення монополій та створення конкурентного середовища, шляхом державного субсидування компаній і забезпечення комфортної законодавчої бази (рис. 2.8.).



**Рис. 2.8. Перспективні вектори розвитку ринку нерухомості України на сучасному етапі**

Лише нерухомості притаманні такі способи користування, як фригольд (використання власником будови разом із землею на невизначений термін з цілковитою відповідальністю за утримання нерухомості), лизгольд (довгострокова оренда з розподілом обов'язків), емфітевзис (довгострокова, успадкована оренда сільськогосподарських земель), суперфіцій (право забудови

землі на необмежений час), сервітут (право користування нерухомістю третіми особами), вертикальний розподіл майнових прав (спеціальні можливості отримання вигоди від підземної частини або повітряного простору).

В теперішніх умовах набуває поширення право на придбання обмежених прав на житлові квартири, апартаменти, готельні номери на визначений у договірному порядку проміжок часу.

Сьогодні українське законодавство реально не регулює ці відносини, котрі зостаються у середовищі підпільних взаємовідносин, що спричинює усякі можливості для шахрайства. Для нормального функціонування ринку нерухомості потрібні спеціалізовані трансакційні послуги, котрі дадуть змогу поліпшити та пришвидшити обмін повноважень. Трансакційні послуги регулятивного характеру надаються органами влади. Посередницькі послуги потрапляють до сфери різних видів господарської діяльності, для багатьох з яких існують серйозні правові прогалини.

Безпосередньо пов'язаною із розвитком нерухомості є девелоперська діяльність, що перебуває поза правовим полем. Не має правового статусу діяльність ріелтерів – основних посередників ринку нерухомості.

Розвиток ринку нерухомості породжує нову трансакційну послугу, яка реалізується завдяки діяльності професійних сервейнгових фірм. Основна функція сервейнгів – забезпечити комплексний підхід управлінням нерухомістю на основі розмежування функцій власника (прийняття стратегічного рішення, контроль за якістю управління) та управлінця (розробка конкретних дій – маркетингових досліджень, консультування, інвестування та їх оперативне виконання з метою досягнення ефективного результату для власника та суспільства). Без правового супроводу цей вид діяльності не має перспектив подальшого розвитку. Усе це, безперечно, доводить важливу місію правового регулювання сфери функціонування нерухомої власності.

Сьогодні правове поле ринку нерухомості складається з величезної кількості нормативних актів різного рівня (кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів, відомчі нормативно-правові акти, державні стандарти, технічні

умови та ін.). Відсутні механізми правового регулювання важливих для ринку нерухомості видів підприємницької діяльності – девелоперської, ріелтерської, сервейінгової.

Отже, для економістів, вочевидь, є необхідним створення самостійного предмета правового регулювання нерухомої власності та системний моніторинг тенденцій розвитку ринку, що дасть змогу у випадку необхідності оперативно корегувати державну політику. До цього підштовхують специфічні ознаки самої нерухомості, складний процес її будівництва, багатогранний комплекс взаємопов'язаних та суперечливих економічних інтересів різних суб'єктів, наявність широкого кола посередницьких видів діяльності, специфіка виникнення, здійснення, зміни та припинення прав та обов'язків суб'єктів. Крім цього, стає очевидним необхідність прийняття низки законів, що регламентували б посередницьку діяльність на ринку [14, С. 46].

Для прогнозування подальшого розвитку ринку нерухомості необхідно розуміти, що показники економіки країни в цілому дуже впливають на стан будівельного комплексу [62, С. 149]. Тому необхідно відзначити, що велику роль у розвитку ринку нерухомості відіграє іпотечне кредитування і його доступність для населення.

Залучення коштів у вигляді іпотечних кредитів є ваговою часткою у фінансуванні будівництва житлової нерухомості з боку населення. Проте, незважаючи на всю перспективу розвитку іпотеки, існує безліч бар'єрів, які трохи гальмують її розвиток [15, с. 22] (рис. 2.9.)

Тривала монополізація державою функцій із визначення обсягу та структури нерухомості, джерел і розмірів фондів будівництва, розподілу приміщень, ціноутворення на послуги призвела до глибоких соціально-економічних деформацій та аномалій у сфері нерухомості, які об'єктивно не можуть бути швидко подолані в процесі трансформації української економіки.

На сучасному етапі розвитку вітчизняного ринку нерухомості слід розробити й впровадити систему організаційно-економічних, фінансово-



економічних і соціальних заходів, спрямованих на врівноваження обсягів попиту та пропозицій нового житла.



**Рис. 2.9. Гальмівні бар'єри фінансування будівництва житлової нерухомості**

Зростання конкуренції дасть змогу знизити ціну та урізноманітнити оферту на ринку для різних верств населення, дасть змогу збільшити попит та покращити інфраструктуру. Отже, для виведення ринку нерухомості з кризи необхідно провести ряд заходів, здебільшого на законодавчому рівні. Перш за все, це удосконалення законодавчої бази, через прийняття законів, котрі будуть регламентувати діяльність посередників на ринку. По-друге, це зниження

відсотків за іпотечним кредитом для населення. Звичайно, що це не матиме ніякого результату без стабілізації вітчизняною валюти та банківської системи. У результаті цих заходів іноземні інвестори повернуться на ринок, що прискорить його активізацію.

Для оптимізації ринку іпотечних послуг, необхідно провести конкретні заходи (рис. 2.10.)

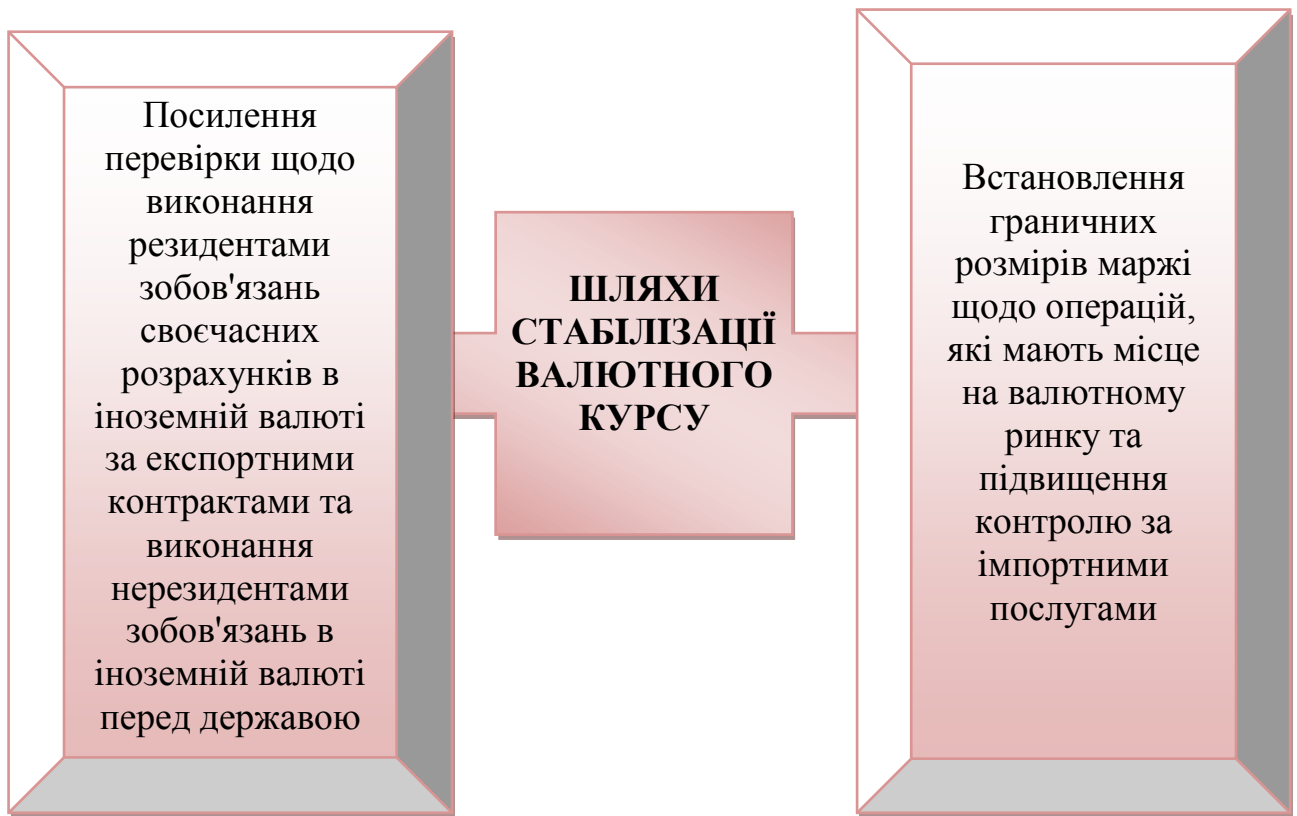


**Рис. 2.10. Заходи для оптимізації ринку іпотечних послуг**

Рішення проблем і виявлення перспектив розвитку іпотечного кредитування, безсумнівно, дозволять найбільш поліпшити житлові умови громадян і створять ефективну банківську систему. Таким чином, розвиток іпотечного кредитування в Україні сприятиме не тільки поліпшення житлових умов громадян, а й створення стійкої банківської системи в країні. Задля досягнення стабільності економіки та валютного курсу треба постійно проводити заходи та реформи (рис. 2.11.)

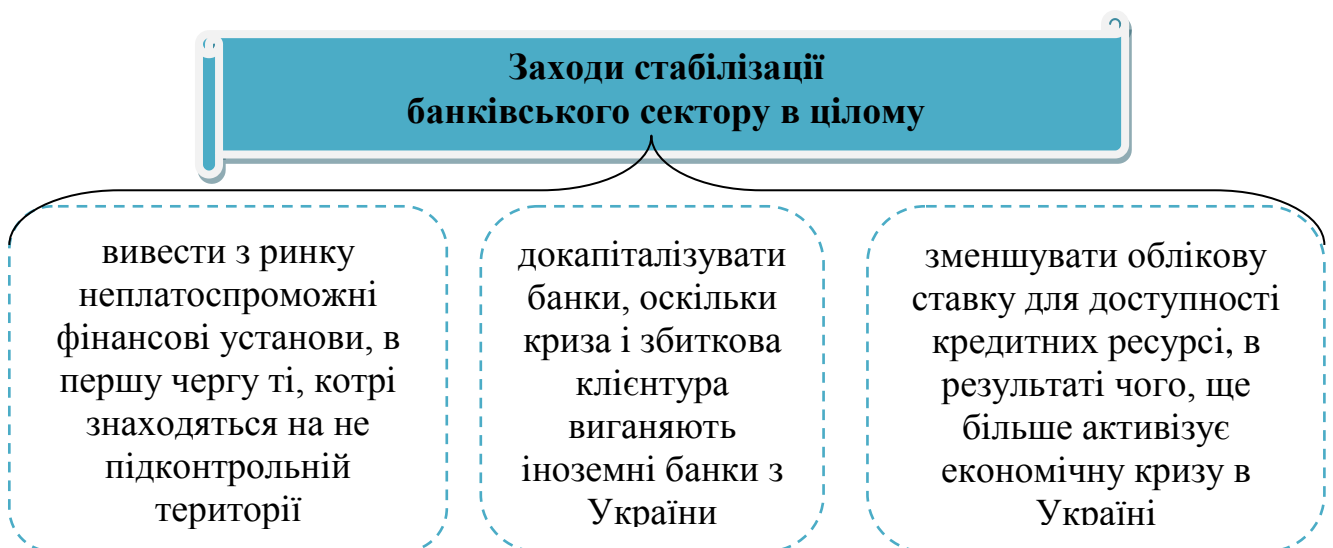
Таким чином, ринок нерухомості в Україні досі перебуває на етапі становлення про що свідчить недосконала система реєстрації прав власності на

нерухомість та недостатній набір інвестиційних інструментів, за допомогою яких можна було б інвестувати в нерухомість.



**Рис. 2.11. Шляхи стабілізації валютного курсу**

Проте, це не можливо без стабілізації банківського сектору в цілому (рис. 2.12.)

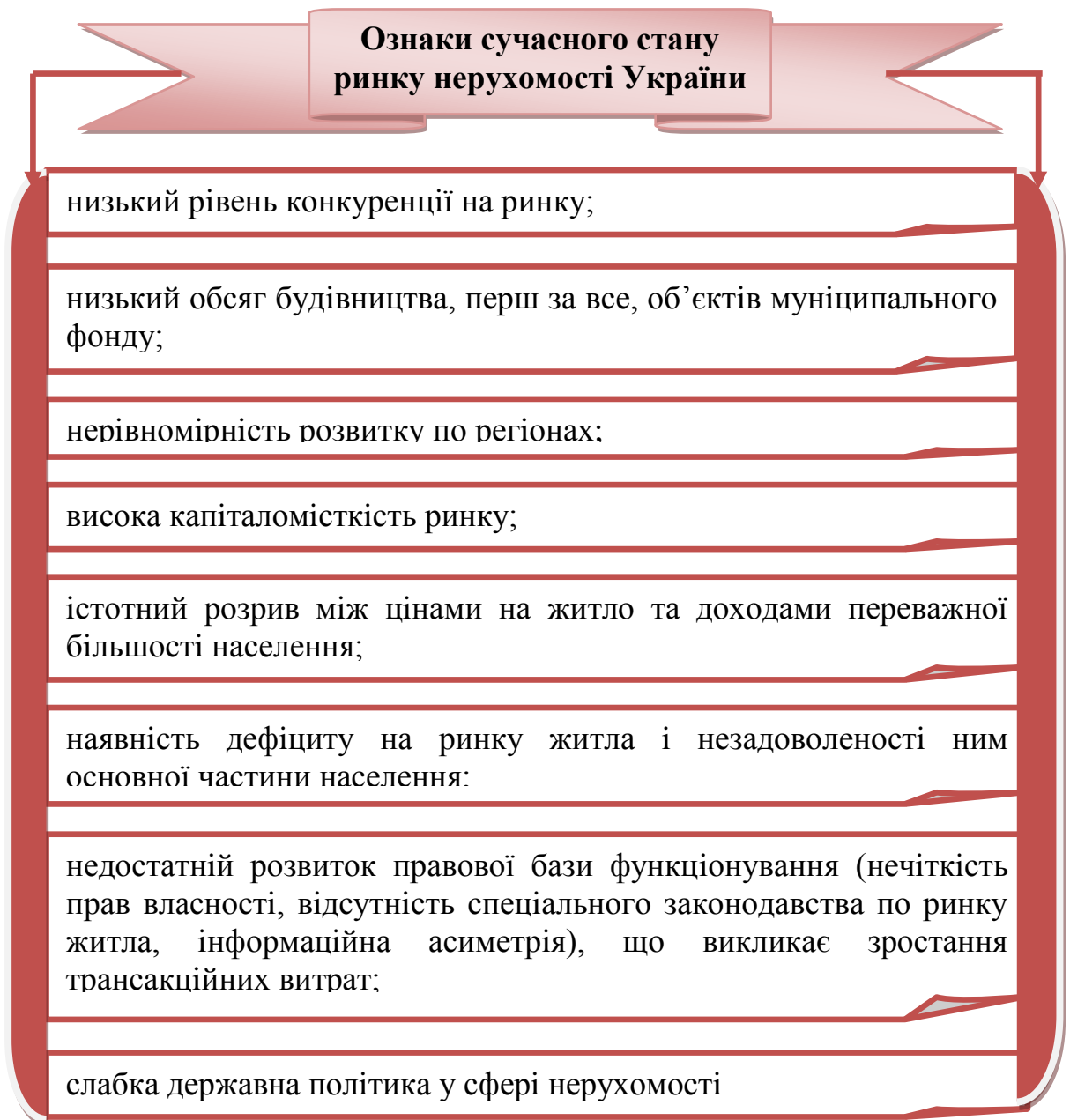


**Рис. 2.12. Заходи стабілізації банківського сектору в цілому**

Адже, розвивати бізнес в умовах таких дорогих кредитних ресурсів неможливо [64];

- відновити довіру населення до банківського сектору України через стабілізацію ситуації на валютному ринку;
- знижувати ставку рефінансування.

Загалом, для сучасного стану ринку нерухомості в Україні характерними є специфічні ознаки (рис. 2.13.)



**Рис. 2.13. Ознаки сучасного стану ринку нерухомості України**

Проведення усіх вище зазначених заходів дасть змогу знизити інвестиційні ризики, що у свою чергу допоможе залучити іноземних інвесторів на ринок, що у свою чергу спричинить його активізацію. Оскільки, додаткові гроші резерви прискорять будівництво, що у свою чергу збільшить пропозицію.

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

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

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

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

## Висновки до розділу 2

У розділі 2 визначено специфіку економіко-правового механізму реформування ринку нерухомості, проведено оцінку ефективності функціонування ринку нерухомості в Україні та визначено перспективи розвитку ринку нерухомості в сучасних умовах. Аналіз даних питань визначив, що економічна політика, яка проводиться органами влади, не створює реальних передумов для підвищення доходів населення, повсюдного впровадження ефективних кредитних механізмів.

Необхідність невідкладного державного регулювання процесів становлення і розвитку цивілізованого ринку нерухомості в нашій країні. Для цього потрібно від держави проведення цілеспрямованої державної політики в сфері реформування ринку нерухомості у 10 основних напрямках.

Законодавство у сфері реформування ринку нерухомості - це сукупність законів, інших нормативних правових актів, за допомогою яких державні органи встановлюють, змінюють або скасовують відповідні правові норми.

Придбання нерухомості є актуальним для різних категорій населення, а особливого значення набуває для молоді. Виникає потреба в дослідженні стану ринку та динаміки факторів, які впливають на розвиток та становлення ринку нерухомості.

Ринок нерухомості нерозривно пов'язаний з будь якою галуззю і має чотири напрями функціонування: сфера інвестування в нерухомість, ринок, на якому об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду, каталізатор розвитку суміжних галузей народного господарства, ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини. Отже, формування ринку нерухомості на сучасний період зазнало деякого спаду.

Основними тенденціями сучасного періоду є скорочення собівартості нерухомості, реалізоване через скорочення загальної площі в бюджетному секторі та створення додаткових інфраструктурних та інженерних забезпечень в інших секторах. Негативними факторами, що привели до скорочення попиту

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

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

В Україні за час незалежності ведеться активне формування ринку нерухомості зі власними труднощами, занепадом і підйомами, котрі спричинені різними чинниками., для чого, необхідно, рухатись за перспективними векторами розвитку ринку нерухомості України: законодавчим регулюванням послуг на ринку нерухомості, курсу гривні та банківської системи в цілому, залученням інвестицій у будівельну галузь та розвитком іпотечного кредитування і його доступністю для населення.

Отже, для поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на державному рівні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин необхідно впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності.



## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У пошуках відповідей на виклики зовнішнього середовища підприємці звертаються до методик маркетингу нерухомості. Найчастіше під «маркетингом нерухомості» розуміють дії суб'єктів ринку щодо підвищення привабливості об'єкта нерухомості, створення цінності в очах інвесторів, орендарів, покупців, або іншій цільовій групі, для якої призначається об'єкт після здачі в експлуатацію. Однак, при професійному підході маркетинг застосовують з самого початку робіт на етапі задуму та проектування об'єктів нерухомості, і протягом усього життєвого циклу об'єкта.

В умовах посиленої конкурентної боротьби на ринку нерухомості особливе значення набуває формування ефективної маркетингової стратегії господарюючих суб'єктів на ринку нерухомості. Диверсифікація сфер економічної діяльності в умовах науково-технічного прогресу веде до того, що маркетингова діяльність реалізується господарюючими суб'єктами без адекватного і повного врахування галузевої специфіки.

Основами успішної маркетингової стратегії на етапі насичення ринку є: по-перше, дії, спрямовані на те, щоб бути більш помітним на ринку; а по-друге, репутація надійного джерела інформації для потенційних клієнтів. При цьому необхідно домагатися максимальної віддачі від вкладених в маркетинг коштів і не витратити більше, ніж можна собі дозволити. В діяльності підприємства з продажу нерухомості можна виділити декілька основних напрямків робіт або бізнес-процесів. Визначивши ці сфери діяльності, описавши бізнес-процеси та знайшовши найоптимальніші методи їх виконання можна значно підвищити ефективність роботи підприємства в цілому

Важливо наголосити на тому, що за сучасних умов маркетингова стратегія управління продажем нерухомості – це процес планування й реалізації ефективних маркетингових дій та заходів, які підпорядковані досягненню поставлених перед підприємством цілей в результаті оптимізації ресурсів.

Головними цілями стратегії продажу, звичайно, є:

- виявлення та задоволення (навіть латентних) потреб споживача;
- збільшення обсягу продажу;
- підвищення прибутковості операцій;
- збільшення частки ринку;
- якісного збільшення клієнтського портфелю;
- збільшення обсягу замовлень.

Відповідно, і формування стратегії компанії має проходити шляхом постановки цілей по кожному з основних бізнес-процесів та розробки комплексу дій по досягненню цих цілей. Таким чином, розробка стратегії маркетингу та продажу починається з оцінки ситуації на ринку й спроби передбачити цей розвиток на майбутній, досить тривалий період, а також аналізу впливу сил і чинників макросередовища. Після цього оцінюються власний потенціал і перспективні позиції підприємства на вітчизняному ринку нерухомості.

Маркетингове стратегічне управління як управління знаннями та організаційними змінами інтенсивно розвивається. Сучасне підприємницьке мислення виходить з того, що ринок збуту є вихідним пунктом усієї ділової активності підприємства. Кожне підприємство, фірма чи організація живуть завдяки ринку і задля ринку. У зв'язку з цим, маркетинг інтегрує і координує всі управлінські функції на підприємстві та націлює їх на об'єкт маркетингу – ринок збуту. Тому, не можна не погодитись з С. Хартлі, Р. Керін і В. Руделіусом, які вважають, що підставою результативного маркетингу є доставка споживачам єдиної, унікальної вартості, через що фірма отримує прихильних клієнтів. На думку цих авторів, споживча вартість – це така комбінація користей, отримуваних цільовими клієнтами, яка вбачає якість, ціну, зручність, пунктуальну поставку, а також необхідні послуги впродовж перед- і післяпродажних періодів.

Отже, необхідним є впровадження низки заходів щодо гармонізації відносин всіх учасників процесу взаємодії суб'єктів господарювання у сфері товарно-грошового обміну, які реалізують свої комерційні інтереси для

найбільш ефективного задоволення запитів споживачів та створення значущих для них цінностей при врахуванні вимог ринку. Перед фахівцями, які займаються стратегічним плануванням, завжди стоїть завдання вибору типу стратегії відповідно до класифікації, запропонованої різними вченими, наприклад, М. Портером, Майлсом і Сноу. Вчені розробили систему класифікації, яка дозволяє виявити ряд типових (загальних) (generic strategies) стратегій, якими користуються стратегічні бізнес-одиниці (СБУ), що здійснюють свою діяльність в багатьох галузях.

Основним інструментом процесу вивчення діяльності господарюючих суб'єктів є SWOT-аналіз, який дає можливість отримати оглядову оцінку стратегічного становища підприємства. Тому, при виборі стратегічного напрямку розвитку потрібно виходити з оцінки потенційних можливостей фірми та забезпеченості її відповідними ресурсами

Адже оптимальна стратегія підприємства має:

- забезпечувати стійку конкурентну перевагу;
- забезпечувати досягнення маркетингових та загально-фірмових цілей;
- ґрунтуватися на використанні ринкових можливостей та знешкодженні ринкових загроз;
- бути гнучкою до ринкових змін;
- характеризуватися невисоким ризиком;
- відповідати можливостям фірми;
- бути сумісною з іншими стратегіями фірми;
- бути сумісною з організаційною структурою фірми;
- забезпечувати синергізм стратегічної діяльності фірми;
- бути сумісною з стратегіями партнерів по каналу розподілу;
- орієнтуватися на ринок;
- відображати передовий інноваційний досвід тощо.

При формуванні маркетингових стратегічних рішень, необхідно врахувати такі умови, як: на якій стадії життєвого циклу перебуває галузь; структуру галузі; сутність і потужність п'яти конкурентних сил (постачальники

найбільш важливих ресурсів, покупці, конкуренція між продавцями всередині галузі, товари-субститути, потенційні продавці даного товару), масштаби діяльності конкурентів. Перш за все, виявляються конкурентні переваги фірми.

Для оцінки можливостей успішного виходу компанії на новий ринок продажу нерухомості зіставляються дані аналізу зовнішнього та внутрішнього середовища і на їх основі проводиться порівняння характеристик даної фірми з характеристиками конкурентів, а також з очікуваннями споживачів та партнерів. Фірма визначає сильні та слабкі сторони, що допомагає їй виділити ті напрямки, в яких вона зможе досягти успіху.

Порівняння потенційно успішних напрямків та важливих для успіху факторів дає фірмі уявлення про власні конкурентні переваги та робить можливим розробку стратегій. Як один із варіантів регулювання пропозиції в короткостроковому періоді, при відсутності попиту на будівельні роботи може стати виключення з виробничого процесу частини постійних ресурсів. Тобто при зниженні попиту, обсяг виконання робіт/послуг можна знизити через виведення з виробництва певної частини капітального обладнання, використовуючи його по можливості кращим альтернативним шляхом, наприклад, здавши його в оренду (лізінг), або законсервувати, до моменту збільшення попиту.

При цьому з метою збереження кадрів, перевести спеціалістів на інші види робіт або відправити у неоплачувані відпуски за власний рахунок. Таким чином, співвідношення капітального обладнання та змінних факторів, тобто «пропорція» не зміниться.

Попит на нерухомість безумовно, на сьогодні як і будь-які прогнози щодо ринку нерухомості, так і економіки, проходять через призму соціальнополітичної кризи та військового конфлікту на сході країни. Ці фактори мають прямий вплив на можливість держави через бюджет виконувати свої соціальні функції. Як наслідок, на сьогодні можливість населення, як інвестора купувати нерухомість є дуже обмеженою. На думку агентства, враховуючи те, що у структурі витрат домогосподарств більше 80%

приходиться на продукти харчування та послуги, а на заощадження – не більше 10% (дані Державної служби статистики), у 2019 році активність населення на ринку буде залишатися на низькому рівні. При цьому позитивний вплив на рівень продажів житлової нерухомості має зниження довіри населення до комерційних банків (особливо після введення тимчасових адміністрацій у ряді установ), фактична відсутність альтернативних, надійних для населення фінансових інструментів інвестування, можливі істотні коливання валютних курсів. Перелік цих факторів сприяє вкладенню заощаджень населення у придбання нерухомості.

Незважаючи на низький рівень насиченості ринку, потенційні та існуючі інвестори в Україні зайняли вичікувальну та більш консервативну позицію. Спостерігається зниження попиту на придбання виставлених на продаж продовольчих мереж, офісних та торгових центрів, аптек тощо. За оцінкою агентства подібна ситуація збережеться принаймні до кінця 2019 року, навіть якщо буде спостерігатися поступова стабілізація у східних регіонах країни. Крім того, на фоні дефіциту власного капіталу, можна очікувати подальшого зниження цін на придбання та оренду комерційної нерухомості.

Отже, попит на нерухомість з боку населення безпосередньо впливає на роботу саме середніх та регіональних компаній, їх активність буде залишатись низькою у 2019 році. В умовах збереження гострого дефіциту обігових коштів, необхідних для добудови існуючих та реалізації нових проектів, дуже незначна кількість будівельних компаній може забезпечити комплексний будівельний процес (який характеризується тривалим фінансовим циклом) та, незважаючи на поточний попит, формувати майже готові об'єкти різних форматів для задоволення потреб населення у майбутньому.

У 2019 році ймовірним буде здорожчення первинної нерухомості у зв'язку зі зростанням собівартості будівництва, а також частковим переміщенням попиту з сегменту вторинного житла.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Іванюта С. М., Іванюта В. Ф. Підприємництво і бізнес-культура: навч. посібник К. : Центр навчальної літератури, 2014. 288 с
2. Ігнатенко А.В. Інвестиційна привабливість ринку комерційної нерухомості // Актуальні проблеми економіки. 2008. № 6. С. 79-88.
3. Інформація консалтингової компанії SV Development: Що таке «девелопмент» і хто такий «девелопер»? URL: [http://www.svdevelopment.com/ua/info\\_guide/polinfo/glossary/31/244/](http://www.svdevelopment.com/ua/info_guide/polinfo/glossary/31/244/)
4. Real Estate Results Динаміка цін по базі URL:[www.svdevelopment.com](http://www.svdevelopment.com)
5. Silka D.N. Mechanisms to actuate growth drives in conditions of stagnation of Russian economy // World Applied Sciences Journal. 2014. Vol. 31. No. 1. Pp. 148 – 150
6. Андросова Л. А . Економіка праці: Навчальний посібник. Пенза: Пенз. держ. ун-т, 2005. 160 с.
7. Апопій В.В. Організація і технологія надання послуг: навч. Київ, Видавничий центр «Академія», 2016. 311 с.
8. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості: Підручник. К.: «Лібра», 2004. 304 с.
9. Бібік Н.В. Екологічне будівництво як інноваційний підхід формування сталого розвитку України // Екологічне будівництво як інноваційний підхід формування сталого розвитку України. 2014. Том 10. № 1. С. 24–29
10. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. Учебное пособие, СПб.: Питер, 2000. 208 с.
11. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості // Вісник СНАУ (Серія «Будівництво»). 2014. № 8 (18). С. 18 – 24

12. Богінська Л.О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості // Науковий вісник Мукачівського державного університету. Сер.: Економіка. 2015. Вип. 2(2). С. 127–133.
13. 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.
14. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. Економічний аналіз, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.
15. Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин // Механізм регулювання економіки. 2011. № 3. С. 197 – 205
16. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие Владимир: Владим. Гос. Ун-т., 2007. 136 с.
17. Геллер І.М. Ринок житлової нерухомості України //«Властність в Україні» № 1 (2) 2001
18. Галицька Е.В. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми // Проблеми науки. 2012. № 1. С. 40–47
19. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с.
20. Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. 107с.
21. Гриценко О.А. Економічні основи права нерухомої власності // Економічна теорія та право. 2016. №. 1. С. 46-55
22. Гриценко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: Автореф. дис. д-ра екон. наук / Нац. акад. наук України, Ін-т екон. прогнозування К., 2003 32 с.
23. Дзюбик С.Д., Ривак О.С. Основи економічної теорії Навчальний посібник, 3-тє вид., перероб. та доп. К., 2014. 423 с., тв. пал., (ст. 10 пр.)

24. Драган І.О., Кучма Ю.В. Реалізація державного регулювання в сфері житлового будівництва: механізм фінансового забезпечення // Науковий вісник Академії муніципального управління (Серія 2Управління» [зб. наук.пр.]). Вип. 3, 2016. К. : АМУ, 2016. С. 16-26.
25. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія. К.: «Арт Економі». 2012. 240 с.
26. Євтух О. О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація // Актуальні проблеми економіки. 2006. № 3. С. 90 – 96
27. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування // Економіст. 2016. № 10. С. 40-43.
28. Завора Т.М. Становлення ринку житла в Україні // Регіональна економіка. 2007. № 1. С. 87-95.
29. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
30. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14>
31. Закон України «Про місцеві державні адміністрації» від 09.04.1999 № 586 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14>
32. 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>
33. Закон України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.2006 № 185 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16>
34. Зацерковний С.А. Вартість нерухомості: чинники формування та форми прояву // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. 2013. № 11. С. 30-34.
35. Зацерковний С.А. Особливості функціонування ринку промислової нерухомості в трансформаційний період // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. 2013. № 7. С. 53-57.



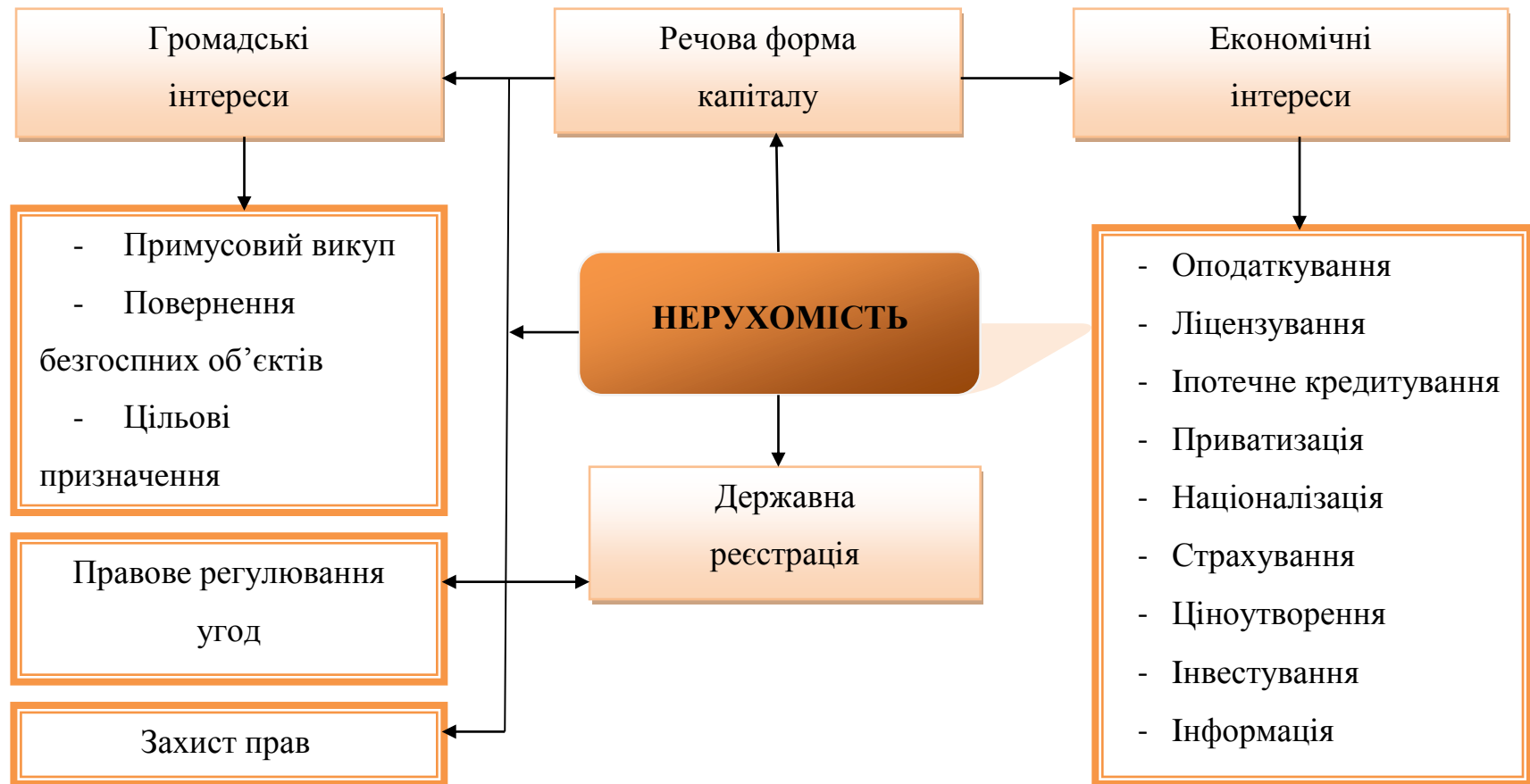
36. Звіт за результатами секторальної оцінки ризиків використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом і фінансування тероризму. // Державна служба фінансового моніторингу України. Ринок нерухомості, 2018
37. Карлін М. І. Правові основи підприємництва: Навч. посібник К. : Наукова думка, 2013. 189 с.
38. Коваленко М.А., Радванська Л.М Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навч. посібник Херсон: ОЛДІ-плюс, 2011. 160 с.
39. 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>
40. Кривов'язюк І.В. Економічна діагностика К.: Центр учбової літератури, 2013 р. с. 456
41. Крутик А.Б., Геренбург М.А., Геренбург Ю.М. Экономика недвижимости СПб.: Изд. «Лань», 2000. 480 с.
42. Ліпич Л. Г., Івашко О. А., Мостенець С. В. Формування системи управління доходами та витратами домогосподарств. Монографія. Луцьк: Вежа-Друк, 2015. 204 с.
43. Максимов С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата. Москва: Издательство Юрайт, 2018. 402 с. (Серия : Бакалавр. Академический курс)
44. Мамалуй О.О. Основи економічної теорії: Підручник. К.: Хрінком Інтер, 2003. 480 с.
45. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості // Економіка та держава : наук.-практ. журнал. 2011. № 9. С. 15-17
46. Манцевич Ю. Про можливі шляхи зниження цін на ринку житла // Економіка України. 2008. № 3. С. 76-83.
47. Мочерний С. В., Устенко О. А., Чоботар С. І. Основи підприємницької діяльності: навч. Посібник К.: ВЦ «Академія», 2012. 280 с.
48. Мухін О. О. Вплив ринку нерухомості на розвиток експертної оцінки майна в Україні // Економіка України. 2012. № 4. С. 43-50.

49. Мухін О.О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти: Автореф. дис... канд. екон. наук / Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України. К., 2005. 25 с.
50. Непочатенко О.О. Фінанси підприємств: навч. посібник. К.: Центр навчальної літератури, 2013. 504с.
51. Новини сьогодні Життя з середньою зарплатою і без накопичень: як купити квартиру Газета «Сьогодні» від 29.09.2016 URL: <https://ukr.segodnya.ua/economics/realty/kak-ukraincam-kupit-kvartiru-s-zarplatoy-v-5-tysyach-griven-i-bez-nakopleniy--754907.html>
52. Остапчук Т.П. Обліково-методичне забезпечення експертної оцінки земель: стан і проблеми // Вісник ЖДТУ (серія: Економічні науки) № 1 (59). Житомир. 2012. С. 140-144
53. Петрищенко Н.А., Андріянов В.С., Рижова Г.Р Дослідження ринку нерухомості в Україні // Економіка та управління національним господарством. Випуск 25. 2018. С. 135 - 139
54. Павлов В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості // Регіональна економіка. 2015. № 2. С. 67-75.
55. Павлов В. Особливості формування ринку комерційної нерухомості // Регіональна економіка. 2016. № 1. С. 191-199.
56. Паттури Я. В. Экономика недвижимости: Учебное пособие. НовГУ им. Ярослава Мудрого. Великий Новгород, 2002. 168 с.
57. Пашкіна І. Н., Євдокимова А. В. Внутрішній аудит та контроль фінансово-господарської діяльності організації, 2009, с. 123
58. 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>
59. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Міністерство юстиції України» від 02.07.2014 р. № 228 URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/228-2014-%D0%BF>

60. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України. Офіційний сайт Рахункової палати України URL: [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=10252811](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811)
61. Пузенко С.А. Основы теории оценки порядок проведения независимой оценки в Украине Харьков «Экономикс», 2007 г., 211 с.
62. Ровенчак Т.Г., Пасічнюк А. М. Підвищення енергоефективності багатоповерхових житлових будинків // Матеріали XLV Науково-технічної конференції ВНТУ, Вінниця, 23–24 березня 2016 р. URL: <http://conferences.vntu.edu.ua/index.php/allfbtegp/all-fbtegp-2016/paper/view/95>
63. Руда О.Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2018. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6328>
64. Свистун Є.А., Даниленко Т.І. Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості Полтавського регіону // Економіка та регіон. 2011. № 3. С. 34–38
65. Смоленський М.Б. Адміністративне право Ростов-на-Дону: «Фенікс», 2005. 346 с. (Вища освіта)., 2005
66. Статистична інформація. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
67. Ткаченко О.В., Романова Н.А., Слабодич В.О. Методичні підходи до оцінки майна // Матеріали III Международной научно-практической конференции «Проблемы формирования новой экономики XXI века» (23-24 декабря 2010 года) URL: <http://confcontact.com/node/231>
68. Указ Президента України «Про Міністерство економічного розвитку і торгівлі України» від 31.05.2011 № 634 URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634/2011>
69. Уразов А.У., Саух І.В., Вікарчук О.І. Основи економічної теорії Навч. посіб. К.: Центр учбової літератури, 2013. 312 с.
70. Фрідман Дж., Ордуей Н. Аналіз та оцінка приносить дохід нерухомості. М.: Справа, 1995. С. 5

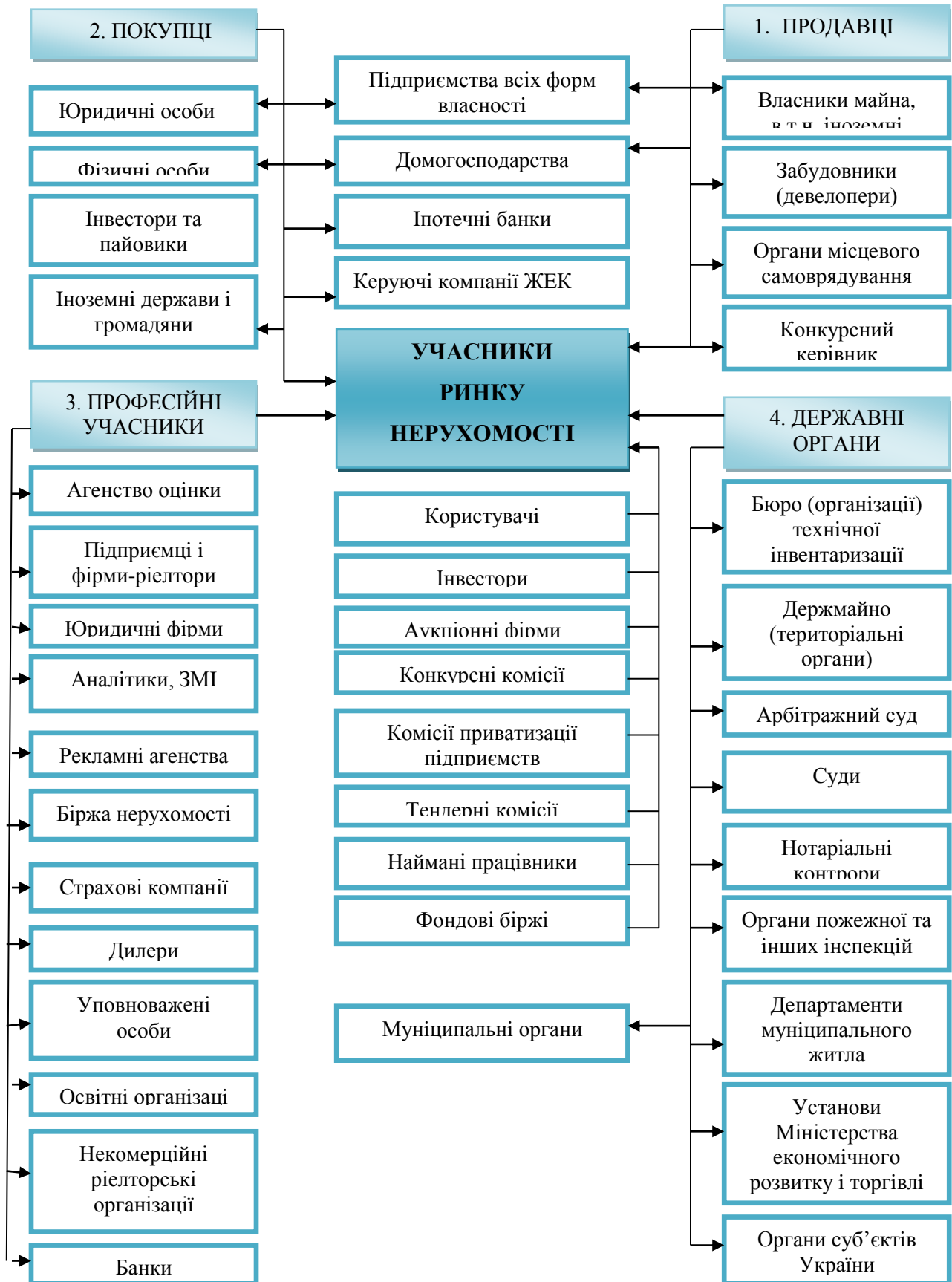
71. Хавар Ю.С., Сай В.М. Сучасний стан формування ринку нерухомості України // Молодий вчений. 2015. № 4. С. 73 –78
72. Чібікова Т.В. Економіка нерухомості: конспі. лекцій Омськ: Изд-во ОмГТУ, 2007. 56 с.
73. Шевчук В. Передумови та загрози перегріву ринку нерухомості // Стратегічні пріоритети. 2009. № 1. С. 118-127.
74. 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
75. 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.

# ДОДАТКИ



**Нерухомість - об'єкт економічних і державних інтересів**

## Додаток Б



Учасники ринку нерухомості

### Основні професійні учасники ринку нерухомості та їх функції

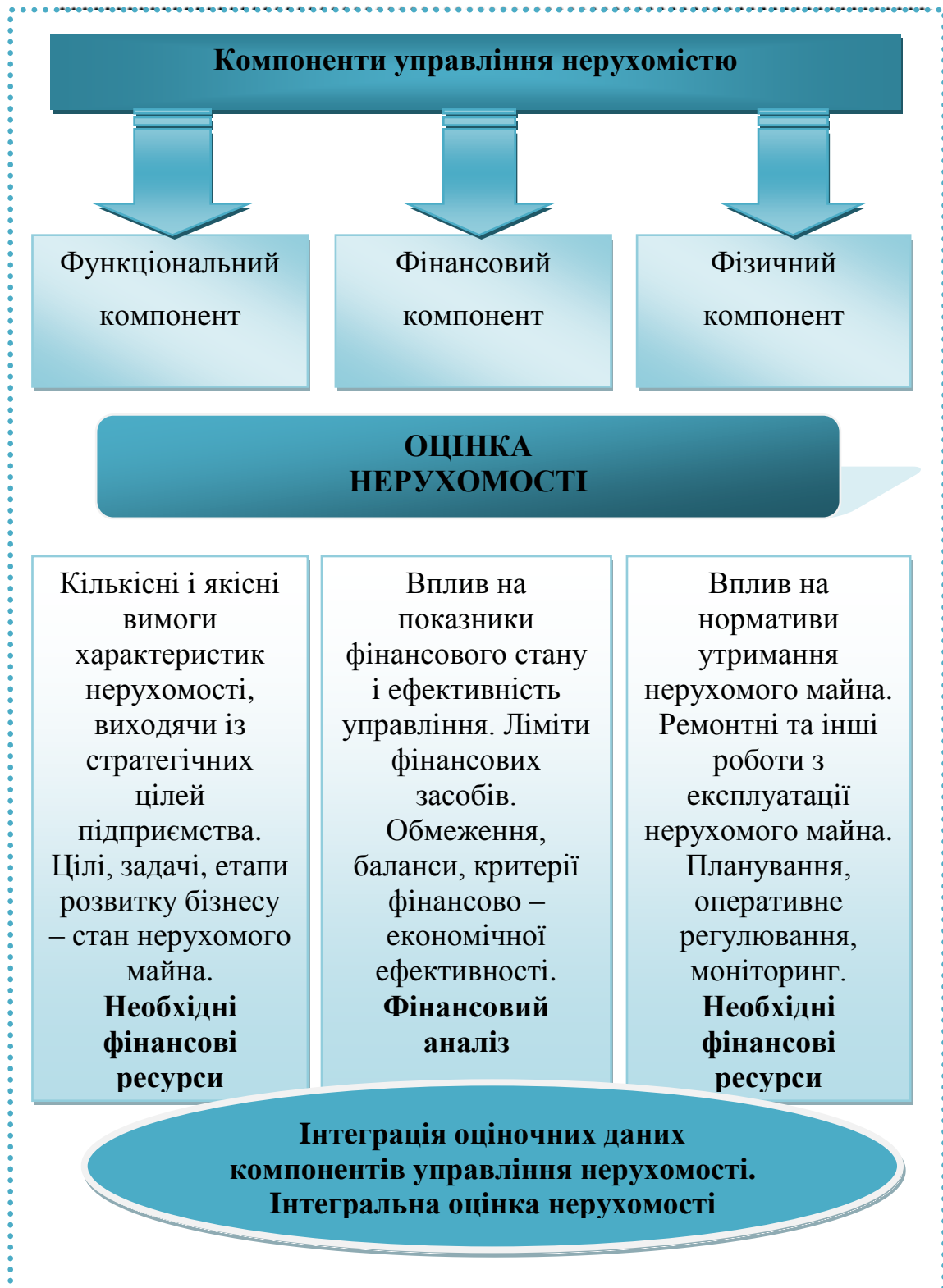
Напрямок діяльності	Зміст діяльності	Професійна група
Консультавання, посередництво	Консультавання та надання послуг але обороту норов на нерухомість	Ріелтори (брокери, агенти – в термінології різних країн)
Оцінка вартості нерухомості	Надання послуг з визначення вартості нерухомості	Оцінювачі
Розвиток нерухомості	Внесення матеріальних і (або) функціональних змін в нерухомість	Девелопери / забудовники
Керування нерухомістю	Забезпечення економічно ефективного використання нерухомості	Менеджери / керуючі нерухомістю



## Додаток В

## Фактори, що впливають на вартість нерухомості

1-й РІВЕНЬ (КРАЇНА)	
<i>Економічні</i>	
- Податки в галузі нерухомості	- Стан і перспективи будівництва та реконструкції
- Забезпеченість населення об'єктами громадського призначення	- Пропозиція
- Фінансування будівництва	- Попит
- Рівень життя населення	- Ринок нерухомості
<i>Соціальні</i>	
- Вільний час	- Сімейний
- Структура населення	- Щільність сім'ї
- Рівень освіти і культури населення, потреби	- Ринок нерухомості
<i>Фізичні</i>	
- Екологія	- Технологічні рішення в галузі землекористування
- Природні ресурси	- Геодезичні
- Географічні	- Топографічні
- Сейсмічні	
<i>Політичні</i>	
- Законодавство про іпотеку	- Зонування територій
- Законодавство в галузі будівництва	- Закон про заставу
- Податкове законодавство	- Закон про кредитну політику
- Закони про власність	- Кадастри
- Закони про операції з нерухомістю	- Ліцензування ріелторської та оціночної діяльності
- Закони в галузі екології	- Політична стабільність
2-й РІВЕНЬ (МІСТО, РАЙОН)	
<i>Місце розташування</i>	
- Транспортна доступність	- Розміщення об'єктів в плані міста (району)
- Наявність об'єктів соцкульт	- Наявність та стан комунікації
- Пішохідна доступність	- Примикає оточення
<i>Фізичні характеристики</i>	
- Фізичні параметри	- Стан нерухомості
- Функціональна придатність і використання	- Привабливість, комфорт
	- Якість будівництва та експлуатації
<i>Умови продажів</i>	
- Застави і застави	- Мотиви продавців і покупців
- Особливі умови угод	
<i>Тимчасові чинники</i>	
- Дата оцінки	- Дати відомих угод по аналогам
<i>Умови фінансування</i>	
- Терміни кредитування	- Умови виділення коштів
- Процентні ставки	
3-й РІВЕНЬ (БУДІВЛЯ)	
<i>Архітектурно-будівельні</i>	
- Об'ємно-планувальні показники	
<i>Фінансово-експлуатаційні</i>	
- Доходи	- Експлуатаційні витрати
	- Вартість будівництва



### Фінансово-економічні аспекти об'єктів нерухомості

Джерело: [61, С. 34-38]

**Повноваження Державного агентства України  
з управління державними корпоративними  
правами та майном**

- забезпечує формування державної політики, визначення загальних принципів та пріоритетних напрямів розвитку у сфері управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави;
- визначає критерії ефективності управління корпоративними правами держави;
- здійснює методологічне та, у межах власних повноважень, нормативно-правове забезпечення питань управління об'єктами державної власності, зокрема щодо: інвентаризації та обліку об'єктів державної власності; оцінки ефективності управління об'єктами державної власності; оцінки рівня кваліфікації керівників підприємств державного сектору економіки; спільної діяльності, де однією із сторін є підприємства державного сектору економіки; управління корпоративними правами держави, зокрема забезпечення її представництва в органах управління господарських товариств, у статутних капіталах яких є державні корпоративні права; єдиного моніторингу ефективності управління об'єктами державної власності, в тому числі корпоративними правами держави; захисту майнових прав держави;
- здійснює контроль за виконанням суб'єктами управління функцій з управління об'єктами державної власності шляхом проведення єдиного моніторингу ефективності управління об'єктами державної власності;
- по-п'яте, узагальнює практику застосування законодавства з питань управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави, подає відповідні висновки і пропозиції на розгляд Кабінету Міністрів України тощо