

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Західноукраїнський національний університет**  
**Навчально-науковий інститут біоресурсів і природокористування**

**КУКСА Максим Юрійович**

**Економічна оцінка функціонування ринку житла в Україні /**  
**Economic assessment of the real estate market function in**  
**Ukraine**

спеціальність: 051- Економіка  
освітньо-професійна програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна  
кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи  
ЕОЗм-21  
М.Ю. Кукса

---

Науковий керівник:  
д.е.н., доцент Гулей А.І.

---

Кваліфікаційну роботу допущено  
до захисту:

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Завідувач кафедри

---

**ТЕРНОПІЛЬ - 2020**

## ЗМІСТ

Вступ.....	3
<b>Розділ 1.Теоретико-методичні засади формування і управління ринку житла і нерухомості в Україні.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Економічна сутність категорії нерухоме майно та основні поняття ринку житла в Україні.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.Нормативно-правове забезпечення та регулювання ринку нерухомого майна в Україні.....</b>	<b>30</b>
<b>Висновки до розділу 1.....</b>	<b>36</b>
<b>Розділ 2.Процес розвитку і особливості функціонування ринку житла України.....</b>	<b>37</b>
<b>2.1.Аналіз розвитку та формування ринку житла України.....</b>	<b>37</b>
<b>2.2. Сучасний стан ринку житла в Україні.....</b>	<b>47</b>
<b>2.3.Оцінка аналізу ринку житлової нерухомості в регіонах.....</b>	<b>57</b>
<b>2.4.Особливості ринку житла і чинники впливу на його регулювання.....</b>	<b>67</b>
<b>Висновки до розділу 2.....</b>	<b>72</b>
<b>Розділ 3.Шляхи удосконалення ринку житла та механізму оцінки об'єктів нерухомості.....</b>	<b>73</b>
<b>3.1. Визначення проблем та перспектив на ринку нерухомості.....</b>	<b>73</b>
<b>3.2.Основні проблеми ринку житла в Україні і шляхи його вдосконалення.....</b>	<b>82</b>
<b>Висновки до розділу 3.....</b>	<b>95</b>
<b>Висновки.....</b>	<b>96</b>
<b>Список використаних джерел.....</b>	<b>98</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Ринок нерухомості є надзвичайно складним і неоднорідним. Кожна будівля відрізняється від іншої місцем розташування, об'ємно-планувальними характеристиками, інженерно-технічним забезпеченням, якістю ремонту, видом з вікон, рівнем менеджменту (для комерційної нерухомості) та ін. До прикладу, земельні ділянки відрізняються місцем розташування та правовим режимом, якісними та фізико-хімічними характеристиками, геологічними параметрами, характеристиками ґрунтів та ін. Проте, незважаючи на всю різноманітність і неоднорідність ринку нерухомості, коло осіб, які зацікавлені у розумінні його поточного стану і прогнозуванні тенденцій його розвитку, не обмежується лише покупцями (продавцями), орендарями (орендодавцями), ріелторами або девелоперами.

У дослідженні тенденцій функціонування вітчизняного ринку нерухомості також зацікавлені приватні інвестори, інвестиційні та страхові компанії, фінансові групи, недержавні пенсійні фонди, банки, держава. Враховуючи велику значущість ринку нерухомого майна в роботі ринкової економічної системи і звісно, проблеми розвитку вітчизняного ринку нерухомості, дослідження процесів державного регулювання в цьому сегменті ринкових відносин в Україні набуває значної актуальності та важливості. Адже, даний вид економічних ресурсів, виконує одночасно дві найвагоміші функції: це функцію предмета особистого споживання та засобу виробництва. Як засіб виробництва дані об'єкти нерухомого майна використовуються безпосередньо у різноманітних процесах виробництва більшості матеріальних благ та послуг.

Серед видів нерухомості можна зокрема виділити Житлове будівництво, що виступає, як одна із найважливіших і потужних галузей господарського комплексу, адже саме воно формує життєдіяльність у країні і суттєво створює вплив на стан економічних відносин по країні у загальному. Особливість ринку житла становить також, його поділ на дві головні складові це житлове будівництво (багатоповерхові будинки) і котеджне будівництво (котеджні містечка). Нерухомість, яка використовується для проживання, культурного

дозвілля, відпочинку, та ін. види виступає, як певний предмет особистого споживання.

Через це, нерухоме майно належним чином перебуває в центрі складних перетинань різних за своїм змістом економічних процесів, суспільних та приватних інтересів, адміністративних правил та норм. Ці обмеження впливають на роботу ринку нерухомості та формують у ньому власну специфічну структуру. Кон'юктурна структура ринку нерухомого майна залежить як від складу самої нерухомості так і рівня організації даного ринку.

**Аналіз останніх досліджень та наукових праць.** Зокрема теоретико-методичні і практичні засади державного регулювання різноманітних галузей ринку економіки країни досліджувалися у працях Н. Мірко, В. Бодровим, О. Андреєвим, О. Наворицького, І. Дунаєвим, М. Латиніним, С. Майстро. Питанням вивчення практичних і теоритичних засад роботиринку нерухомого майна наділяли увагу наступні науковці: Д. Бонцевич, Р. Ткаченко, В. Прокопенко, Чубок Л., Дж. Фридман, А. Микитчик, С. Шибірина, Л. Рандванська, Л. Ордуєй, С. Максимов, І. Крекотень, С. Мочерний, М. Коваленко.

Даними науковцями затверджено загальну теоретичну основу щодо врегулювання державою ринку нерухомості, і поруч із тим, комплексні дослідження державного врегулювання ринку нерухомості на сучасному етапі його розвитку, зокрема з допомогою застосування комплексного методу. Тому що, до сучасного етапу це не здійснювалось і на даний час першочерговим є необхідність додаткових досліджень теоретичних засад державного управління щодо розвитку ринку нерухомого майна України.

**Метою дослідження:** був аналіз формування, розвитку ринку житлової нерухомості України, із ціллю висловлення перспективного прогнозу щодо розвитку і оцінки його функціонування на сучасний стан.

**Для досягнення визначеної мети необхідно виконати наступні завдання:**

- з'ясувати економічну сутність категорії нерухомості її види, розглянути її особливості як товару і поділу на житловий ринок;

- встановити економічний зміст поняття «ринок житла», розглянути його основні складові;
- ознайомитися з правовими основами регулювання ринку нерухомості та житла;
- проаналізувати етапи сформування, та розвитку ринку нерухомості житла України, визначити їх вплив на становлення сучасної системи функціонування ринку житла;
- надати перспективну оцінку розвитку ринку житла та оцінити його функціонування на сучасному етапі розвитку;
- розбір головних чинників впливу на ринок житла України;
- аналіз регіональних ринків житла їх особливостей та факторів впливу на їхній розвиток;
- виявлення основних проблем у системі функціонування ринку житла і нерухомості в Україні;
- окреслення головних напрямків вдосконалення ринку житла та надання пропозицій щодо подолання основних проблем на даному ринку і забезпечення його подальшого ефективного функціонування.

**Об'єкт дослідження:** є ринок житла та особливості його розвитку.

**Предмет дослідження:** виступає процес формування і розвитку ринку нерухомості житла в Україні, оцінка та визначення його сучасного стану.

**Методи дослідження:** наведене дослідження здійснювалося при застосуванні діалектичного підходу щодо вивчення сучасного формування, розвитку і стану ринку житла в Україні. У процесі даного дослідження щодо розвитку, формування ринку житла було застосовано загальнонаукові методи пізнання: групування й порівняння, поєднання конкретного та абстрактного, дедукція, індукція, конкретизація, аналіз та синтез.

Під час обробки даних, що відображаються у дослідженні використовувалися наступні методичні прийоми: узагальнення, техніко-економічні розрахунки, огляд, структурний аналіз, документальна перевірка, підрахунок, аналітичні групування.

**Інформаційна база дослідження:** Теоретичну та інформаційну базу у дослідження висуває: нормативно-правові акти, монографічні роботи і статті вітчизняних економістів у фахових виданнях, матеріали науково-практичних конференцій з питань макроекономічного аналізу ринку нерухомості і зокрема житла в Україні, аналітичні та статистичні дані економічних періодичних видань тощо.

**Практичне значення одержаних результатів.** Загальний результат наукового дослідження полягає в тому, що воно сприятиме покращенню розуміння процесів, які відбуваються в системі ринку житла, визначатимуть економічний зміст поняття «ринку житла», складових пов'язаних з ним, а також підвищуватиме рівень розуміння роботи ринку житла України його організації та оптимізації управління, зокрема на прикладі відображення його сучасного стану і оцінки.

Крім цього дане дослідження дало змогу більше дізнатися про системи управління житловим фондом, фактори впливу на нерухоме майно і житлобудівництво в Україні, у встановленні проблем управління ринку житла і нерухомого майна у цілому, їхні подальші шляхи вирішення, покращення системи функціонування ринку житла в Україні.

## **Розділ 1. Теоретико-методологічні засади формування і управління ринку житла і нерухомості в Україні**

### **1.1. Економічна сутність категорії нерухоме майно та основні поняття ринку житла в Україні**

Якщо розбирати із теоретичної сторони, об'єктом нерухомості підрозумовується певна земельна ділянка з усім майном, що знаходиться на ній та під нею. Тобто даний об'єкт нерухомого майна визначається у вигляді конусу, який бере початок із землі на якій знаходиться нерухоме майно, і закінчується за її межами. Дане тлумачення і визначення нерухомого майна, можна розглядати на загальному теоретичному рівні, як всеохоплююче поняття даної категорії.

Аналіз визначень щодо даного поняття, які мають нормативно-правове значення і практично закріпленні, дають змогу сформуванню загального підходу до цього та визначають що : нерухоме майно – це усе, що без завданої шкоди може бути перенесеним відносно землі та місця , де воно знаходиться , а також сама земельна ділянка й усе пов'язане із нею.

В законодавстві України зокрема (Цивільному Кодексі України) ст.181 надається наступне визначення поняття «нерухомість»: це земельні ділянки, також об'єкти розміщені на них, транспортування і переміщення яких не є можливим без їхнього знецінення чи зміни їхнього призначення. Тобто, головною особливістю нерухомого майна являється його нерозривний зв'язок разом із земельними ділянками. За межами зв'язків із земельними ділянками об'єкти нерухомості, зокрема такі, як ( дерева , об'єкти на ділянках земельних забудови й т. д.) утрачають звичайне призначення. [68]

Але, крім цього згідно із Цивільним кодексом України до нерухомості відносяться об'єкти, які підлягають державній реєстрації зокрема: космічні пристрої, судна , як повітряні так і морські, автомобілі. Дане юридичне визначення цього майна зазначеного, як нерухомого пояснюється високою вартістю придбання й потребою у особливому порядку реєстрації передбаченого для нього.

Також варто звернути увагу, що відповідно до Цивільного кодексу України до складу категорії «нерухомого майна» входить підприємство, як загальний майновий комплекс у склад якого входять всі види майна, необхідні для його функціонування, включно із устаткуванням, будівлями, земельними ділянками, продукцією, інвентарем, боргами, правами вибору, і спорудами на його території, не встановленими згідно законодавства або їхнього договору.

А тому, відповідно до цього саме поняття «нерухомість» розширюється: і за об'єкт нерухомого майна вважають не єдиний окремий об'єкт, а цілісна система відносин та об'єктів пов'язаних із ним. Та не слід забувати що обладнання, устаткування інвентар і (наприклад каналізація, водопроводи та ін.), підпадає під категорію рухомого майна, хоча в то й же час є невід'ємною частиною нерухомого майна.

Тому в процесі підписання договорів щодо об'єкта нерухомості варто детально описати усе наявне рухоме майно, яке входить до його складу. Варто зазначити ще, що в даному процесі має місце зворотній зв'язок який дає змогу певним видам нерухомого майна переходити у рухоме. Наприклад ,багаторічні насадження чи ліси, які згідно до цього можуть відноситися до нерухомого майна, а їхня продукція заготовлений ліс, вже до рухомого.

Дещо специфічним видом нерухомості є кондоніум. Кондоніум це «спільна власність», скрізь в країнах світу серед яких Україна також не є винятком квартирами, помешканнями та високо поверховими будинками можуть володіти різні типи власників. Це можуть бути відомчі, муніципальні, не житлові приміщення чи приміщення якими володіють підприємці. В кожному з цих приміщень є й спільні місця загального користування такі як: (коридори, дахи, під'їзди тощо), інженерні устаткування різного характеру якими володіють і яких обслуговують усі користувачі наявного нерухомого майна. Разом з цим із будівлями пов'язані їхні земельні ділянки, де розташовується будівля об'єкти пов'язані із нею та прилегла територія, що і формують єдиний комплекс. У процесі чого необхідне управління та розпорядження всім прилеглим господарством для чого й формуються товариства власників – так звані кондоніуми.



Не менш значущим в процесі розгляду об'єкту нерухомості є його оцінка, при оцінці обов'язковим є застосування Національного стандарту №2 «Оцінки нерухомого майна».

Відповідного ст. 3 зазначеного нормативно-правового акту об'єкти, що оцінюються поділяють на:

- земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- земельні поліпшення. [55]

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час оцінки, земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні або простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних покращень. [55]

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних покращень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без знецінення цих об'єктів та зміни їх призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки. Земельними поліпшеннями є будівлі, споруди, передавальні пристрої та багаторічні насадження.[24]

Будівлі – це земельні поліпшення, я яких розташовані приміщення для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. Як основні конструктивні елементи будинки мають стіни й дах.[5]

Розглядаючи дані визначення, зокрема будівлі, варто зазначити, що будівлі, які примикають одне до одного мають спільну стіну, але є самостійними приміщеннями вважаються окремими об'єктами, зовнішні прибудови до них гаражні приміщення, склади та сараї , також формують окремий об'єкт нерухомого майна. До будинків і приміщень, також можуть входити системи комунікацій необхідних для експлуатації це: опалення

водопровід, каналізації електропостачання та ін.; окремо від цього необхідно розглядати житлові і не житлові приміщення і будинки.

У склад житлових відносяться будинки призначені для постійного проживання, приміщення різного роду, що призначені і використовуються для проживання.

До нежитлових відносять об'єкти у яких призначенням є відтворення умов для проведення виробничих процесів (цехи, склади), соціально-культурне обслуговування (бібліотеки, музеї) та ін.

Споруди – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення й виконання спеціальних технічних функцій (наприклад, дамби, шахти, тунелі, дороги, греблі, мости), або для обслуговування населення (стадіони, басейни). Передавальні пристрої створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації будь-якого походження та виду на відстань (наприклад, лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо). [57]

Багаторічні насадження – види штучних багаторічних насаджень незалежно від віку: плодово-ягідні, захисні, декоративні, озеленювальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, науково-дослідних організацій.[8]

Щоб проаналізувати ринок нерухомості, створення, управління його розвитком, варто, структурувати усі об'єкти нерухомого майна і виділити серед них однорідні групи. У нормативних, законодавчих та інших методичних актах використовують класифікацію даних об'єктів за різноманітними ознаками такими як: форма власності, фізичний, юридичний статус, розмір й т. п.

Саме поняття категорії «нерухомості», вже передбачає визначення у її структурі двох головних складових: природних і штучних об'єктів, залежно від їх походження,

Природні об'єкти – земельна ділянка, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою». [21]

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та не житлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом». [22]

З цими ознаками і таким різновидом поділу нерухомість класифікують за числом інших ознак, які сприяють більш вдалому досліджуванню ринку нерухомого майна, допомагає полегшити застосування методів оцінки до категорій різних категорій такого виду майна.

Ось приклад найбільш часто вжитішої класифікації нерухомості за ознаками:

За характером використання (див. рис. 1) класифікують на:

- ◆ житлові об'єкти нерухомості: будинки, котеджі, квартири. До житлової нерухомості відносять: малоповерхові будинки (до 3 поверхів), багатоповерхові будинки (4-9), будинки підвищеної поверховості (10-20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). Об'єктом житлової нерухомості може бути також кондомініум, секція, під'їзд, квартира, кімната, дачний будинок;

- ◆ нерухомість для комерційної та виробничої діяльності: готелі, офісні приміщення, ресторани, магазини, фабрики, заводи, склади;

- ◆ об'єкти нерухомості для сільськогосподарських потреб: ферми, сади;

- ◆ суспільні будинки та споруди: – лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки престарілих, санаторії); – навчально-виховні (дитячі садки, ясла, школи, інститути); – культосвітні (музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирку, планетарії, зоопарки, ботанічні сади); – спеціальні будинки та споруди – адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо;

- ◆ інженерні споруди (меліоративні спорудження й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естокади) та передавальні пристрої.[12]

З метою володіння виділяють: нерухомість для ведення бізнесу; для проживання власника; для інвестицій; як товарний запас.

За формою власності: приватний, державний і муніципальний фонд, як основні із поділу.



**Рис.1.1. Класифікація нерухомості за характером використання**

За ступенем спеціалізації:

- ◆ спеціалізована нерухомість – нерухомість, яка в силу свого спеціалізованого характеру досить рідко, або ніколи не здається в оренду, не продається на відкритому ринку, окрім випадків, коли ця нерухомість реалізується як частина бізнесу, що її використовує (наприклад, нафтопереробні та хімічні заводи; електростанції; музеї; бібліотеки);

- ◆ неспеціалізована – інша нерухомість, на яку існує попит на ринку для інвестування, використання з існуючою чи іншою аналогічною метою.

Залежно від готовності до експлуатації виділяють об'єкти нерухомості введені в експлуатацію; ті, що вимагають реконструкції чи капітального ремонту; а також недобудовані об'єкти. Недобудовані об'єкти – це об'єкти, для яких в установленому порядку не оформлені документи про їх прийняття в експлуатацію. Їх можна поділити на дві групи: об'єкти, на яких ведуться

роботи, і ті, на яких роботи припинені з певних причин (консервація або повне припинення робіт). [37]

Залежно від можливості відтворення у натуральній формі виділяють: відтворювальні об'єкти нерухомості – будинки, споруди, багаторічні насадження та невідтворювальні – земельні ділянки. Щодо житлових об'єктів нерухомого майна, тут можливі різні типологічні побудови і класифікації.

Ось, наприклад від тривалості та характеру використання житлового майна виділяють: первинні житлові об'єкти- місце постійного проживання; вторинні – замиське, що використовується протягом обмеженого періоду; і третинні житлові приміщення – основним призначенням яких є короткострокове проживання (хостели, готелі тощо ).[10]

Також аналізуючи сучасні умови комфорту великих міст можна виділити ще декілька категорії щодо житлових приміщень, а саме:

1) Житло низької споживчої якості, вимогами до якого є достатньо не високі потреби. Даному типу припустиме, розташування житла у не престижних районах, віддаленість від ключових районів міста та зв'язку з транспортними комунікаціями, занижені вимоги до архітектурно-планувальних характеристик самого житла.

2) Звичайне (типове) житло, для даної категорії житла притаманне розміщення у будь-якому доступному районі міста ,відповідність архітектурно-технічним нормам, стандартам і правилам житлобудівництва на даний період. Для забудов такого характеру також є важливим наявність, забезпеченість головними об'єктами соціального і побутового призначення.

3) Житло підвищеної якості комфортності, цій категорію властиві такі ознаки як розміщеність у комфортних районах міста найбільш придатних для проживання, окрім місць масового будівництва і дешевого панельного житла. Мінімальний розмір даних житлових приміщень становить 50-60м<sup>2</sup>, змога індивідуального планування житла доступність до усіх комунікаційних систем транспортного сполучення наявність технічного обслуговування.

4) Елітне житло, найбільшої якості й ступеня комфортності, розміщеність у елітних районах міста , гарний вид з вікон прилегла

облаштована територія і споруди, вільне планування, розмір понад 100м<sup>2</sup> і більше наявність двох чи можливо більше відокремлених та ізольованих кімнат за конфігурацією приближених до квадрата і досить великої кухні (заг. площ. не менше 15м<sup>2</sup>); щодобової охорони; підземних гаражів чи наявність паркінгу, соціальний склад мешканців, неподалік розміщені до нерухомого майна, крамниці і різні служби побуту.

Дана класифікація характеризує й враховує переваги цільових груп житлових приміщень, їхню забезпеченість та платоспроможність щодо житла. В загальному усі агентства закладають в основу підбору приміщень житлового характеру дві основних ознаки з групи факторів це : фактори, які характеризують безпосередньо житло його розмір загальна площа, характеристика відповідність стандартам , та фактор пов'язані із місце розташуванням й оточенням : район, місце знаходження об'єкта прилегла територія близькість то ключових транспортних і соціальних об'єктів міста тощо.

Серед класифікаційних ознак нерухомого майна можна зустріти й інші типологічні характеристики нерухомості за будь-якими іншими характерними ознаками у відповідності з необхідністю поділу і оцінки майна за певними критеріями. Через це крім вищеперелічених загальних ознак нерухомість володіє специфічними, які визначаються певним його видом, тому що не існує схожих будівель чи споруд, ділянок землі і т. д. Це і вирізняє категорію нерухомого майна серед інших ринків й робить її унікальною і неповторною.

Маючи в основі земельну ділянку, як головну частину усі штучні споруди (об'єкти нерухомості), володіють ще й родовими ознаками, що дають змогу їх відрізнити від рухомого майна, а саме такими як:

1. Стационарність, нерухомості. Дана ознака, характеризується тісним фізичним зв'язком об'єкта нерухомості разом із його землею поверхнею, зокрема подальшою неможливістю переміщення його в просторі без застосування фізичного руйнування чи нанесення шкоди, це робить даний об'єкт непридатним у подальшому використанні та експлуатації.

2. Матеріальність. Нерухоме майно постійно функціонує лише у натурально-речовій формі. Характеристики об'єкта нерухомості охоплюють фізичні ознаки, наприклад, дані про розміри, поверхню, ландшафт чи форму.

3. Довговічність. Підрозумовує в собі, що термін використання нерухомості буде вище а ніж термін використання всіх інших товарів (винятками можуть бути окремі види коштовного каміння та виробів з дорогоцінних матеріалів). [28]

Окрім родових можна виділити власні ознаки притаманні об'єктам нерухомості, вони вже визначаються конкретними показниками в залежності від виду такого майна. Так це дає змогу практично неможливо говорити чи відображати однакові квартири споруди, будівлі чи земельні ділянки, адже у кожної з них будуть відмінні притаманні лише їм ознаки розміщення по відношенню до інших об'єктів нерухомості, інфраструктури, чи частин світу.

Саме це і є головним свідченням щодо унікальності та неповторності кожного такого об'єкта нерухомого майна, підвищення економічної цінності даного виду майна. Зумовлює його важливість і довгостроковість у використанні. Їй вимагає від її власника чи користувача конструктивну складність у побудові й залученні значних витрат для підтримання її у відповідному стані і покращенні.

Нерухомість завжди має власне функціональне призначення в залежності від потреб виробничих чи не виробничих, житлових і т. п. Об'єкти, які мають певне виробниче функціональне призначення прямо або непрямо приймають участь у виробництві продукції і наданні послуг. Об'єкти невиробничого призначення забезпечують умови для обслуговування і проживання людей. А тому нерухоме майно завжди постає, як об'єкт довгострокового інвестування й один із найнеобхідніших і універсальних об'єктів майна.

В нашому звичайному розумінні ринок – це система різних операцій і економічних взаємовідносин, які створюються на основі стійкої взаємодії грошового і товарного обігу. Уся суть даних відносин на ринку зводиться до відшкодування витрат продавцям та отримання прибутку, та звісно

задоволення необхідного платоспроможного попиту покупців, основою якої є вільна взаємна згоди та відшкодування, конкурентності та еквівалентності.

Поняття «ринок» досліджували різні представники науковців та представників економічних інститутів, на погляд науковців Державної установи «Інститут економіки та прогнозування НАН України» розглядається як взаємовідносини й закономірності поведінки продавців та покупців при умовах товарного обміну, а сутність цьому полягає у купівлі-продажу та обміні товарів, що виникає між людьми. Ринок може забезпечити оптимальний розподіл усіх наявних виробничих ресурсів в процесі самого товарного виробництва і зменшити витрати учасників у процесі товарного обміну. Тобто ринок виступає своєрідним організатором механізмів економічної діяльності в країні.

Ринковий механізм – це механізм взаємозв'язку і взаємодії основних елементів ринку: пропозиції, попиту і ціни. Закордонний досвід вирішення житлової проблеми заснований на становленні і розвитку ринку житла [5].

Безпосередньо сам процес формування і становлення розвитку ринку житла в Україні розпочався із прийняттям Верховної Ради, Закону України від 19.06.1992 р «Про приватизацію державного житлового фонду», що й дозволило українцям стати законним власником об'єктів житлової нерухомості.

Ринок житла є складовою більшого ринку нерухомості і займає одне із важливих складових місць у соціально-економічному розвитку України і є тим індикатором, що дає змогу об'єктивно оцінити житловий ринок й результати проведених реформ й затвердженого законодавства щодо врегулювання його функціонування.

Зважаючи на те, що попит та пропозиція на ринку житла виходить від різних його об'єктів і суб'єктів, як з права власності, так і з їхньої організаційної форми (товариства власників, господарства й т.д.) та враховуючи відмінності у різноманітності відносин на ринку (оренди, купівлі-продажу і т.д), можна визначити ринок житла, як сукупність економічних відносин власників та покупців, які виступають у різних формах, з питань розподілу виробництва, обміну та використання житла.



Ринок житла в Україні є досить гнучким та диференційованим, через формування власних локальних ринків у регіонах, що пов'язане з попитом на житло, не скільки враховуючи його якість.

На сучасному етапі вітчизняний ринок перебуває у стадії становлення, що пояснюється у недостатності розробленого категоріально-пояснювального апарату його функціонування і законодавчого регулювання. Тому в зв'язку із цим варто систематизувати головні поняття для цієї категорії нерухомості за для тлумачення ринку житла.

У період переходу України до ринкових відносин і системи господарювання у вітчизняній економіці до житла відносили лише ринок готового житла, різниця лише простежувалася у формах власності що є не досить достовірним визначення категорій, які відносяться до ринку житла.

Тому згідно із різноманітних вітчизняних праць наших науковців житло виділяють два поняття «житла», що відрізняються між собою це: житлові послуги – це послуги по споживанню, які надаються житловим фондом та становлять собою поточну його характеристику; і звісно, сам житловий фонд, що визначається в конкретний період часу.[3] Ось це й було основою для визначення ринку житла, що включав в свій склад ринок житлового фонду і його послуги. Через це житло житло зараховують в склад до змішаних благ, і розглядають тенденції та розгляд вдосконалення ринку житла.

Д. Рейтсман, голландський науковець і дослідник, теж зводив сутність ринку до взаємодії ринку житлових послуг та житлового фонду. « Першим на ринку виступають суб'єкти, які бажають купити житло у власність, та суб'єкти, які прагнуть його побудувати чи продати. Другими на ринку є, домовласники, які мешкають у власних квартирах та будинках, і які бажають здавати їх у оренду, та квартиронаймачі» [2, с. 328].

Ця точка зору розділяється великою кількістю думок авторів. « Ринок житлової нерухомості, двопредметний та поєднує у собі одночасно послугу та товар, де безпосередньо сам, виробляється товаром. У суб'єктах ринку виділяють підприємства житло-будівничого комплексу, домашні господарства, агенства нерухомості, юридичні особи». [12, с. 39]

Наша практика вітчизняного ринку житла, зокрема у пострадянський період, ґрунтувалася на засадах систем державного будівництва та перерозподілу житла, що негативно впливала на систему житла в цілому, обмеженість у ресурсах ,як фінансових так і матеріальних, формувала більшу частину ринку житла у типову категорію житла з суспільною системою забезпечення комунальними послугами.

Наявна практика щодо державної власності по житлу в торії відображалася лише визначенням «житлової сфери», що було галуззю народного господарства, й включала реконструкцію та будівництво житла, будівель, споруд, певних елементів соціальної і житлової інфраструктури по управлінню житловим фондом, їх утримання і поточний ремонт. В радянські часи саму категорію по ринку житла, політекономія визначала лише як сферу по продажу й купівлі приватних будинків і інших володінь, чи кооперативних житлових приміщень, що можуть бути куплені або продані.[13, с. 78]

А тому варто визначити дві зовсім різні категорії житлові послуги й житловий фонд. Один напрямок є поточним функціонуванням житла, а кожна така одиниця спроможна виготовляти непереривний потік послуг споживчого характеру, другий ж це відображення наявних в експлуатацію будинків й квартир становлення їхньої різноманітності й вибору за ознаками.

В приведених поняттях під ринком житла мається на увазі система економічних взаємовідносин продажу чи купівлі житлового фонду, в рамках чого на ній формується пропозиція, попит, ціна. Але у літературі був й інший підхід, що вартий більшої уваги, де як об'єкт ринку розглядаються усі види житла, а не лише фонд житла. Вчений Райзберг Б. А. зазначав, що житловий ринок поширює власну дію на усі житлові приміщення, при цьому головними учасниками є держава, покупець і продавець. [36]

Даним підходом до ринку житла, як ринку готового житла, дає змогу виділити об'єкти ринку з приводу яких й відбувається економічні відносини суб'єктів на ринку житлової нерухомості. Туди можна віднести об'єкти фонду житла та житлові об'єкти, які не входять в склад житлового фонду. У переважній більшості сучасних робіт ринок житла розглядають, як складову

ринку нерухомості такого собі типу субринку житлового нерухомого майна [9; 10; 15].

В сучасній Україні ринок нерухомості формується у трьох сегментах:

- ринок житлових приміщень ( продаж, експлуатація житла та його оренда), який складає всі форми власності;
- ринок землі і земельних ділянок;
- ринок цінних паперів на нерухоме майно.

Опісля того, як вели права на приватизацію власності і права на приватне майно, в Україні держава припинила бути лише одним власником великої кількості об'єктів нерухомого майна. Дослідження, що були стосовно сутності житла показали, що ототожнення об'єктів житла та об'єктів нерухомості в сучасному етапі розвитку ринкових взаємовідносин не було доцільним. Усі земельні ділянки виділенні під житлове будівництво розділяють на земельні ділянки для комерційного житлового будівництва та ділянки індивідуального (колективного) будівництва з цілями самовикористання їх. Даний підхід дає змогу виділити, ще й додатковий об'єкт відносин на ринку житла це: ділянки для індивідуального (колективного) будівництва з цілями самовикористання.

Ринок житла – це загальна сукупність ринку готового житла для вводу в експлуатацію та ринку будівництва житла. В сучасному ринку житла, вся система економічних відносин становить собою, відносини між підрядниками, інвесторами, замовниками, державою, кредитними установами та постачальниками у системах житлобудівництва, поділу споживання, обміну по використанню головних факторів виробництва: капіталу, землі, підприємницької діяльності, праці. Адже, ринок житла в собі містить, великий обсяг різних учасників: ринку будівництва житла ( такі ринки, як будматеріали, підрядні роботи); ринок готового житла ( житлові послуги, фонд житла) та діючих з ним ринків; також відносин між ними є не просто певною сумою, а їхньою взаємодією, яка надає усій системі якісну визначеність з приводу економічного і соціального розитку. [43, с. 33]

Дана точка зору, ще підтримується та поточнюється за рахунок уведення визначення «житлового ринку», яка означає систему субринків, вторинного та

первинного житла, ринку ріелторських послуг, інвестицій, ринку будматеріалів, проектних продукцій та іншого. Основним елементом цих визначень це включення у склад ринку житла житлобудівництва, але схожі наукові погляди є досить визначеними, та при цьому ринок готового житла дослідники не зв'язували з процесами житлобудівництва. Ці погляди щодо ринку житла відображалися в працях закордонних вчених Г. Харісона, Н. Орудея та Дж. Фрідмана. [2]

Усі наявні жилі будинки, приміщення в будівлях, які знаходяться на території України, формують житловий фонд країни. У житловий фонд входять:

- жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд);
- жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям (громадський житловий фонд);
- жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів);
- жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд);
- квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення) [10, 26-28].

В склад житлового фонду також включають жилі будинки, які належать до державних-корпоративних об'єднанням, підприємствам і організаціям. До їхнього складу не входять не житлові приміщення, які знаходяться в житлових будинках і входять до промислових, торгівельних та інших категорій.

Сам державний фонд житла перебуває у розпорядженні місцевих рад, державних комітетів і відомств ( з житла) та у віданні міністерств. Будинки

жилі та житлові приміщення несуть призначення постійного місця проживання громадян, і використовуються у встановленому порядку, як гуртожитків чи інших жилих приміщень, так і службових жилих. Передавання приміщень житлового плану у будинках чи квартирах з метою потреб промислового плану забороняється законодавством. [19, 20].

З певною періодичністю в затверджені строки здійснюється перевірка та обстеження стану жилих приміщень державного та громадського фондів. Непридатні для проживання приміщення переобладнуються у відповідність до виконання нових поставлених й зазначених цілей або зносять відповідно за затвердженням державних установ і місцевих рад.

Щодо проведення будівництва житла необхідно розглянути капітальні інвестиції, які залучаються до процесу побудови житла. Зокрема до складу капітальних інвестицій відносяться інвестиції в основний капітал (основні засоби), та інші можливі необоротні активи; витрати, що безпосередньо зв'язані з поліпшенням об'єкта, яке призводить до збільшення майбутніх економічних вигід, очікуваних від використання об'єктів, та, на суму яких в подальшому збільшується початкова вартість основних засобів; інвестиції до необоротних активів, і витрати на їх експлуатацію.

До обсягів в інвестиції основного капіталу ( вкладень капіталу) включають витрати капітального будівництва (витрати на будівництво об'єктів житлово-цивільного призначення); реконструкцію; нове будівництво, витрати на покупку обладнання без здійснення капітального будівництва, розширення і технічне преобладнання діючих підприємств видів економічної діяльності.

Ще, до інвестицій у основний капітал відносять, витрати пов'язані із будівництвом, монтажні роботи всіх видів( разом із монтажем обладнання); покупка обладнання, машин, господарчого інвентаря та виробничого інструменту; інші витрати і капітальні роботи. Також, у склад інвестицій основного капіталу включені кошти громадян країни на будівництво власних житлових будинків із надвірними господарськими прибудовами, спорудами. Усі дані по інвестиціям основного капіталу за видами економічної діяльності наводяться виходячи із призначення необоротних активів ( сфери в якій вони

будуть робити) до розвитку чого були вони спрямовані. Показники вартості наведем у фактичних цінах відповідних років далі у дослідженні, індекси обраховано за даними в порівнянних цінах, сума податку про додану вартість включено до складових інвестицій у основний капітал і капітальних інвестицій. [16]

Самі будівельні роботи включають до свого складу підготовчі роботи до будівництва, спеціалізоване і загальне будівництво будівель, монтаж будівельних конструкцій, роботи по завершенню будівництва і оренди будівельної техніки з оператором, роботи із облаштування квартир, будинків. У обсяг будівельних робіт, входить вартість ( фактичні ціни без ПДВ) затверджених робіт, що виконуються в процесі нового будівництва, розширення, реконструкції, будівництва, ремонту споруд, будівель, технічне переоснащення і реставрація підприємств. Коефіцієнти та індекси по обсягу виконаних робіт по будівництву визначаються: відношенням обсягів будівельних робіт, виконаних на початку звітнього періоду на обсяги відповідного періоду попередніх років, перерахованих в розрізі ціни та використанню індексу цін на будівельно-монтажні роботи. А, загальна площа по житлу визначатиметься як сума загальної площі нових будівельних споруд і приросту загальної площі, отриманою в процесі розширення або ж реконструкцій існуючого фонду житла і інших будівель [1, 74]

Вся загальна площа житла складається із житлової площі та площі підсобних приміщень, до її складу входить площа житлових кімнат: спальних, столових, дитячих й інших житлових в середині квартири чи будинку. В склад підсобних приміщень входять приміщення розміщені в середині квартир, будинків, санвузли, коридори, кухні, вбудовані шафи, ванни, гардеробні приміщення та інші. В перелік житлових будівель належать: будинки садибного типу, одноквартирні будинки, будинки з двома чи більше кімнатами, масової та індивідуальної забудови інші житлові приміщення, грутожитки. До грутожитків відносяться житлові приміщення для колективного проживання, включно із будинками людей похилого віку, інвалідів, дітей, студентів, певних соціальних груп, житлові приміщення для біженців, переселенців, робітничі та службові

гуртожитки, гуртожитки учнівських навчальних закладів, сирітські будинки чи будинки дитини, приміщення для бездомний й таке інше.

Інформація про введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери (житла, загальноосвітніх навчальних закладів, дошкільних закладів, лікарень, амбулаторно-поліклінічних закладів) включається до статистичної звітності на підставі підписаних і затверджених актів державних приймальних комісій про прийняття їх в експлуатацію відповідно до встановленого "Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів", затвердженого постановою КМУ № 1243 від 22.09.2004.[15]

Разом із житловою сферою формуються такі поняття, як «житлова система» і житловий сектор. Під житловим сектором економіки мають на увазі житлову сферу, чи житлову сферу у поєднанні із інституціональною підсистемою житлової сфери.[18, с. 6]

Житлова система може виникати в різних соціально-економічних системах і мати в собі такі підсистеми як: організаційно-технологічну, підсистему житлового фонду, підсистему потреб в житлі, яка активізує інші підсистеми; ресурсну та звісно інформаційну. [19, с. 127]

Побудована підсистема житлової системи визначає приватну власність на житло та приватну оренду житла, яка відповідним чином впливає і на створення житла, як осередку економічних відносин із споживачами житла та продавцями і відтворення механізмів здійснення даних відносин. А тому виходячи з цього ринок житла є впровадженим у житлову систему та становить взаємодійну форму підсистеми фонду житла потреб у житлі громадян. Такий підхід допомагає постановити, те, що саме на ринку житла і проходить процес забезпечення постійних і тимчасових житлових потреб громадян.

Головним стимулом поведінки господарств по житлу на ринку це споживча мотивація. Потреби – це «об'єктивний нестаток у чому-небудь об'єктивно необхідному для підтримки життєдіяльності і розвитку організму, розвитку особистості, що вимагає задоволення» [13, с. 53].

Адже, потреба в житлі становить первинну, базову матеріальну потребу людини, і без задоволення якої неможливим є нормальне людське життя.

Відмінна їхня специфічність, полягає у тому, що задоволення може бути досягнутим лише за допомогою користування певних предметів чи речей, матеріальних субстанцій різноманітних видів, через що об'єктом ринку житла стає його житло-послуга, а її продавцем є приватні організації, і домовласники. Тоді, як покупцями є домогосподарства нездатні чи не бажаючі купувати житло та реалізовувати житлову потребу в інших сегментах ринку.

Проаналізовуючи дану потребу в житлі необхідно, звернути увагу на обставини, що задоволення потреби в житлі містить форму користування його властивостей та можливостей та віднаходить свою реалізацію у різних формах використання. Тобто, перш за все наймання житла це варіант задоволення його потреби в основному для людей з невисоким рівнем доходів. В другу чергу оренда житла залежить від величини доходів орендаря. А по-третє, придбання житла до власної власності це один із головних шляхів та мотивів споживчої поведінки, пов'язаної із рівнем доходів, платоспроможністю потенційних покупців.

Надана здатність господарств по будівництву ( у тому числі за рахунок держави) робить житлову нерухомість найбільш дохідним придбанням сімей та збільшує соціальну свідомість серед населення, сприяючи виконанню й реалізації державної житлової політики країни.

Необхідно мати на увазі, те що з однієї сторони потреба спроможна формуватися стосовно офіційного визнаного у країні стандарту по гідному житлу ( існує ця потреба, коли житлові умови громадян не відповідають наданим стандартам); а з іншої сторони вона формує переваги населення, що стають більш вимогливими. Тому, як першо-початкові чинники виділення не схожих типів переваг користуються демографічні, психо-графічні, географічні, соціально-економічні та інші параметри.

Поділ ринку житла, виконують, на ряд чинників залежно від його особливостей продажу чи купівлі, специфіки їхнього використання тощо. Більш поширеним серед них є поділ на первинний та вторинний. Перший пов'язаний із житлобудівництвом і продажем нових будівель, тоді, як другий це операції



пов'язані із купівлею чи продажем наявних споруд, будівель, житлових приміщень.

Сам, первинний ринок житла це коефіцієнт розвитку національної економіки, адже розгортання житлобудівництва містить в собі мультиплікаційний ефект, оскільки розвиток житлової сфери будівництва провокує розвиток побічних галузей, зокрема таки, як промисловість будівельних матеріалів, деревообробній галуззі, галуззі побутової техніки і електроніки. Це включає: суб'єкти різних форм власності: підрядних організацій, інвесторів, будівельних компаній, замовників, фінансових посередників, фінансово-кредитних установ, органів державного управління, органів місцевого самоврядування; об'єкти - новобудови та нове будівництво, що показують наявні обсяги житлобудівництва.[8]

Вторинний ринок, тобто такий, що становить собою певний механізм перерозподілу між населенням фонду житла, який функціонує без його нарощування. Вторинний ринок – це операції, що пов'язані із продажем, купівлею, здаванням у оренду побудованого раніше житла. [9].

Дані ринки мають своїх власних суб'єктів, об'єктів, організаційну структуру певне навколишнє середовище що дає змогу запропоновувати сегментацію ринку житлової нерухомості результатом проведення житлової політики держави. Поділ ринку житла за певними ознаками сприяє більш широкому дослідженні ринку та полегшує розробку чи застосування методів діагностики розвитку сегментів ринку та їхнього врегулювання.

В процесі цієї класифікації виділяють окремі сегменти ринку, що мають схожі характеристики функціонування, які визначають можливість застосування подібних підходів щодо оцінювання об'єктів даних сегментів ринку, розробку механізмів узгодження інтересів його суб'єктів.

Одна із найбільш розповсюджених класифікацій життєвого циклу ринку житлової нерухомості деяких країн значно проста та припускає чотири етапи: це початковий, стабілізації, реорганізації та самодостатності. Основні закономірності розвинених ринків зафіксовані у: циклічні коливання по активності і відображенню цін поруч з інвестиційними, економічними та

іншими циклами; формування цін на основі рівноваги пропозиції та попиту чи залежність тенденцій зміни ціни від порівняння пропозиції і попиту. [20]

Таблиця 1.1.

## Сегментація ринку житла.

Ознаки	Сегменти ринку
Попит	
За типом житла	ринок будинків; ринок квартир; ринок житла тимчасового проживання.
За якістю життя	ринок елітного житла; ринок типового житла; ринок пересувного житла.
За ступенем доступності готового житла	ринок соціального житла; ринок орендного житла; ринок комерційного житла.
За способом придбання	ринок оплачуваного житла; ринок неоплачуваного житла.
За цільовим призначенням	ринок будинків особистого проживання; ринок доходних будинків; ринок будинків соціального призначення.
За ступенем використання	ринок використовуваної житлової площі; ринок вільної житлової площі.
Пропозиція	
За формами власності	ринок житла муніципальної власності; ринок житла приватної власності; ринок житла власних кооперативів; ринок житла спільної власності (кондоніуми) ринок власності підприємств і компаній.
За ступенем участі у процесі	первинний ринок житла; вторинний ринок житла.
За місцем розташування	міський ринок житла; приміський ринок житла.
За споживчою мотивацією	ринок житлового фонду; ринок житлових послуг.
За купівельною спроможністю	ринок житла приватного сектору; ринок житла колективного сектору; ринок житла суспільного сектору.

Практика функціонування закордонного ринку житла і його економічний аналіз, відобразив наступні переваги ринкової системи це: ринок виступає гнучким інструментом, який дає можливість покращення житлових умов усім групам населення і заохочує не лише будівництво нового житла, а й

покращення використання наявного житлового фонду; побудова ринку в житловій сфері набагато спрощує обмін чи переїзд до іншого місця проживання, покращує відношення громадян до житлового фонду, передачу житлової площі в спадщину, сприяє реалізації надлишку житлової площі, прибирає можливості махінацій з житловою нерухомістю та їхній прихований продаж.

Сама концепція ринку несе у собі здатність товар чи послуг переходити із одних рук в інші без лишніх обмежень діяльності покупців та продавців. Усі зацікавлені сторони дає дію відповідно до співвідношення пропозиції і попиту, та інших ціноутворюючих чинників, в межу своїх можливостей та компетенції, розуміння корисності відносно конкретних послуг чи товарів, і також із урахуванням власних індивідуальних бажань та потреб. Виходячи з загального поняття щодо ринку, ринко- це певний інститут чи механізм, який поєднує разом продавців ( постачальників) та покупців ( тих, хто формує попит) на окремі послуги й товари. [21, с. 37]

Якщо досліджувати « Напрями по інституційному розвитку ринку житла України», то можна віднайти, що науковцями наголошується те, що житло не має бути дефіцитним товаром, через те, що розвинутий ринок житлової нерухомості повинен усувати наявність (цінових пазирів), має збільшуватися доступність його, знижуватись рівень житлової нерівності домогосподарств.[22]

Через це, зміст «житла», як певного соціального значимого блага потребує державного регулювання в сфері житлових відносин. Тому що, право на житло зазначено в «Загальній декларації прав людини», і у конституціях та законах переважної більшості країн. Країна, в обличчі держави створює необхідні умови та уживає відповідні заходи для того щоб дане право було ефективним та дотримувалось. «Будь-яка система, представлена самій собі, без впливу на неї планетарного явища – мислячого мозку людини – дезорганізується, у ній зростає безладдя, хаос, відбувається втрата енергії, і, зрештою, наступить розпад».[24]

Створення і розробка механізмів по реалізації прав на житлову нерухомість проходить через формування житлової політики. Реалізація та вироблення відповідної житлової політики, допускає адекватну уяву щодо природи, форми та різновиди інтересів, типи, способи й можливості їхнього узгодження та реалізації, що враховують особливості перехідної економіки у період формування і становлення нових ринкових відносин. Бо, як відмічають певні дослідники, ринку житлової нерухомості властиві недоліки такі, як «провали ринку» чи неповноцінний ринок. [25, с. 13]

Розгляд житла як об'єкта правових відносин також є основою формулювання сутності ринку житла. У ст. 379 Цивільного Кодексу України житло характеризується через наведений перелік його видів, як житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. [68] Житло визначається як особлива споруда або приміщення спеціального призначення для проживання людей: житловий будинок, квартири, кімната разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната тощо), а також інші об'єкти житлового фонду (ліфти, інженерне обладнання). [64, с. 12] Житло це об'єкт і вид нерухомого майна, призначеним для постійного проживання громадян, що невід'ємно пов'язаний із землею, та може виступати об'єктом цивільних і житлових правовідносин.

Тому під ринком житлової нерухомості необхідно розуміти систему економічних взаємовідносин, пов'язаних із колом прав на володіння і користування, управління та розпорядження житловими об'єктами на еквівалентних основах.

Переглянуті вище дослідження відображають, те, що зрілість і усвідомлення економічних процесів закріплюється лише з допомогою нормативно-правових документів. А, отже, подальший розвиток ринку житлової нерухомості проходить у певних межах правовідносин, сприяючи розвитку ринку чи гальмуючи, це достатньо розглянуто багатьма дослідниками й науковцями. [28; 29; 30; 31]

Неординарність та неоднозначність початкової ситуації у нашій країні, яка істотно впливає на роботи ринку житла, полягає у наступних моментах. Ну,

першим чином, становлення ринку житла, позбавлене еволюційної передісторії, припускало виняткову роль державних структур, яка здійснювала реформацію усїєї житлової системи країни.

По-друге, це те, що на відміну від західних країн, житлові проблеми яких зосереджені в області вдосконалення якісних параметрів житлових умов, в Україні існує абсолютний дефіцит житла. Через це головними завданнями державного регулювання було та залишається стимулювання відтворювальної підсистеми житлового сектора країни.

Третім чинником є загальносистемна криза в країні, що підірвала економічні основи соціального вирівнювання житлових умов територій, а тому вплив державної влади на місцевий ринок обмежений створенням рамкових умов правової сфери; реальне регулювання здійснюється муніципальними органами в міру можливостей кожної території.

Не мобільність житла, та його прив'язка до конкретної території спонукає специфічність підходів щодо дослідження житла, як унікального товару, який не має аналогів в товарному в світі та є об'єктом одночасно кількох рівнів регулювання та ринків.

Отже, наш сучасний ринок житлової нерухомості перебуває у стадії становлення, яка пояснює недостатню розробленість категоріального-понятійного апарату його роботи та загальної його сутності.

Дослідження проведені у роботі дозволили визначити ринок житла, як систему економічних відносин суб'єктів ринку, зв'язаних між собою та оборотом прав на власність щодо житла із метою задоволення житлових потреб на основі механізмів державного регулювання та ринкового ціноутворення. Тому в зв'язку з цим актуалізуються завдання, які визначають ступінь державного ринку житла ,напрямків та форм житлового реформування, стабілізації економічних інтересів державної влади на всіх рівнях.

Ринок житла повинен розглядатися як окремий та самостійний ринок в системі ринків та пріоритетів державного регулювання з метою забезпечення соціальної рівноваги в державі та доступності житла населенню.

## **1.2. Нормативно-правове забезпечення та регулювання ринку нерухомого майна в Україні**

Оцінка майна підприємства – це процес визначення вартості майна підприємства на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [55].

Сьогодні головним законодавчим актом, який регулює процес оцінки майна в Україні, є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», який визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна для захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки [17].

У цьому Законі визначається: що таке професійна оціночна діяльність і в яких формах вона може здійснюватися; об'єкт оцінки та суб'єкти оціночної діяльності, їх права та обов'язки; коли виникає необхідність оцінювати майно.

Закон про оцінку майна має певні обмеження щодо проведення оцінки майна. Так, відповідно до ст. 8, не допускається проведення оцінки майна оцінювачем:

- що маж родинні зв'язки з фізичною особою;
- замовником або керівниками юридичної особи, що є замовником оцінки;
- оцінки майна, яка належить йому чи оцінювачам, що працюють разом із ним [55].

Відповідно до ст. 7 Закону, проведення оцінки майна підприємства є обов'язковим у разі:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є в комунальній власності;
- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) із державною

часткою майна (часткою комунального майна);

- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (часткою комунального майна);

- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств із державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;

- приватизації та іншого відчуження у випадках, установлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є в комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;

- оподаткування майна;

- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;

- в інших випадках, які не заборонені законодавством України та зумовлені управлінською діяльністю підприємства [55].

Окрім цих обов'язкових випадків, оцінка майна може здійснюватися також для:

- формування статутного фонду господарського товариства (без пайової участі держави);

- розроблення плану розвитку підприємства;

- оцінки ефективності управління;

- вибору варіанта розпорядження власністю;

- обґрунтування ціни купівлі-продажу підприємства або його частки;

- перевірки фінансової дієздатності позичальника;

- установлення розміру страхового внеску і страхових виплат;

- перевірки обґрунтованості котирувань цінних паперів;

- перевірки доцільності інвестиційних вкладень та ін.

Методичне регулювання оцінки виконується у відповідних нормативно-

правових актах по оцінці майна:

1) положення (національні стандарти) по оцінці майна, яке затверджуються Кабінетом Міністрів України;

2) методика та інші нормативно-правові акти, що розробляються із урахуванням положень (національних стандартів) та затверджуються Кабінетом Міністрів України чи Фондом державного майна України.

Процес формування і розробки нормативно-правових актів по оцінці майна здійснюється на засадах використання міжнародних стандартів оцінки.

Положення (національні стандарти) з оцінки майна містять: визначення понять, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування; випадки застосування та обмежень щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна. Нині в Україні розроблено та прийнято чотири Національних стандарти оцінки майна (НСО):

Окрім даних документів, які регулюють нерухомість, є система нормативно-правових актів, яка регулює безпосередньо житлові відносини в Україні, такі як: Конституція України; Житловий кодекс України; Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" та інші закони; укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України та інші нормативно-правові акти.

Систему нормативно-правових актів, що регулюють житлові відносини в Україні, складають: Конституція України; Житловий кодекс України; Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" та інші закони; укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України та інші нормативно-правові акти.

Право громадян України на житло закріплено ст. 47 Конституції України. Воно забезпечується розвитком і охороною всіх видів державного житлового фонду, утворенням ринкової системи житлового забезпечення громадян через приватизацію житла, справедливим розподілом житлової площі під контролем громадськості.



Конституційне право на житло вважається забезпеченим лише тоді, коли громадянин України має житло, що відповідає установленим нормам і придатне для проживання. За відсутності такої житлової площі та потреби в соціальному захисті громадянин визнається таким, що потребує покращення житлових умов і згідно з чинним законодавством може претендувати на одержання відповідного житла, яке надається за правом найму державою чи органами місцевого самоврядування безоплатно, або на забезпечення себе і своєї сім'ї житлом за власний кошт, але за доступну плату.

Основними завданнями житлового законодавства є регулювання житлових відносин із метою:

- забезпечення конституційного права громадянина України на житло;
- належного використання і збереження всіх видів житлового фонду;
- зміцнення законності в царині житлових відносин в умовах ринкової економіки.

Житловий кодекс України прийнято 30 червня 1983 р. і введено в дію з 1 січня 1984 р.

Він складається з 7 розділів (193 статті):

Розділ I. Загальні положення.

Розділ II. Управління житловим фондом.

Розділ III. Забезпечення громадян житловими приміщеннями.

Користування житловими приміщеннями.

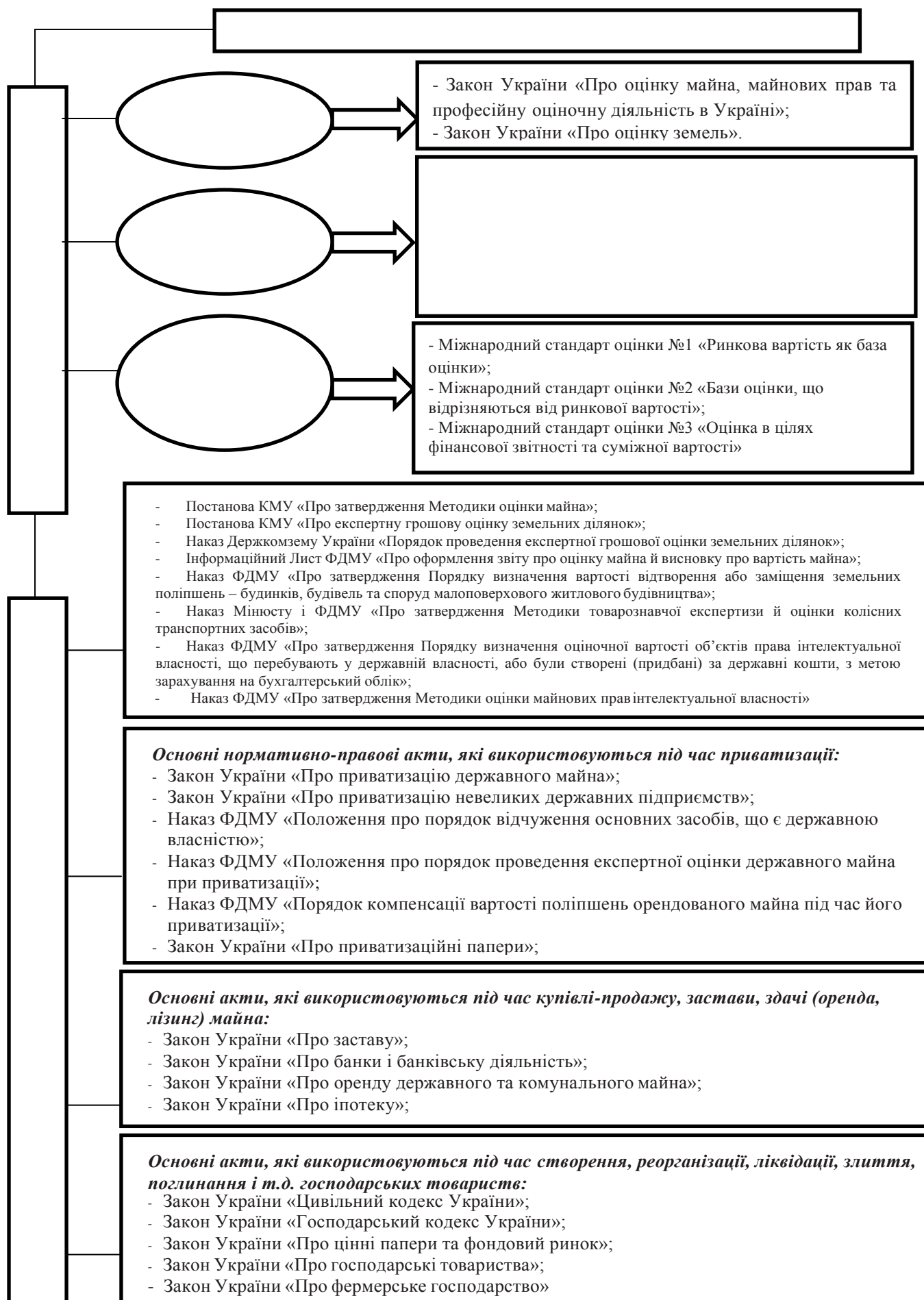
Розділ IV. Забезпечення збереження житлового фонду, його експлуатації та ремонту.

Розділ V. Відповідальність за порушення житлового законодавства.

Розділ VI. Вирішення житлових спорів.

Розділ VII. Заключні положення.[74]

В даному документі описано й зазначено перелік усіх необхідних вимог, загальних положень щодо житлобудівництва та проживання, вирішення проблем й житлових спорів з приводу житла, забезпеченням громадян житловими приміщеннями й користування та їхню подальшу експлуатацію й забезпечення комфортного життя населення.



**Рис.1.2. Нормативно-правові акти по нерухомості та оцінці майна.**

Отже, основними нормативно-правовими документами у сфері оцінки майна є закони України, Національні стандарти оцінки та Міжнародні стандарти оцінки. На основі проведених досліджень вважаємо актуальним питанням розроблення внутрішніх нормативних документів для оцінки майна з виокремленням відповідальних осіб за процес оцінки, достатнього інформаційного забезпечення, методичних підходів та системи показників для оцінки, формування звіту з оцінки майна.

Також, необхідним, була б, розробка удосконалення житлового кодексу відповідно до сучасних вимог й затвердження законів при купівлі-передачі й зміні форм власності щодо об'єкта нерухомого майна.

## **Висновки до розділу 1.**

Ринок житла та нерухомості в загальному виступає, як система взаємовідносин між учасниками з приводу нерухомого майна, забезпечує обмін прав на нерухомість і здійснює вагомую роль для економіки країни в цілому, адже безпосередньо сприяє вирішенню головної потреби це потреби людини у житлі та має пряме відношення до фінансових інвестицій, формування ринкової структури країни і т. п.

Нерухомість і зокрема житло, як її окрема категорія, завжди мають своє функціональне призначення в залежності від поставлених потреб виробничих не виробничих, житлових і т. д. Об'єкти, які мають виробниче призначення прямо чи не на в прямому сенсі беруть участь у виробництві продукції, наданні послуг, а тоді як, об'єкти невиробничого призначення забезпечують умови для проживання і обслуговування людей. В зв'язку з чим нерухомість завжди виступає, як об'єкт довгострокового інвестування й одним із найнеобхідніших та універсальних об'єктів майна

Сучасний вітчизняний ринок знаходиться у стадії становлення, яка пояснюється недостатню розробленість сутності та категоріального-понятійного апарату його функціонування, наявність дефіциту на ринку житла і незадоволеності ним основної частини населення; яка викликає зростання трансакційних витрат; слабка державна політика у житловій сфері. Недосконалість нормативно-правового забезпечення і державного регулювання, не ефективна система врегулювання відносин із приводу купівлі-продажу, передачі та загальної доцільної оцінки об'єкта нерухомого майна, нечіткість прав власності, інформаційна асиметрія все це свідчить про недостатній рівень розвитку даного сектору економіки.

Через що, ринок нерухомості варто почати розглядати, як самостійний ринок в системі ринків та пріоритетів державної підтримки і регулювання для забезпечення доступності житла та соціальної рівноваги у державі, яка пов'язана із іншими секторами економіки і вдосконалення й ефективна робота якої потягне в слід за собою покращення й в інших галуззях економіки.

## **Розділ 2. Процес розвитку і особливості функціонування ринку житла України**

### **2.1. Аналіз розвитку і формування житла України**

Перетворення, які відбулися на вітчизняному ринку обумовили досить значні соціально-економічні зрушення в країні. Тому, під впливом механізмів трансформаційного процесу, відбулись значні, кардинальні зміни відносин власності, приватизації, роздержавлення, формування і поява нових систем фінансування житлового будівництва, становлення нових форм організації ринку житла.

На сучасному етапі розвитку, ринок житла України, характеризується нестабільним функціонуванням, суперечливістю, як внутрішніх, так і зовнішніх взаємозв'язків із структурними елементами ринкової економічної системи, загострення проблем щодо житлового сектору, неспроможністю державного механізму його врегулювання і неможливістю становлення ринку житла, як самостійної одиниці. Виявленні недоліки у системі функціонування та її загальна нестабільність потребує детального вивчення історичних і соціально-економічних особливостей становлення вітчизняного ринку житла, проаналізувавши динаміку його розвитку дозволить виявити проблеми, які заважають його становленню і заважають вирішити житлової проблеми населення у країні.

Передумови становлення ринку житла України склались на початку 90-х років ХХ ст. з проголошенням незалежності України. Тому що до цього часу при умовах планово-централізованої економічної системи усе забезпечення населення житлом відбувалося лише за рахунок державного розподілу, а не на основі ринкових взаємовідносин. Держава була головним виконувачем усіх функцій житлового сектора, перш за все була основним інструментом у сфері житлового будівництва, по-друге виступала в ролі забудовника та підрядника у сфері житлобудівництва та володіла головною частиною житлового фонду країни. Окрім держави житловими фондами у цей період володіли лише власники житло-будівельних кооперативів та деякі впливові громадяни, проте

роль їхня у формуванні житлового сектору та житлобудівництва була другорядною.

У загальному фінансуванні будівництва житла довгострокові кредити житла мали невагому роль та надавались лише індивідуальним забудовникам і тим же членам житло-будівельних відносин, що взаємодіяли із державою. Через це, була необхідність в жорсткому лімітуванні норм щодо забезпечення житлової площі і норм, які визначали потреби населення в житлі.

На початку 80-х років за рахунок державних вкладень в капітальне будівництво будувалося понад 80% житла. За рахунок коштів індивідуальних забудовників, а також членів житлово-будівельних кооперативів, тобто за рахунок коштів населення будувалося трохи більше 14,5% житла [22, с. 31].

Загальна ситуація змінилась після 1990 року у процесі переформування економічної системи України, усунення планово-централізованої системи управління економіки і запровадження ринкових механізмів господарювання в країні. Держава у даний період переходу була неспроможна виступити в ролі монопольного інвестора, власника житла і підрядника не дивлячись на більшу частину в секторі житла країни. В житловому секторі почала виникати криза, що за своїм масштабом значно перевищувала загальну економічну кризу країни після становлення її незалежною державою. Тому житлова проблема набувала великого соціально-економічного та політичного значення. Перед Україною тепер, як і перед іншими країнами з перехідною економічною системою постала проблема впровадження зовсім іншої не схожої на попередню систему, модель нового функціонування житлобудівництва та житлового сектора, а саме системи яка б фінансувала будівництво житла і яка ґрунтувалася б на ринкових засадах і ринковій моделі господарювання у житло-будівельному комплексі.

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

Але, незважаючи на це темпи становлення ринку були низькими, адже була відсутня система прийняття цілого ряду необхідних законодавчих актів, складну економічну ситуацію викликало й порушення господарської системи побудованої в колишній пострадянській системі. Всі наслідки проявлялись у великому скороченні обсягів ВВП і у падінні доходів населення через появу гіперінфляцій і суцільного безробіття.

Разом з тим відбувається різке згортання державних інвестицій в основний капітал, на основі чого загальна динаміка і кількість угод по купівлі-продажу житла та стан законодавчої бази можна сформуванати у одинадцять етапів еволюції ринку житла в Україні до сучасного стану:

Перший етап (1991-1996 рр.) – формування і утворення ринку житла. В цей етап ціни на житло в Україні було нижчим в порівняно з цінами інших країн з тією ж економікою перехідного періоду того часу, проте кількість та якість наявного житла була надзвичайно низькою. А тому в міру збільшення прибутків серед населення лібералізації ринку житла і його подальшої приватизації ціни почали збільшуватися. У зв'язку з цим протягом 1991-1993рр. відбувся сплеск пропозицій у вторинному ринку, було значне перевищення попиту над пропозицією, пік цін прийшовся на 1993р., а пізніше було певне падіння цін, що припинилося з 1995р.

Другий етап (1997 р.- перша половина 1998р.) це й період відображав стан цінової стабілізації, який був спричинений задоволенням попиту щодо житла і вкладення інвестицій у нове будівництво. На ринку житла переважав вторинний перепродаж нерухомості, а у цілому кількість операцій купівлі-продажу в житловому секторі зменшилась. Ціни при цьому все ще продовжували зростати але це не було вже критичним, в порівнянні із попереднім періодом. Лідером за ціновими показниками було місто Київ, де середня ціна 1 кв. м. житла перевищувала 450 дол. США. Найдешевшою нерухомість була у Кіровограді (103 дол. США за 1 кв. м.).[13] Дивлячись на це сьогоднішні дані ціни здаються незначними, але вони відображали граничні можливості покупців виходячи із рівня їхнього доходу існуючих на то й період і звісно відсутності іпотечного кредитування.

Третій період (друга половина 1998 р. – 2000 р.) характеризувався стрімким зниженням ціни. Особливо сильним падіння цін було протягом другої половини 1998 р. та у 1999 р. У 1999-2000 роках рівень інфляція був вдвічі вищим, ніж зростання цін на житло. Через це гроші, не вкладені у нерухомість, знецінювалися інфляцією в два рази швидше, це обумовило в наступні роки значне зростання активності населення на ринку житла, передусім, з метою захисту від інфляції наявних прибутків. [18]

Четвертий етап (січень- серпень 2001 р.) – став початком поступового зростання цін. Перші вісім місяців 2001 р. ціни на нерухомість почали незначне зростання, перш за все у місті Київ, що було зумовлене процесами попереднього етапу становлення. Почав прискорено розвиватися первинний ринок житла, розширюється інфраструктура, посилюється конкуренція серед агентств нерухомості, банки починають розвивати іпотечне кредитування, удосконалюється нормативно-правове забезпечення у сфері нерухомості.

П'ятий етап (вересень 2001 р. – 2007 р.) становив різке і досить тривале зростання цін. Тривожність громадян з приводу стабільності економіки США і американської валюти долара потягло за собою значний перетік капіталу у ринок нерухомого майна. У 2002-2005 рр. розпочали діяти ряд інших факторів таких як: підвищення платоспроможності попиту і пропозиції та зростання економіки. А також зростання обсягів іпотечного кредитування, правовою основою для здійснення якого став Закон України «Про іпотеку» від 19.06.2003 р. На початку 2004 р. був введений податок на додану вартість для забудовників. Ціни на житло, в порівнянні з 2003 роком, підвищилась у 2,6 рази. У 2005 р. новим чинником, який дав поштовх зростанню цін на житло, стало введення податку на операції з нерухомістю. Посилення податкового тягаря істотно вплинуло на поведінку і наміри учасників ринку, підвищило вартість будівництва житла, ціни невпинно зростають, відбувається скорочення договорів купівлі-продажу квартир та житлових будинків. Найкращими роками для ринку української нерухомості став період з 2004 по 2008 рік, адже саме в цей період на ринку з'явилися найвідоміші нерухомі активи в основних сегментах ринку, так само як і відбулися найбільш значущі угоди, які



визначили майбутнє професійного ринку нерухомості і створили солідне підґрунтя для існування цілої індустрії. Саме в цей період на ринку нерухомості були присутніми гравці глобального фінансового ринку, які були готові інвестувати в об'єкти нерухомості на ранній стадії їх виникнення, навіть без наявності надійних титульних документів на земельні ділянки, не кажучи вже про надійне підтвердження комерційної складової майбутнього активу. Угоди здійснювалися на підставі гарних макетів майбутніх комплексів. Банки розраховували прибутковість майбутнього активу, виходячи з величезних орендних ставок і т. д. Обвал світових фінансових ринків у 2008 році одним із перших вдарив саме по ринку нерухомості, що призвело до багаторічного колапсу індустрії в усьому світі.

Шостий етап (2007 – 2008 рр.) – став періодом шоку цінового шоку, значних конфліктів щодо тенденцій розвитку ринку житла, зіткнення і боротьба між падінням та зростанням ціни. Дані перепади ціни щодо цін на житловому ринку призвела до появи великої кількості інформацій і аналітичних прогнозів з різними не об'єктивними результатами оцінок житла в Україні. Цю тенденцію щодо зниження цін на ринку житла підтримала: переорієнтування іпотеки на споживання (придбання автомобілів, техніки), а не на придбання житла, низька платоспроможність покупця, відтік спекулятивних коштів, у т. ч. кредитних; це все призвело до зниження тиску на ринок, психологічна складова також негативно зіграла на покупцях відбулася («втома» покупців від постійного зростання цін). Збільшення цін на ринку житла підтримувало постійне зростання ціни на матеріали будівництва житла, інфляція, ризики зміни земельних рішень щодо земельних ділянок відсутність інших фінансових інструментів для вкладання надлишкових коштів та приватних заощаджень; незначні темпи приросту будівництва нового житла, що залишились практично на рівні 2006 р.; деякий запас фінансової міцності забудовників, намагання утримати ціни. Очікуваного обвалу щодо цін на ринку житла не було, але й бажаного підвищення також. Тож ціни на початку 2008 р. набрали певної межі, а соціально-економічне становище в країні повпливало на значне зниження кількості угод.

Сьомий етап (2009 р.) падіння активності на ринку відкладення попиту у зв'язку із зниженням доходів населення, недоступності ресурсів щодо довгострокового кредитування та іпотеки населенню, зниження зацікавленості й інвестиційної привабливості нерухомості, в тому числі із спекулятивними методами. Динаміка продажів столичних квартир у 2009 р. можливо поділити на наступні періоди: перший (січень – перша половина лютого 2009 р.) відображався цей період повною розгубленістю учасників ринку, угод купівлі-продажу майже й не було; другий ( друга половина лютого та березня 2009 р.) характеризувався панікою на ринках, ціни на житло у столиці досягнули так званого «першого дна», житло готельного типу невеликої площі у найвіддаленіших районах міста Києва коштувало 25 тис. дол. США; третій етап був (квітень – вересень 2009.) вирізняється деякими поживленнями ринку та невеликим зростанням цін на житло економ класу; четвертий ( жовтень – грудень 2009 р.) відбувся під ознакою невпинного зменшення ділової активності по ринку, різкого зниження чисельності угод та збільшення сум знижок під час здійснення поодиноких угод.

Отже, за підсумками 2009 р., ціни на житло в столиці зменшились на 45% від пікових значень 2008р. Відтак, для багатьох покупців, що здійснили придбання житла на етапі цінового піку за допомогою кредитних інструментів, сума несплаченої заборгованості за кредитом перевищувала фактичну вартість придбаної квартири. Через це навіть продаж таких типів житла проблеми позичальників по поверненню позичених коштів не вирішує. «Цінова бульбашка» на ринку житла України не лопнула, а лише трохи зменшилась. Тому що, при умовах зниження рівня реальних заробітних плат, величезний розрив між доходами великої кількості громадян і цінами на житло не знизився, а навпаки деяким категоріям покупців збільшився.

Фактична платоспроможність населення впала на 30%, що істотно зменшило можливості населення щодо заощадження і інвестування. Відбулось різке згорання попиту і, передусім, на об'єкти, що перебували на стадії будівництва. Чисельність угод купівлі-продажу та оренди нерухомості скоротилася до 10% їх докризового рівня [45, с. 24-25]. Для порівняння у 2007

р. кількість угод в місті Києві становила близько 3 000 на місяць, у вересні 2008 р. було зафіксовано 350 таких операцій, а на початок 2010 р. – не більше 40 на місяць. В загальному криза поміняла відношення до інвестицій в нерухоме майно, особливо до придбання житла із допомогою іпотеки у значних відсотках, в зв'язку зі зниженням доходів громадян, відтоку депозитних фінансів і збільшення обсягів по заборгованості за кредитами. Минув час та ринок нерухомого майна розпочав значно оживати, аналіз динаміки ринку та коментарі експертів дозволили зробити висновок, про те, що на глобальному ринку існує велика кількість фінансових активів, що забезпечують попит, та ринок нерухомості не встигає все це задовільняти.

Восьмий етап (2010-2011 рр.) формування стабілізації курсу до дол. США і євро, і ще зменшення облікової ставки Національного банку України в 2010 р. позитивним чином повпливало на відновлення кредитної політики. Розпочинається фінансування робіт по завершенню будівництва об'єктів з високим ( понад 60%) ступенем готовності і нових об'єктів з високим рівнем надійності. Угоди із залученням кредитних коштів становили 5-7% загальної кількості, а розмір позики 10-20 тис. дол. США, що використовувались для покриття нестачі власних коштів, а не для придбання нерухомості [46, с. 32]. У 2011 р. банки пропонували кредити в гривні в середньому під 18% і вище, з первинним внеском в діапазоні 25-50% під заставу, як правило об'єктів, що купуються на вторинному ринку. Дані зміни сприяли активізації інвестиційно-будівельної діяльності і звісно збільшенню обсягів вводу житла в експлуатацію. Попит переважно збільшився на економ-житло, а тому відповідно, зростають ціни на житло даного сегменту.

Дев'ятий етап ( 2012 – серпень 2013 рр.) характеризує збільшення обсягу прийнятих об'єктів які надходили в експлуатації будинків, квартир, сприяло збільшенню купівельної активності серед населення, особливістю цього періоду була періорентація забудовників під потреби покупців, які полягали в зменшені житлової площі помешкань. За рахунок ставки на будівництво однокімнатних квартир площею 35-56 кв. м., замість 60 кв. м. та двокімнатних площею 68-82 кв. м, а не 90 кв. м., що будувались раніше. Було досягнуто

зростання попиту на первинному ринку житла, оскільки вартість квартир нового планування стала порівняною з вартістю подібного житла на вторинному ринку.

З прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», що набрав чинності 1 січня 2013 р. замість Бюро технічної інвентаризації реєстрацію прав на нерухомість отримали право проводити органи Державної реєстраційної служби України (Укрдержреєстр) та нотаріуси. Новий порядок реєстрації нерухомості істотно скоротив пакет документів для реєстрації новобудов, спростив система реєстрації оренди, іпотеки тощо, однак його впровадження дещо стримало укладання угод купівлі- продажу житла на початку 2013 р.[56]

Десятий етап (вересень 2013 р. – лютий 2014 р.) – глобальна стагнація ринку житла, в цей час відбуваються нові зміни у законодавстві, які й стали суттєвим впливом на тогочасний ринок житла серед них: упровадження Національним банком України з 1 вересня 2013 р. обмеження на готівкові операції сумою 150 тис. грн. Та зокрема, ліміт готівкових операцій сумою у 150 тис. грн. призвело до зниження кількості угод на ринку вторинного нерухомого майна. Серед негативних моментів, які сформувалися можна виділити: зниження доходів населення, середнього і малого бізнесу, очікування девальвації гривні по відношенню до американського долара, погіршенн політико-економічної ситуацію у країні. Як зазначають експерти доля платоспроможного населення з середнім достатком – потенційних покупців нерухомості зменшилась з 10% до 3-5% [27, с. 285].

Проте значне скорочення кредитування спричинило фінансові труднощі для всіх забудовників більшість з яких припинило будівництва, хоча й сформувало стабілізацію політичної ситуації у країні. Девальвація національної валюти, що відбулась 7 лютого 2014 р. в зв'язку із переходом у плаваючий валютний курс гривні по відношенню до дол. США посилила навантаження на інвесторів ринку житла.

Одинадцятим етапом був період (з березня 2014 р. по даний час) – стабілізація курсу національних валюти до долару та євро. Який триває й нині й формує сучасний ринок житла його потреби й можливості до розвитку.

Тому, на мій погляд, ринок житла України і донині перебуває на етапі становлення, що свідчить як про недосконалу систему реєстрацію прав щодо власності на різні види нерухомого майна, так і про недостатній набір інвестиційних інструментів з допомогою якого можна було б вкладати в ринок нерухомого майна і залучати інвестиції. В загальному для сучасного стану ринку житла в країні являється характерним ознаки: низького рівня і обсягу будівництва, зокрема об'єктів муніципального фондів, нерівномірність розвитку інфраструктури й кон'юктури будівництва ринку житла по регіонах, низький рівень конкурентоспроможності на ринку, розрив між цінами на житло і наявними доходами у населення, висока капіталомісткість, поганий розвиток правової бази й регуляторів ринку житла у вигляді державних служб які б функціонували процеси й відносини ринку житла(нечіткість прав власності, відсутність спеціального законодавства по ринку житла, інформаційна асиметрія), незадоволеність і страх населення вкладення коштів у нове будівництво, це й викликає зростання трансакційних витрат, а слабка державна політика у житловій сфері не дає змогу ефективному розвитку даного сектору. Враховуючи це все можна припустити що ринок житла України є ідеальним для залучення інвестицій у галузь нерухомості, а та активність що відбувається на ринку будівництва житла свідчить про можливість ефективного становлення одночасно з його недоліками.

Збільшення інвестицій у житлову нерухомість позитивний знак на сучасному етапі, проте свідченням цього процесу є причини не зростання й не розвитку банківської системи щоб допомагала ринку оговтатись, а негативний і низький рівень довіри населення до ринку житла, щоб дозволило вкладенню заощаджень суспільства у житлову сферу.

Розвитку ринку житла в Україні і його ефективного функціонуванню, має сприяти врегулювання ринку в житловому секторі державними службами щодо цих питань й робота самої держави, необхідно значно більше робити й

намагань з їхнього боку за для переконання й залучення інвесторів, у ринок нерухомості країни й створення умов довіри у співпрацю й розвиток в довго перспективних можливостях їхнього розвитку.

Це все стосується формування ефективної роботи у всіх сферах, які врегульовують дані відносини з приводу житлобудівництва, включно із розробкою правових реформ.

Через це ринок нерухомого майна є головною складовою національною економіки, функціонування ринку якої без нього неможливе взагалі. Саме формування ринку нерухомого майна в Україні характеризується нерівномірним розвитком всіх сегментів, недосконалістю нормативно-законодавчої бази, і звісно низькою платоспроможністю населення.

Аналіз ринку нерухомості на сучасному етапі, дав змогу зробити висновок, що закономірними складовими процесу покращення роботи ринку нерухомості в Україні на державному рівні та теперішньому рівні розвитку ринкових відносин, є впровадження нормативно-законодавчого врегулювання діяльності. Все це дає підстави вести мову щодо необхідності подальшого детального дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомого майна.

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

## 2.2. Сучасний стан ринку житла в Україні

На сучасному періоді, під час умов євроінтеграції, формування ринку нерухомості потребує глибокого й ретельного дослідження, за для виявлення тенденцій подальшого розвитку, визначення його рівня функціонування та чинників впливу на його роботу. Адже ринок нерухомості пов'язаний із усіма сферами й галуззями загальної економічної системи будь-якої країни. Будівельна галузь створює об'єкти ринку нерухомості, формує їхню побудову, структуру, розмір, ринок капіталу же з цією метою повинен мати у своєму розпорядженні споруди й будівлі які в процесі його роботи необхідні для його функціонування організацій фінансових, логістичних компаній банківських установ та ін.

В даний час ринок нерухомості України має чотири основні напрями функціонування:

- сфера інвестування в нерухомість.
- каталізатор розвитку інших споріднених галузей господарства пов'язаних із будівництвом.
- ринок послуг, який створює необхідні умови для життєзабезпечення і життєдіяльності людини.
- загальний ринок нерухомості, на якому об'єкти нерухомості виступають ,як товари особливого й унікального роду.

Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства держави, оскільки житло належить до головних потреб людини і є первинною цінністю для більшості громадян України.

На 1 січня 2018 р. житловий фонд країни становив 1086,0 млн. м<sup>2</sup> загальної площі, в т. ч. міських поселень – 64,0%, включаючи житловий фонд (2,2 млн. м<sup>2</sup>), що знаходився на балансі підприємств-банкрутів та тих, що припинили свою діяльність.

Майже весь житловий фонд (98,1%) розміщувався в житлових будинках квартирною типу, а 1,9% (20,1 млн.м<sup>2</sup>) – площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила – 93,4%, комунального –5,2%, державного – 1,4%.

Станом на 1 січня 2019 р. житловий фонд налічував 10161,8 тис. будинків, а в експлуатації знаходилось 5,1 млн.м<sup>2</sup> ветхого та аварійного житлового фонду, або 0,5% від усього житлового фонду, в якому проживало 118,6 тис. осіб [7, с. 3]. Динаміка основних показників житлового фонду України представлена у таблиці 2.1. [75].

**Таблиця 2.1.**

**Динаміка основних показників житлового фонду України.**

Показники	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 р. у % до 2012 р.
Весь житловий фонд, загальної площі, млн. м <sup>2</sup>	1046,44	1049,24	1057,64	1066,64	1072,24	1079,54	1086,04	103,8
В середньому на одного жителя м <sup>2</sup>	22,0	22,2	22,5	22,8	23,0	23,3	23,5	106,8
Кількість квартир тис. шт.	19132,4	19107,4	19183,4	19255,4	19288,4	19322,3	19327,4	101,0
однокімнатні	3697	3688	3693	3705	3709	3719	3722	100,7
двокімнатні	7132	7112	7127	7145	7154	7156	7156	100,3
трьохкімнатні	6331	6313	6339	6352	6358	6355	6340	100,1
чотирьох і більше	1967	1987	2006	2025	2039	2054	2072	105,3

Загальна кількість квартир в Україні становила у 2012 р. 19,327 млн., з яких: 19,3% – однокімнатні, 37,1% – двокімнатні, 32,9% – трикімнатні, 10,7% квартир мали чотири і більше кімнат. За 2012-2019 рр. хоча й відбулось зростання житлового фонду та квартир, однак воно було дуже незначним. За сучасний період частка квартир значно зросла й продовжує зростати, а ціни не дороге житло поступово стають доступнішими не зважаючи на нестабільність ринку в загалом.

Якщо розглядати думку вітчизняних вчених зокрема, Л. О. Богінської, найактуальнішими серед питань дослідження ринку нерухомості є:



критеріальні ознаки, чинники формування і теоретичні засади становлення регіональних ринків нерухомості; обґрунтування методичних засад економічного оцінювання нерухомості та аналізу регіональних процесів рентоутворення; вдосконалення системи управління об'єктами житлової, промислової і комерційної нерухомості [22, с. 131].

Проте варто відмітити, що на сучасному стані ринку житла України відбулося спад щодо введення в експлуатацію загального рівня житла, проведено дослідження за даними Державної служби статистики України.

Зокрема за даними рис. 2.1 можемо зробити висновок про нестабільність динаміки прийняття в експлуатацію загальної житлової площі. У після період з 2014-2016 рр. динаміка була позитивною із невисоким темпом зростання.

Так, у 2016 році у порівнянні з 2014 роком темп зростання склав 101,8 %. В період кризи у 2014 році відбулося незначне скорочення площі прийнятого в експлуатацію житла на 102%, проте вже у 2015 році досліджуваний показник досяг максимального значення за аналізований період – 11 млн. кв. м.

У зв'язку з насиченням ринку та зниженням попиту динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла у 2016 році має спадну динаміку і становить 97,9%. З поступовим відновленням попиту намічається тенденція до нового зростання, так як показник за 2017 рік на 8 % перевищує показник за аналогічний період попереднього року.

В 2018 відбувся новий спад найбільших серед попередніх близько 84,8%, однак за допомогою залучення інвестиційних коштів, що вклалися в 2019 р. вже від іноземних і вітчизняних інвесторів динаміка покращилася до 109,1%.

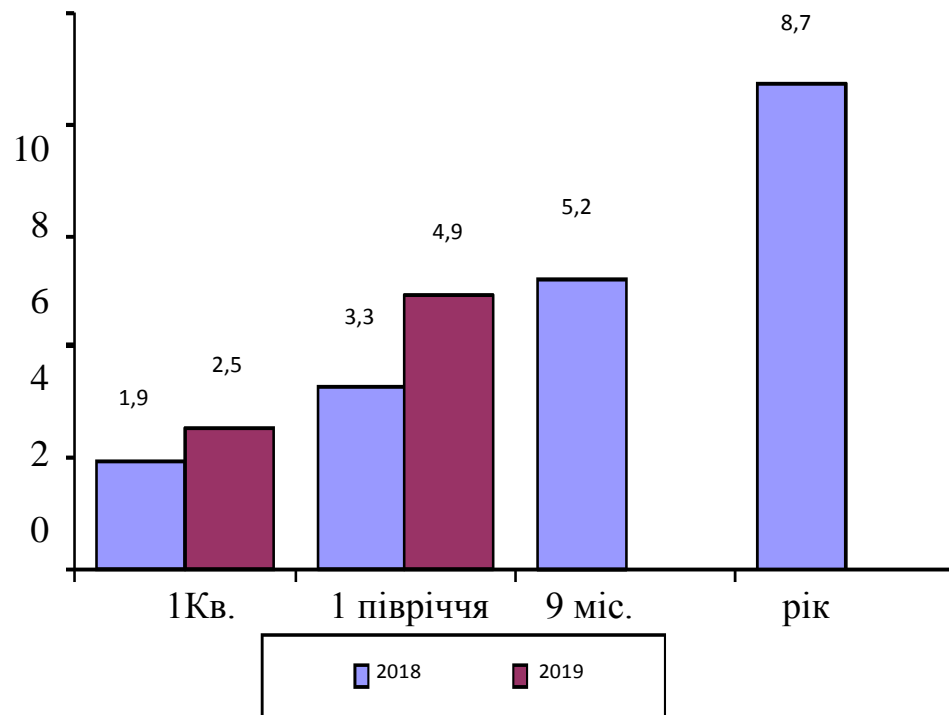


**Рис.2.1. Динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла 2014-2019 рр.**

У січні–червні 2019р. в Україні прийнято в експлуатацію 4911,2 тис.м<sup>2</sup> загальної площі житлових будівель (нове будівництво), з яких 1411,1 тис.м<sup>2</sup> (або 28,7% загального обсягу житла) – відповідно до Порядку № 158 (далі – Порядок в діаграмі 2.1 Прийняття в експлуатацію загальної площі житла (нове) будівництво).

Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла в січні-червні 2019 р. порівняно з відповідним періодом попереднього року збільшилась на 50,6%, при цьому без урахування площі, прийнятої в експлуатацію відповідно до порядку, – на 7,3%.

Обсяг прийнятого в експлуатацію житла у міській місцевості становив 2887,1 тис.м<sup>2</sup>, або 58,8% від загального обсягу, у сільській – 2024,1 тис.м<sup>2</sup> (41,2%).



**Рис. 2.2. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла (нове) будівництво.**

За січень-вересень 2018 року на 1,03% зросли обсяги загального будівництва проти 2017 року. На рис. 2.2 відображено структурний склад загальної вартості об'єктів нерухомості за 2017 та січень-вересень 2018 року в млн. грн. У загальній вартості об'єктів нерухомості в 2017 році на будівництво інженерних споруд приходилося 50,03%, в 2018 році їхня частка скоротилася до 41,75%.

Нежитлові споруди в загальній вартості будівництві 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%. Нижче в таблиці 2.2. наведено розподіл загальної кількості прийнятих в експлуатацію квартир за видами будинків.

Таблиця 2.2.

Розподіл загальної кількості будинків прийнятих в експлуатацію за квартир за видами будинків.

	Кількість квартир	Загальна площа квартир		Середній розмір квартири, м <sup>2</sup> загальної площі
		тис.м <sup>2</sup>	% до заг. обсягу	
<b>Усього:</b>	53258	4909,5	100,0	92,2
<b>Будинки одноквартирні</b>	18536	2848,7	58,0	153,7
<b>Будинки з двома і більше кімнатами</b>	34722	2060,8	42,0	59,4

У міській місцевості прийнято в експлуатацію 35,4 тис. квартир (66,4% загальної кількості), у сільській – 17,9 тис. квартир (33,6%).

Крім того, у I півріччі 2019 р. в країні прийнято в експлуатацію дачні та садові будинки (нове будівництво) загальною площею 369,1 тис.м<sup>2</sup>, з яких 180,9 тис.м<sup>2</sup> – відповідно до Порядку.

Загальна площа прийнятих в експлуатацію дачних і будинків порівняно із I півріччям 2018р. збільшилась на 89,0%, при цьому без урахування площі, прийнятої в експлуатацію відповідно до Порядку, зменшилась на 3,6%. У цілому загальна площа прийнятих в експлуатацію житлових будівель нового будівництва (включаючи дачні й садові будинки) в січні–червні 2019р. становила 5280,3 тис.м<sup>2</sup>, що порівняно із січнем–червнем 2018р. більше на 52,8%, при цьому без урахування площі, прийнятої в експлуатацію відповідно до Порядку, – на 6,7%. Загальну тенденцію з приводу квартир і інформацію щодо прийнятого в експлуатацію житла по регіонах наведено в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3.

## Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонах.

	Прийняття в експлуатацію загальної площі житла в січні–червні 2019				
	разом			без урахування загальної площі житла, прийнятого в експлуатацію відповідно до Порядку	
	тис.м <sup>2</sup> загальної площі	у % до		тис.м <sup>2</sup> загальної площі	у % до січня–черв ня 2018
загального обсягу		січня–червня 2018			
<b>Україна</b>	<b>4911,2</b>	<b>100,0</b>	<b>150,6</b>	<b>3500,1</b>	<b>107,3</b>
Вінницька	129,5	2,6	135,8	95,8	100,4
Волинська	229,2	4,7	133,6	157,1	91,6
Дніпропетровська	177,4	3,6	134,1	98,4	74,4
Донецька	27,0	0,5	197,3	11,3	82,4
Житомирська	95,0	1,9	231,6	47,9	116,9
Закарпатська	241,8	4,9	123,2	126,1	64,3
Запорізька	43,9	0,9	132,7	17,9	54,0
Івано-Франківська	431,6	8,8	272,1	344,4	217,1
Київська	684,3	13,9	115,2	549,9	92,6
Кіровоградська	39,1	0,8	217,6	20,6	114,9
Луганська	9,0	0,2	167,9	3,1	57,8
Львівська	632,9	12,9	148,3	432,1	101,2
Миколаївська	37,8	0,8	206,0	13,5	73,3
Одеська	474,8	9,7	213,1	429,7	192,8
Полтавська	95,1	1,9	126,8	49,1	65,6
Рівненська	158,2	3,2	137,8	135,7	118,2
Сумська	42,0	0,9	157,8	29,5	110,7
Тернопільська	199,6	4,1	273,0	94,9	129,9
Харківська	129,7	2,6	64,3	100,2	49,6
Херсонська	58,9	1,2	160,6	31,4	85,5
Хмельницька	136,6	2,8	142,0	88,1	91,7
Черкаська	72,8	1,5	131,7	43,5	78,7
Чернівецька	270,4	5,5	364,6	117,5	158,4
Чернігівська	64,0	1,3	137,3	42,6	91,3
м.Київ	430,6	8,8	128,9	419,8	125,7

За даними таблиці 2.3. Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонах приходимо до висновку, що найбільша загальна площа житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Львівській, Одеській, Івано-Франківській та Харківській областях. У розрахунку на 1000 населення найбільше житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Волинській, Івано-Франківській та Львівській областях.

Збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов. Так, дослідження даних відображеного вказує на скорочення прийнятого в експлуатацію житла в 2018 роках у всіх регіонах України, окрім Волинського, Закарпатського, Львівського, Харківського, Херсонського. Найбільший приріст прийняття житла в експлуатацію в м. кв. відбувся у Херсонській області – в 2,4 разу та в Харківській – на 60% порівняно з січнем- червнем 2017 року.

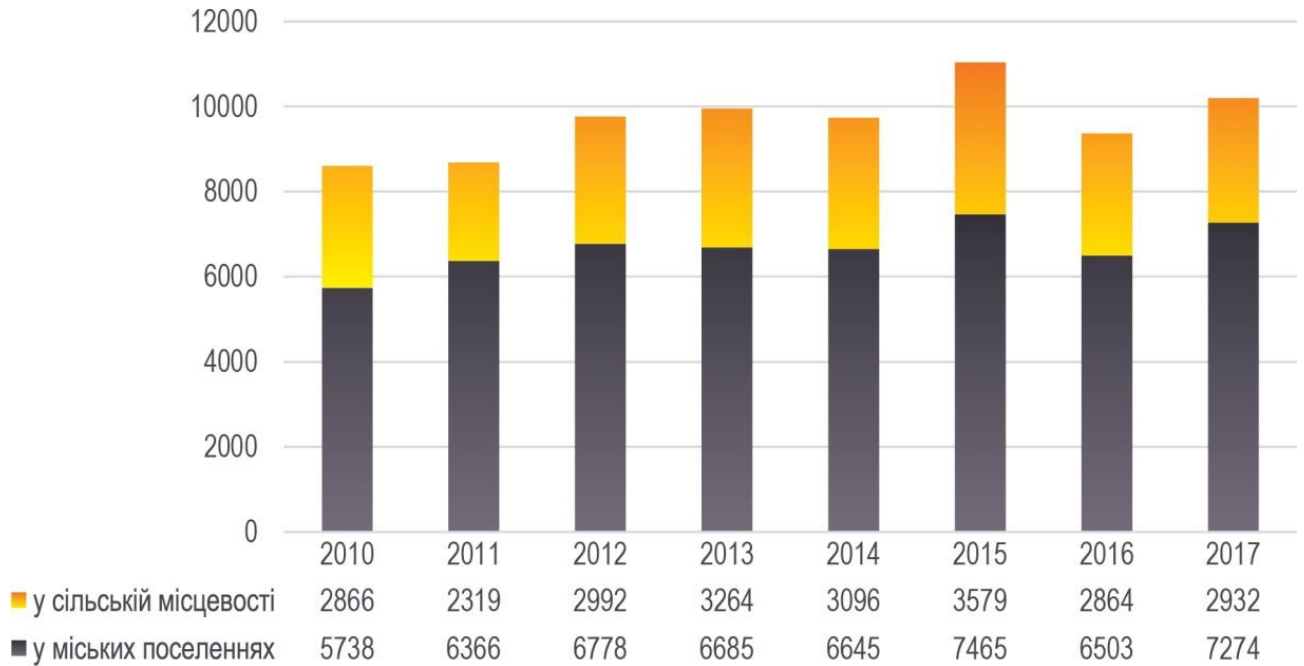
Найбільше скорочення спостерігалось в м. Київ – на 64,3%; Хмельницькому регіоні – 55,9%; Тернопільському регіоні – 52,5%; Рівненському регіоні – 49,3%; Миколаївському регіоні – 48,1%.

Найменший % без урахування площі житла прийнятого в експлуатацію також спостерігається у окупованих регіонах Луганському – 54.6% і Донецькому 30.5% Одеська, Черкаська і Івано-франківська є лідерами по загальній площі на яку припадає будівництво – 158%, 200,3%, 174%. Проаналізувавши дані спостерігаємо проблему нерівномірного розподілу збільшення й зменшення відсотку нового будівництва у розрізі регіонів.

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

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.

На рис. 2.3 наведено динаміку структури прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за видами місцевості.



**Рис. 2.3. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за видами місцевості, тис. кв. м.**

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

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

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 розвиненою інфраструктурою: охорона, паркінг, оздоблена прибудинкова територія.

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

Набуває актуальності «зелене» будівництво, поступово вітчизняні забудовники переходять на еко-стандарти, адже експлуатація «зелених» будівель порівняно з традиційними спорудами з економічного погляду є більш вигідною [4, с. 26]. На думку Т. Г. Ровенчак та А. М. Пасічник, « Для самого населення це було, б значним скороченням витрат, а для країни – значна економія ресурсів, збільшення продуктивності промислового сектору та конкурентоспроможності, екології зменшення шкідливих викидів газів, енергетичним компаніям значне зниження витрат на будівництво та звісно паливні ресурси». [58].

Негативними факторами, що вплинули на становлення ринку нерухомості, є скорочення доходів населення, середнього та малого 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» [59].

Пересічні громадяни можуть придбати нерухомість, тільки реалізувавши свою попередню власність. Банківська сфера не працює з достатньою ефективністю на цьому ринку. Подальша перспектива розвитку іпотеки значно залежить від стабільності політико-економічної ситуації в країні, загального зміцнення економіки, змін курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи. Розвиток іпотечного кредитування позитивно вплине на формування ринку нерухомості України.



### 2.3. Оцінка аналізу ринку житлової нерухомості в Україні

Сучасні ринкові умови господарювання в Україні провокують значну диференціацію рівня життя населення, а саме з приводу доходів населення і умов їхнього проживання, доступу до об'єктів соціальної інфраструктури, культури і т. д.

Дана регіональна нерівномірність та нерозполіненість щодо житлової сфери призводить до негативних економічних та соціальних результатів в державі в цілому. Зокрема ця проблема пов'язана із розвитком регіональних ринків житлової нерухомості, через це виникає необхідність регулювання усіх процесів на даних ринках, яка покликана забезпечувати збалансований розвиток регіонів, підвищення можливості доступності житла для населення в цих регіонах. Суттєво важливими інструментами такого регулювання в системах регіональних ринків житла являються процеси ціноутворення щодо житла.

Адже, дослідження тенденцій і умов формування ринкових цін на об'єкти нерухомості в регіональних ринках набуває серйозної важливості вже у макроекономічному розрізі усієї країни. Зважаючи на це вивчення даних тенденцій і чинників формування ринкових цін на об'єкти регіонального житла становить вагомий прикладний значення, бо на основі них формується доступність житла для населення.

Усі ринкові процеси супроводжуються переважно формуванням відмінностей у рівнях розвитку окремих регіонів, як соціальних так і економічних. Розвиток регіонів відбувається за різними ступенями інтенсивності, це обумовлюється переліком низки причин, як об'єктивних так і суб'єктивних у відповідності із територіальним поділом.

Дана нерівномірність пояснюється впливом традиційних чинників, таких як суспільно-географічне розміщення, природно-кліматичні умови, розвиненість регіону його господарський потенціал. Все це перебуває у тісній взаємодії з системою управління цього регіону та можливостями управлінського впливу чинників цього регіону.

Виділяють шість груп чинників, які здійснюють прямий та опосередкований вплив на попит і пропозиції на ринку житла і відповідно

визначають вартісні характеристики житлової нерухомості: [14, с. 141].

- Перша група чинників сюди відноситься територіальний чинник ринку житла;

- Друга група місце розташування об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення прилеглих до об'єкта територій; Даний чинник є одним із головних якісних чинників, який діє як на регіональному так і на державному та локальному рівнях і є складовим як пропозиції, так і попиту. Він виділяє головну фундаментальну особливість щодо нерухомості це фізичний зв'язок із землею, така географічність передбачає трирівневий поділ місцеположення:

а) належність до певного регіону країни, певного типу населеного пункту;  
 б) належність до певної території в межах населеного пункту (віддаленість від центру чи наближеність/належність до певного простору (центр, популярний район, периферія, близькість чи віддаленість до об'єктів соціальної інфраструктури і т. п.);

в) локальне місцеположення об'єкта нерухомості: місце будинку, квартири в будинку (займаний поверх, форма, вигляд з вікна).[12]

Вплив цього чинника напряду залежить також і від цінності території на якій розташований об'єкт майна. Тому, наприклад на рівні населених пунктів цінова диференціація буде залежати від розміру поселення: чим менше чи більше, тим більше цінова розбіжність, але дана залежність є умовною та може суттєво різнитись за зональними ознаками і особливостями територіального розміщення.

Якісне інфраструктурне забезпечення територій залежить від загальної соціальної інфраструктури даного регіону інженерного забезпечення, транспортного сполучення і т. п. Через це попит на нерухомість вище у тих регіонах, де більш розвинена інфраструктура. Даний вплив на кон'юктуру надає сама інфраструктурна система даного регіонального ринку житла, зокрема соціальна та будівельна.

Розвиток мережі підприємств у районі визначає як можливість задоволення різноманітних потреб населення, так і можливість працевлаштування. Пряма залежність між ринком житла і ринком праці була

доведена на прикладі ринку Великобританії в роботі Дж. Тейлора і С. Бредлі [49].

Через це у виборі покупців пріоритет віддається забезпеченню комунікаціями, працевлаштуванням, розвиненою інфраструктурою, що можливо, головним чином, у містах та великих розвинених центрах.

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

Ще одна категорія чинників становлять якісні характеристики житла, типи будівель, клас житла та поверховість забудови; поміж яких виділяють експлуатаційні характеристики і знос архітектурно-планувальні особливості нерухомості та матеріали будівництва.

Фактично весь житловий фонд, що є об'єктом купівлі-продажу на ринку житлової нерухомості, володіє набором певних якісних характеристик. Ці всі якісні характеристики визначають сукупність властивостей об'єкта нерухомості, що й зумовлюють його придатність задовольняти споживчі потреби відповідно до необхідних можливостей та цілей споживачів. Якісні характеристики і тип будівель є показником набору певних властивостей та має прямий взаємозв'язок з ціною. Матеріали будівництва (цегляні, монолітно-каркасні, панельні, дерев'яні) мають різні цінові характеристики й теж зазначають клас нерухомого майна.

Сам період експлуатації, розмір фізичного зносу житла це товар, що має значну довговічність та повільно втрачає свої якісні характеристики, значною мірою обумовлює його корисність. Більше того, один і той же житловий об'єкт може мати різну ціну відповідно до періоду часу, зазвичай високу для нового будинку, низьку для старого.

І тому, якісні характеристики прямо-пропорційно несуть вплив на кінцеву оцінку ціни об'єкта житлового майна у регіоні і як правило, не

спричиняють міжрегіональної диференціації цін на житло.

Наступна не менш численна група це економічні чинники, серед яких виділяють доходи населення і забудовників чи інвесторів; іпотечний, спекулятивний чинники та розвиток будівельних галузей у регіонах у загальному.

Доходи населення це головна основа формування попиту регіонального ринку житла і є одним із найважливіших чинників ціноутворення. Рівень доходів, купівельна спроможність населення це значні фактори економічної групи з прямо-пропорційним впливом на рівень цін регіонів. Особливо економічний фактор пов'язаний з функціональним типом поселення, доходи забудовників фактично й мотивують їх до будівництва житла за для отримання прибутку від даної діяльності.

Тенденції, що відбуваються у структурі витрат та умовах прийняття рішень про купівлю житла, були досліджені німецьким статистом Е. Енгелем і відомі як «криві Енгеля» [39, с. 67].

Спільна ж закономірність формується таким чином, що у міру зростання доходів загальне споживання всіх наявних благ збільшується, але у різних пропорціях; частка доходів, які витрачається на більш дорогі блага збільшується. Зменшення ж доходів призводить до скорочення рівня збережень, а не до споживання необхідних у першу чергу потреб. Внаслідок зростання збережень сім'ї може й виникнути необхідність, можливість заміни житла на інше з кращими умовами для проживання, але і це не завжди супроводжується придбанням нової житлової нерухомості, через попит дискретний характер ринку житла у регіоні і його недостатню еластичність.

В самому територіальному рівні диференціація доходів населення встановлює попит в якомусь ціновому сегменті та є важливим фактором цінової асиметрії регіонального ринку нерухомого майна.

Капітальні інвестиції в нове будівництво є безперервним діючим фактором, якщо це стосується сфери пропозиції ринку житла. Джерелами такого інвестування може бути заощадження населення, власні кошти інвесторів та звісно банківські кредити. В зв'язку з цим інвестування з боку

будівельних компаній є традиційним і прямим методом впливу на об'єм пропозицій житлових об'єктів первинного ринку житла України.

До ще одного фактору даної групи можна віднести іпотечне кредитування, при якому чим доступніший для населення кредит тим більшим будем попит та сама ціна житла. В загальному ж сталий розвиток господарства й фінансово-банківського сектору країни надає головну передумову розвитку іпотечного кредитування. Дана кредитування є важливим каталізатором ринку житла та встановлює обсяги будівництва й загальну цінову динаміку щодо житла в країні.

Крім цього, важливість даного кредитування визначає необхідну концентрацію фінансової системи регіону, та є похідним елементом доходів населення і пропозиції нерухомого майна на ринку. Внаслідок чого саме іпотечне кредитування обумовлює стабільний розвиток регіону і формує платоспроможність населення до придбання нерухомого майна.

Іпотечне кредитування впливає своїм чином як на попит (покупців), так і на пропозицію (забудовників), гальмуючи чи підтримуючи ринкові процеси. Занадто високі відсотки по іпотеці, які виникають в умовах інфляційних загроз та нестабільності фінансової системи, в цілому гальмують іпотечне кредитування розвиток регіонального ринку житла. Йдучи із цього варто зробити висновок, що даний вид кредитування за своєю суттю не підвищує рівня платоспроможності населення. Іпотека залишається найважливішим фактором впливу на процес ціноутворення на територіальному розрізі, позаяк виступає регіональним каталізатором, який переводить потенційно можливий попит у платоспроможний, не впливаючи на рівень доступності житла.

Невід'ємною рисою ринку житла також є спекулятивна група чинників, що загалом становлять природну реакцію на певний дефіцит чи профіцит наявних ресурсів на ринку, наявність цінових диспропорцій і є інструментом за допомогою якого вирівнюється кон'юктура ринку.

Даний інструмент приближений до інвестиційного чинника та часто переплітається разом з ним, але головна відмінність їх, що інвестицію несуть у собі на меті задоволення житлових потреб а спекуляція лише створення ілюзії

наявності необхідних ресурсів. Однак досить часто, особливо в умовах нестабільності банківського сектора, придбання житла здійснюється для захисту накопичених грошових коштів від знецінення чи можливо для мети заробітку на цьому.

Традиційно високі темпи та системне збільшення цін на житло сприяє зростанню спекулятивних угод і підвищує загальний рівень попиту, який у свою чергу створює ще більше підняття цін. В умовах регіону ця дія виявляється односторонньо, і головним чинником фінансових вкладень у такому разі є підвищений рівень прибутковості таких угод у регіоні. Це пояснюється популярністю даного виду операцій серед споживачів житла.

Будівельна галузь відіграє особливу роль, адже вона характеризується суттєвим інвестиційним потенціалом, сконцентровує значні потоки фінансових ресурсів, активує кредитно-фінансові механізми господарювання і розраховується на розв'язання низки соціально-економічних проблем розвитку у регіонах. Будівництво й до сьогодні залишається однією із базових галузей господарства, головним результатом роботи якої полягає у створенні основних фондів житлових, виробничих і комерційній сфер країни.

Будівельна галузь є споживачем продукції та послуг більш як сімдесяти різних галузей господарства (металургії, хімії, машинобудування, лісопереробної промисловості, транспорту та ін.). Найбільшою мірою будівництво пов'язано з промисловістю будівельних матеріалів. Питома вага лише будівництва у ВВП становить близько 8 %. Будівельна галузь охоплює десь 6 % усіх зайнятих у господарстві держави.[33]

Група демографічно-розселенських чинників, теж визначає потребність населення і їхню платоспроможність щодо об'єктів нерухомості у регіонах оцінку демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційні процеси системи безпеки та розселення територій. Через дану категорію теж можна привести в приклад факторів впливу на регіональний попит у житловій сфері.

Демографічна ситуація визначає людність території, що формує попит на житло. Спостерігається загальна закономірність, при якій вартість житла в більших за кількістю населення, населених пунктах є вищою ніж в менш

заселених.

Відповідно тут важливим залишається чинник урбанізації території та щільності населення. До демографічних факторів також варто віднести природний рух населення (у тому числі рівні народжуваності, смертності, природного приросту чи скорочення), Міграційні процеси, включаючи міграції на регіональному та місцевому рівнях чинять значний вплив на ринок житла. Позитивний механічний приріст населення в регіонах і населених пунктах породжує потребу в житлі, підвищуючи попит і ціни на нерухомість.[34]

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

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

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

Правове регулювання ринку житла здійснюється перш за все через дозвільні процедури та контроль за будівництвом об'єктів нерухомості, що певною мірою впливає на ціну. Ціни на житло багато в чому може визначатися також і регіональною політикою. Місцева влада може сприяти будівництву муніципального житла з низькими цінами для працівників бюджетної сфери, сприяти скороченню або збільшенню обсягів будівництва, регулюючи обсяги пропозиції. Також великого значення набуває регіональна політика в питаннях функціонального зонування територій та розробки нормативно-правових актів,

що стосуються ринку житла. На рівень розвитку ринку нерухомості в регіоні може впливати політика місцевої влади, що має непряме відношення до даного ринку, наприклад політика соціального забезпечення, політика охорони навколишнього середовища тощо.[4]

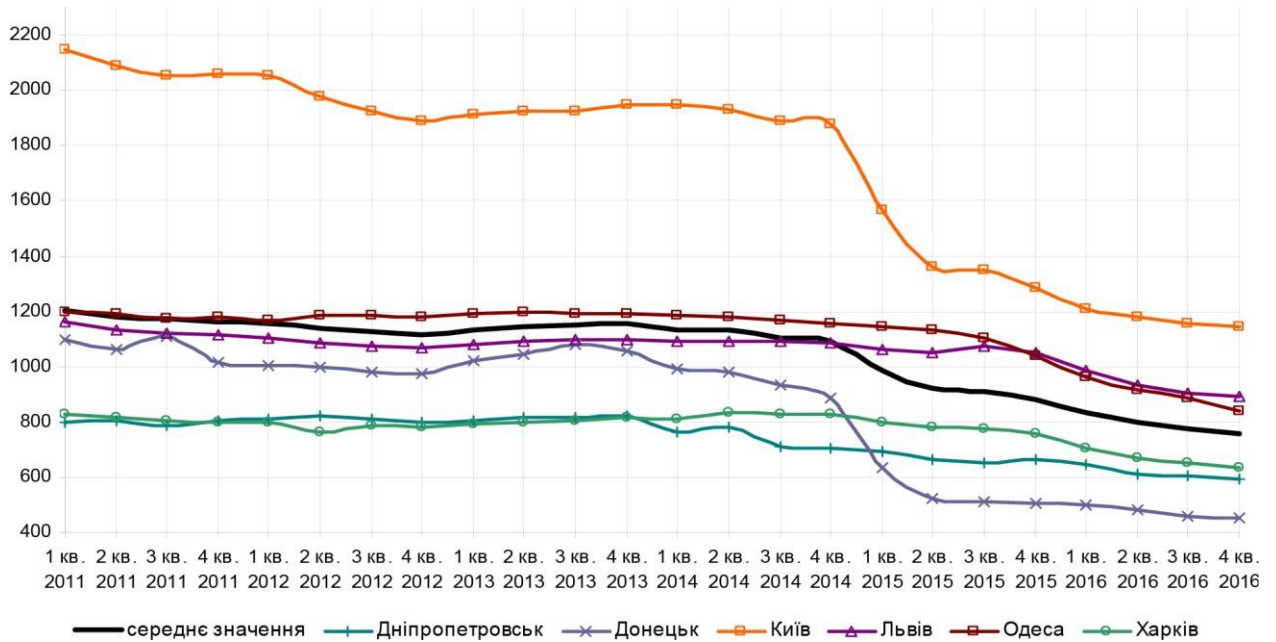
Регулювання регіонального ринку житла відбувається методами непрямого впливу через створення умов для будівництва чи придбання житла. Основними інструментами такого впливу залишаються дозвільна система в будівництві, реалізація та підтримка житлових програм тощо. Важливим фактором впливу з боку держави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

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

Процес формування регіональних ринків житла складним процесом, який відзначається значною різноманітністю та досить великою кількістю чинників, які здійснюють прямий вплив на процеси його формування.

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





**Рис. 2.4. Динаміка середніх цін на вторинному ринку житлової нерухомості найбільших міст України, дол. / кв. м.**

Так, на кінець 2019 р. середня вартість житла на вторинному ринку диференціюється від 1143 дол за 1 кв. м у Києві до 451 дол за кв. м. у Донецьку (індекс співвідношення – 0,39). Вартість житла Харкова та Дніпра становить близько половини вартості в Києві (відповідно 0,56 та 0,52). Індекси вартості житла у Львові та Одесі становлять відповідно 0,78 та 0,73 вартості квадратного метра житла в місті Києві.[75]

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

Тому на основі узагальнення нашого дослідження мною виділено декілька головних критеріїв серед груп чинників, що прямо впливають на

попит, пропозицію регіонального ринку житла.

Перша група територіальні чинники ринку житла, тут виділяємо місце розташування об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення територій.. Наступним є група чинників щодо якісною характеристики житла, а саме: експлуатаційні характеристики і знос, архітектурно-планувальні особливості нерухомості, матеріали будівництва.

Третя наступна група представлена економічними чинниками, до яких належать самі доходи населення, доходи інвесторів і забудівних компаній; загальний рівень розвитку регіону; спекулятивний чинник і розвиток будівельної галуззі в цілому; інвестиційний чинник та іпотечний чинник. Група демографічно-селенських чинників до неї віднесемо оцінку міграційних процесів, системи розселення, безпеки території, демографічну ситуації. Законодавчо-правові чинники, що відтворюються через регіональну та державну політику щодо ринку житла, певні житлові програми процеси оподаткування та кредитування житла і т. п.

Провівши аналіз динаміки цін на ринку вторинного житла можна виділити, те, що розподіл цінової політики з житла у найбільших регіональних центрах значно відрізняється одна від одної, зокрема це пов'язано із переліченими чинниками впливу, так у найбільш заселених та інфраструктурно розвинених центрах він значно завищений, Київ ідекс вартості на житло 0,85, Лівів і Одеса відповідно 0,78 та 0,73; найнищими Донецька і Луганська де індекси 0,39 і 0,34. Дані показники показують усю негативну тенденцію щодо ринку житлі у головних містах регіонів та потребує впливу зі збоку держави за для зменшення спекуляцій на цих ринках і врегулювання цінової політики за для забезпечення житлом населення країни та їхньої платоспроможності.

Усе вище наведе мною зокрема й діаграма пов'язана із ціновою політикою цін на житло в межах найбільших міст України підтверджують відмінність та нерівномірність розподілу вартості житла у межах регіонів України, демонструють необхідність подальшому впливу держави на даний сектор і його розвиток і забезпечення ефективного функціонування.

## **2.4. Особливості ринку житла і чинники впливу на його регулювання**

Значущість ринку житла і нерухомості зв'язана з тим, що нерухомість як об'єкт ринку нерухомості прямим чином відноситься до усіх верст населення як основне місце проживання та виробництва і праці.

Дана сфера економіки є основною складовою первинного ринку нерухомості та індикатором соціально благополуччя серед населення.

На даному етапі економічного розвитку і становлення ринку економіки України, значення ринку житлової нерухомості в загальній економічній системі надзвичайно є важливим. Крім цього важливим є враховувати роль інвестування, яке залучається до житлової нерухомості і є способом збереження капіталу, який активно проявляється у процесі дестабілізації економіки.

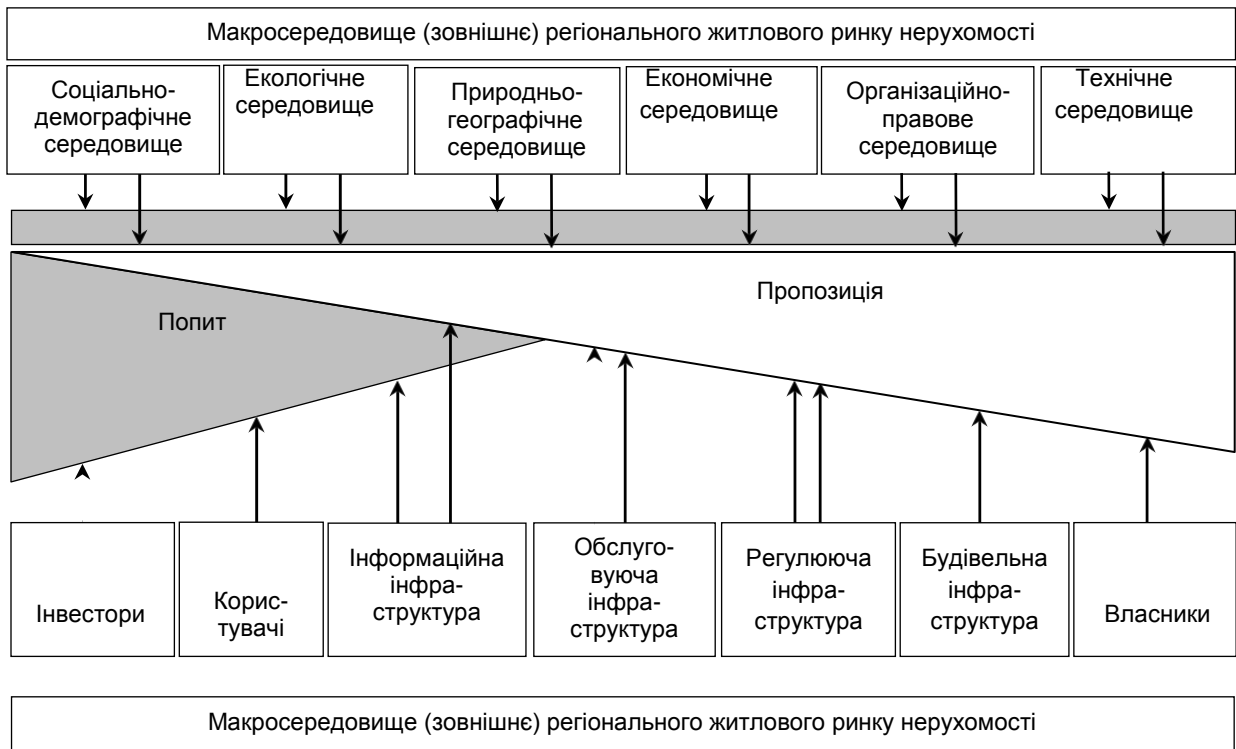
У межах соціально-економічного спрямування житлової політики вагомим завданням стає аналіз середовища, при якому функціонуватиме даний ринок, виявлення факторів, які найбільшим чином впливатиме на загальну динаміку розвитку ринку житлової нерухомості.

Основи формування та функціонування ринків житлової нерухомості вивчають тривалий час. Проблемам розвитку та аналізу мікро- й макросередовища ринків нерухомості присвячені праці вітчизняних учених С. В. Мочерного, А. Г. Завгороднього, В. Л. Вознюка, В. А. Горемикіна, А. Б. Крутика, Н. А. Голощапова, С. І. Помазкова, С. Н. Асаула, О. Гриценко та інших. Серед представників російської наукової школи такі: А. С. Новоселов, М. І. Недужий, П. В. Павлов, Н. Н. Янтін. Серед найвідоміших зарубіжних учених, що заклали теоретичний фундамент у цій сфері, виокремимо таких: Ф. Котлер, Р. Армстронг, Д. Солдерс, В. Вонг, Д. Фегин, М. Готдінер, Д. Логан, Х. Молоч, А. О'салліван, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Д. Харвей та ін.

Метою робіт даних вчених є визначення факторів, які впливають на структуру та динаміку розвитку ринку житлової нерухомості країни.

Система побудови оперативного-стратегічного аналізу ринку в собі поєднує дві складові: це аналіз внутрішніх слабких та сильних сторін ринку та аналіз макросистеми для виявлення зовнішніх можливостей і небезпек. Адже, саме під впливом дій та сил логіки внутрішнього функціонування процесів відбувається

розвиток ринку житлового нерухомого майна в країні. На рис 2.5. представлена модель ринку житлової нерухомості.



**Рис.2.5** Позичіонування макро- та мікросередовища житлового ринку нерухомості при формуванні попиту пропозиції.

Всю нерухомість житлового майна і ринок нерухомості в загальному визначає її велика залежність від місцевих та регіональних чинників. Під час дослідження регіональних ринків житлової нерухомості і чинників впливу на них які, ми аналізували вище в основу аналізу повинен бути покладений найголовніший економічний фактор, зокрема це промисловий і соціальний потенціал регіонального ринку.

Тому в залежності від цього величини та структури майнового комплексу регіонів можна розділити на дві категорії: з моногалузевою економікою наукові, курортні та історико-туристичні центри і з багатогалузевим промисловим потенціалом, що поєднує декілька регіональних комплексів.

У регіонах, які матимуть багатогалузеву економіку рівень цін та

активність щодо ринку нерухомості знаходитиметься в безпосередньо прямій залежності в затребуваності у регіоні послуг та товарів регіоно-утворюючих підприємств та їх фінансового стану в загальному.

Тут наявні й суб'єктивні чинники – політика адміністрації цих підприємств: кадрова, в частині рівня і своєчасності виплати заробітної плати; житлова: надання позик на придбання житла і пайову участь у будівництві квартир для своїх співробітників; бюджетна; своєчасність виплати податкових платежів і участь у цільових програмах місцевих адміністрацій. Таким чином, спостерігається пряма залежність між рівнем галузевої прибутковості регіоно-утворюючих підприємств і цінами на житлову нерухомість в ареалі відповідного регіону. [1, с. 40–43].

В розрізі інтересів продавців та покупців житлового нерухомого майна знаходиться місце розташування об'єкта, як ми розбирали вже вище, а тому значну роль відіграє уважне вивчення цього місця, як найвагомішого чинника вартості житлової нерухомості. Також, варто зауважити, що в зарубіжній економічній, соціальній і географічній літературі, дослідження місця, місце розташування – найважливіша лінія наукових досліджень.

Концепція просторового аналізу, що набула поширення на Заході з кінця 50-х, – початки 60-х рр. ХХ ст., прагне знайти загальне в локальному, виявити «арени і сцени» для чого-небудь [6, с. 74].

Адже макросередовище, в цілому, впливає на формування кон'юнктури ринку житлової нерухомості в країні регіоні чи населеному пункті. Тут ще необхідно виділити чинники, що впливають на попит, і чинники, що впливають на пропозицію.

Формування попиту засноване на мотивації: по-перше, попит на житлову нерухомість як на фізичний об'єкт для мешкання, відпочинку; по-друге, попит на житлову нерухомість як на об'єкт інвестицій [4, с. 10].

1. Попит на житлову нерухомість як на фізичний об'єкт передбачає вплив: чинників, що впливають на потребу і на можливості.

2. Потреба в житловій нерухомості як формі інвестиції (вкладення а один з сегментів інвестиційного ринку) передбачають вплив: чинників, що

впливають на попит, – прибутковість від альтернативних вкладень, зважена з урахуванням ризиків. Традиційно, це вкладення в іноземну валюту, дорогоцінні метали, банківські депозити і цінні папери, тобто фондові цінності. Тут істотно впливають чинники, пов'язані зі станом фондового ринку, українського та світового, і станом банківської системи. На практиці регіональний фондовий ринок має ті ж тенденції, що і український [7, с. 20].

Таким чином, аналіз зовнішнього середовища ринку повинен визначати рівень збалансованості між попитом і пропозицією, надавати можливості для прогнозування розвитку ринкової ситуації під впливом зовнішніх і внутрішніх чинників. Мікросередовище у економічній науці трактується як взаємодія покупців і продавців на конкретному ринку.

Перша група чинників впливає на сегментацію і структуру ринку. В першу чергу, це інвестиційна мотивація покупців, яка визначає їх переваги.

Чинники, що впливають на формування пропозиції: ціни регіонального ринку на даний вид житлової нерухомості та наявність затребуваної житлової нерухомості. Зростання цін збільшує пропозицію житлової нерухомості, привертаючи власників, збільшуючи ємність вторинного ринку, і сприяє розширенню будівництва нових об'єктів, збільшуючи ємність первинного ринку.

Наявність затребуваної житлової нерухомості визначається структурою і обсягами існуючого майнового комплексу, кількістю вільної землі та новим будівництвом. Особливо впливає на темпи будівництва використання нових технологій для скорочення термінів будівництва та здешевлення вартості. Необхідно враховувати, що надмірна пропозиція поволі поглинається ринком і не веде до зниження цін.

Третя група чинників, що впливає на оборот житлової нерухомості, пов'язана з системою організації ринку: спектр і якість послуг з боку професійних учасників ринку, використовувані технології продажу, системи страхування ризиків, механізми фінансування, якість і доступність інформаційної бази і т. п. [11, с. 304].

Наведемо систематизовані чинники, що відображають різні аспекти взаємодії всіх учасників ринку житлової нерухомості (див. Додаток 2).

Таким чином, рухаючись від даних загальноприйнятих підходів, чинники, які безпосередньо впливають на розвиток, роботу та структуру ринку житлової нерухомості України, логічно поділити на ті, які впливають, в першу чергу, на попит і, вдруге вже на пропозицію.

Зрозуміло, що в умовах постійних змін у зовнішньому а головне внутрішньому середовищі ринку житла країни, факторний аналіз допомагає виділити основні чинники, які найвагомніше впливатимуть на загальний ринковий механізм житлової нерухомості України, а також спрогнозувати, яким чином дані фактори можуть змінити ринкову ситуацію за рахунок зміни попиту чи за пропозиції, та використовувати їх як індикатори у системах показників формування методики аналізу загального, місцевого і регіонального ринку нерухомості та концепції їхнього врегулювання.

## **Висновки до розділу 2.**

На ринок житла в Україні на сучасному етапі розвитку впливає низка факторів зокрема: недостатня платоспроможність громадян, нестабільність політико-економічної ситуації, низька зацікавленість інвесторів у інвестуванні нового будівництва в зв'язку із не в регульованістю державою взаємовідносин у сфері житлобудівництва. Проведені дослідження щодо сучасного стану ринку житла України, дало змогу побачити, що збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не є свідченням збільшення обсягів введення в експлуатацію новобудов, а загальна площа прийнятого житла у експлуатацію по регіонах і в країні в цілому має тенденцію до значного скорочення.

Чинниками, які негативно впливають до скорочення попиту та пропозиції на ринку житла відзначено скорочення доходів населення та середнього і малого бізнесу, відсутність або низька зацікавленість інвестиційного вкладення ресурсів забудовників у нові проекти та нове будівництво, важке економічне становище перехідного етапу становлення економічної системи країни, відсутність системи забезпечення контролю чи дежр. програми підтримки та заохочення інвесторів, забудовників у вкладення коштів.

Через що, головною умовою формування ринку нерухомості і його подальшого виходу із депресивної нестабільності має бути забезпечення балансу між загальною ціновою політикою забудовників по регіонах та платоспроможністю населення в країні; введення сучасних стандартів щодо нового будівництва і забезпечення державної підтримки даного сектору.

Регіональний ринок нерухомості на даний момент є досить диспропорційним в різних регіонах, де розвиток відрізняється і змінюється в залежності від факторів впливу на даний час, що негативним чином відображається на забезпеченості і платоспроможності населення у житлі в розрізі регіонів. А тому забезпечення державної підтримки чи розробки програм щодо доступного кредитування чи іншої системи доступності житла для населення в розрізі регіонів і країни в цілому має бути важливим пріоритетом країни ,що надав би змогу ефективному функціонуванню и становленню ринку нерухомості і житлобудівництва країни.



## **Розділ 3. Шляхи удосконалення ринку житла та механізму оцінки об'єктів нерухомості**

### **3.1. Визначення проблем та перспектив на ринку нерухомості**

Нерухомість та механізми оцінки, визначення вартості, правове і нормативне забезпечення і все, що взаємопов'язане із нерухомим майном, формує ринок нерухомості України, в якому безпосередньо й проходять операції з приводу нерухомого майна та житла їхньої купівлі-продажу оренди передачі й т. д. Тому ринок нерухомості і є основним регулятором відносин пов'язаних з нерухомістю.

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.[45]

В системі ринку нерухомого майна входять відносини, які постають:

- у процесі створення об'єктів нерухомого майна поміж забудовниками, інвесторами і користувачами;
- у процесі обороту нерухомого майна поміж – покупцями та продавцями, орендарями і орендодавцями і т. п.;
- у процесі користування об'єктів нерухомого майна поміж користувачами, керуючими, власниками та іншими особами.

Перелічені зверху одні із важливіших функції ринку нерухомого майна (встановлення цін, передача прав перерозподіл та розподіл нерухомості) не вичерпують їх весь перелік.[15]

Окрім загальної класифікації й поділу тих речей, що виникають на ринку нерухомого майна, зазначимо ще такі функції, які на мій погляд є найбільш вагомими й врегульовуються на ринку майна.

Інформаційна функція, що заключається у тому, що ринок нерухомого майна становить розгорнуту інформаційну базу, надаючи інформацію його суб'єктам та професійним учасникам загальні відомості щодо цін, пропозиції та попиту, прибутковості вкладення інвестицій у те чи інше нерухоме майно. Поряд із тим, в наслідок специфічних можливостей ринку (закритість

інформації щодо істотних особливостей угод, обмеженість числа угод ), вагоме значення має місце розвиток інформаційної інфраструктури ринку.

Наступною не менш важливою є посередницька функція ринку, яка полягає в тому, що ринок нерухомого майна надає ефективну систему взаємозв'язку між покупцями та продавцями, інвесторами та забудовниками, орендарями та орендодавцями формуючи їх в єдиний системний простір взаємодії пропозиції та попиту. При цьому щоб ефективно відбувалася система функціонування ринку необхідно сформування системи професійної і інституційної інфраструктури ринку.

Функція, що забезпечує свободу підприємництва вона надає можливість наявного відкритого ринку нерухомості, це є важливою умовою свободи підприємницької діяльності, адже ринок забезпечує їх ресурсом (приміщеннями, землею, будівлями), та без якого не є можливим самостійне підприємництво. Відповідно до цього, чим більше розвинутий ринок нерухомості, тим вище ймовірність доступності об'єктів нерухомого майна, чим більше варіантів купівлі об'єктів нерухомості в потенційних користувачів, тим більш активніше розвивається підприємництво, і у тому числі малий та середній бізнес.

Окрім зазначених функцій можна вказати також на такі, як стимулююча (коли ринок стимулює власників та користувачів до себе та ефективного використання, керуючих та забудовників до підвищення якості пропонованих та створювальних робіт користувачам), сануючих ( ринок сприяє поділу і перерозподілу нерухомого майна на користь суб'єктів, що можуть використовувати нерухомість більш ефективно).

Основними особливостями становлення ринку нерухомості являється: низький рівень ліквідності нерухомого майна у порівнянні із іншими товарами (унаслідок потреби залучення правових інституцій при виконанні операцій); невідповідність високих цін та фінансових можливостей покупців, які вимагають наявності кредиту у переважній більшості випадків; локальний характер на ринку нерухомого майна ( зменшення кількості наявних угод і-за

певного розміщення); унікальність щодо усіх ділянок землі (несе різноманітність в цінах).

Згідно функціонального призначення ринок нерухомого майна можна розділити на чотири головні складові це: безпосередньо ринок житла, ринок земельних ділянок, ринок нежитлових приміщень, та ринок промислової виробничої нерухомості. Також виділити можна ринок готельних послуг і незавершених об'єктів будівництва.

Головними суб'єктами ринка нерухомості разом із власниками та користувачами нерухомості ( як фізичними, так і юридичними) являються: будівельні організації (певні підрядники), страхові компанії, комітети по управлінню майна, інвестори і вкладники, фірми-ріелтори, арбітражний суд, рекламні агенства, банки, нотаріальні кантори, бюро по технічним інвентаризаціям, податкові інспектувальні служби.

Таким чином, виходячи із вищеперелічених функцій і особливостей ринку нерухомого майна, даний ринок становить собою складну і диференційовану систему, яка включає в свій склад групи відносин залежно від втягування у них суб'єктів. При цьому всьому ринок, виконує ряд функцій, та у сукупності забезпечує більш раціональний розподіл об'єктів нерухомості між суспільством залежно від потреб суспільства.

Не дивлячись, що сьогодні в Україні відбувається різкий динамічний розвиток ринку нерухомого майна, він ще перебуває на стадії становлення та формування. На сучасному етапі стан ринку нерухомості віддзеркалює усі проблеми економіки, тому що активно взаємодіє із іншими різними видами ринків (споживчих товарів, факторів виробництва, інвестицій, кредитних зобов'язань та ін.) та має прямий вплив на них і їхню роботу.

У процес становлення вітчизняного ринку нерухомого майна значно вплинув перехід від старих адміністративно-командних до нових ринкових засад господарювання ( створення ринку нерухомого майна сталося в результаті масового переходу нерухомого майна від державного до приватного).[46]

Особливістю українського ринку нерухомості в порівнянні з зарубіжними

становлять: істотні й різкі відмінності між його регіональними, місцевими та локальними ринками, які відрізняються між собою рівнем цін та ризиків, забезпеченістю фінансовими ресурсами і ефективністю інвестицій, рівнем розвитку стабільністю тощо. Поруч з тим ринок нерухомості України все ж таки формує собою перспективну нову сферу для вкладення капіталу у майбутньому.

Ринок нерухомості за допомогою ринкових механізмів та державного регулювання надає:

- виникнення нових об'єктів нерухомості;
- передачу прав на нерухомість;
- встановлення рівномірних цін на об'єкти нерухомості;
- управління об'єктами нерухомості;
- інвестування в нерухомість.

Операції, які можуть відбуватися з нерухомістю можуть бути при:

- при зміні власників (обмін, спадкування, продаж чи купівля, дарування);
- при частковій або повній зміні складу попередніх власників (перерозподілу, поділу, націоналізації, приватизації);
- також при тому якщо власник не змінюється довгий період (експлуатація, оренда, передача у господарське відання або виробниче управління, управлінні, інвестування подальший розвиток нерухомого майна тощо).[12]

Також, можливо виділити певні особливості сучасного ринку нерухомості саме: наявність вартісної оцінки об'єкта нерухомого майна і його збільшення з плином часу, значний рівень трансакційних витрат, низький відсоток ліквідності, певний циклічний характер, великий ступінь регулюючого державного впливу, обмежене число продавців і покупців об'єктів нерухомого майна.

Певною ознакою із невід'ємних характеристик кожного ринку становить попит та пропозиція та звісно їх співвідношення. До головних чинників, які впливають на пропозицію та попит на ринку нерухомості можна віднести

наступні:

- економічні (рівень доходів фізичних та юридичних осіб, доступність фінансових ресурсів, рівень орендної плати, тарифи на комунальні послуги, вартість будматеріалів та будівельно-монтажних робіт);
- соціальні (зміна чисельності населення – демографічна ситуація в країні, міграція);
- адміністративні (зональні обмеження, рівень оподаткування);
- екологічні (екологічне розташування об'єктів нерухомості, погіршення чи покращення екологічної ситуації в регіоні).[21]

Крім усього названого, на величину пропозиції і попиту дають вплив й деякі історичні чинники (період побудови), наявний стан інфраструктури і об'єкти соціально-культурної сфери біля району розміщення об'єкта нерухомого майна, і також національні, культурні політичні фактори, стереотипи та традиції поведінки, що мають значний вплив на очікування та переваги учасників на ринку, через це і на пропозицію і попит.

Однією особливістю ринку нерухомості ще це необхідність постійного виконання регламентуючих, управлінських функцій, тому що всі об'єкти нерухомого майна, незалежно від виконавчого призначення завжди потребують проведення управлінських процедур (комунального обслуговування, поточного ремонту та технічної експлуатації, контактів з орендарями та ін.). Якість управління об'єктами нерухомості становить вагому частину його виконавчих характеристик та впливає на ціну об'єктів і їх подальшу конкурентоспроможність.

Враховуючи на вагоме місце нерухомості у складі економіки держави, варто окреслити ряд причин, які значно перешкоджають ефективній роботі вітчизняного ринку нерухомості таких, як:

- відсутність прозорого і головне чіткого законодавства;
- недостатньо розвинений фондовий ринок;
- відсутність доступності до довгострокових кредитних ресурсів банків і різних небанківських кредитних організацій, установ та неможливість рефінансування даних довгострокових кредитів;

- погана і недосконала система інформаційно-статистичного забезпечення для суб'єктів ринку нерухомого майна;

- важкість схем регулювання державою і надмірна зарегульованість ринку нерухомого майна.[27]

Крім цього за сучасних умов в країні відображаються погрозливі події на ринку нерухомого майна, зв'язані із корупційними схемами, збільшенню спекулятивної активності і створенням тіньових пірамідних схем на ринку житла, і звісно фінансова криза.

Значною мірою збільшуються прояви тінізації щодо операцій на ринку нерухомості, що знаходять вираз у прихованій змові щодо встановлення монополю високих цін поміж головними суб'єктами ринку нерухомого майна, навмисне знецінення чи заниження цін на нерухомість (переважно державних об'єктів), це характеризується високою ринковою вартістю для суб'єктів, що мають доступ до тендерів по продажу об'єктів нерухомого майна.

Причинами зазначених негативних подій варто вважати наступне:

- неправомірні корупційні дії чиновників (що створюють складність отримання необхідних дозволів, перевищенням попиту над пропозицією житла, важкістю доступу до комунальних мереж, статусу невизначеністю земельних ділянок і територій, недоступність кредитування програм молодіжного житлового забезпечення і т. п), які супроводжують штучне підвищення або ж підтримання необґрунтовано перевищених цін щодо житла;

- недосконалість закону «Про інвестиційну діяльність», у якому не обмежується рівень щодо готовності житлового об'єкту, підлягаючому продажу;

- незначна ефективність органів державної влади, яка б усувала можливості створення фінансових (пірамід) на ринку нерухомого майна (часто дозволи на будівництво нового житлового будинку отримує вибрана компанія, а реалізація помешкань даних об'єктів займається інша, хоча ці компанії ніяким чином не пов'язані одна з одною, в зв'язку з цим будівельні компанії уникають відповідальності покупцями та інвесторами);

- великі (неофіційні) валютні надходження за кордонів: доходи

нелегальних мігрантів із України, які використовуються для купівлі житла (через що дане помешкання в більшості купується не для проживання, а винаймання або в очікуванні його перепродажу із метою спекулювання, а тому скорочується пропозиція житла на самому ринку);

- збільшення норм відрахування в місцеві бюджети і компенсаційний фонди з операцій із нерухомістю;

- зупинка відшкодування відсотків комерційним банкам по програмі Державного фонду сприяння молодіжному житлобудівництву зі початку 2006 р. в зв'язку із недостатністю бюджетних коштів;

- кредитування не лише потенційних покупців житла, але й будівельних організацій, за яких самі банки укладають кошти до великих інвестиційних проектів з огляду на їхню високу дохідність, це робить для банків не вигідними і навіть ризиковими здешевлення житла або навіть припиняє тенденції до його подорожчення;

- створення спекулятивного попиту на житло.

Наслідками зазначених негативних тенденцій на ринку нерухомого майна:

- 1) збільшення вартості української нерухомості в порівнянні із іншими країнами світу за двома критеріями: «житло/заробітна плата» та «житло/рента»;

- 2) вкладення капітальних інвестицій у непродуктивні сектори ринку нерухомості що ведуть до омертвіння затрачено на низ капіталу;

- 3) спотворення реальних інвестиційних проектів;

- 4) зростання потреб в зовнішніх запозиченнях через перевищення обсягів кредитування акумульованими на депозитних рахунках збережень;

- 5) перерозподіл коштів у перевагу власників нерухомого майна, яка означає поглиблення майнового розшарування підсилення соціальної напруженості;

- 6) небезпека дестабілізації фінансового сектора у разі нескерованого падіння цін на нерухоме майно;

- 7) утворення перешкод для роботи ринку праці у зв'язку із ускладненням мобільності робочої сили.

Актуальною проблемою на земельному ринку нерухомого майна є недостатня нормативно-законодавча врегульованість та інформаційна непрозорість усіх наявних процесів на ньому.

Ще однією особливістю державної системи реєстрації нерухомого майна в Україні є розмежованість правомірностей про землю та інших об'єктів нероздільних із нею. Через це існує дві процедури реєстрації: інвентаризаційно-правовий для інших об'єктів та кадастровий спосіб для землі. Дана система ускладнює виконання операцій по купівлі-продажу земельних ділянок.

Фактором негативного впливу на роботу ринку нежитлової нерухомості є його відмінність розвитку в певних окремих регіонах. Різні економічні, природні умови та позиції місцевих органів влади в різних регіонах приводить до того, що у великих містах та обласних центрах будівництво, оренда і купівля-продаж нежитлових приміщень здобула активне зростання, тоді як в деяких містах регіонів пропозиція на цих ринках зовсім відсутня.

Вагомою проблемою є також, недостатня інформованість учасників на ринку, що обумовлює приховуванням фактичних цін продажів об'єктів і низько розвиненої інформаційної інфраструктури. Призводить це до необхідності додаткових затрат на збір і перевірку даних при аналізі наявних інвестиційних проектів.

Чимало дискусій викликав Закон України «Про реєстрацію прав на нерухоме майно» досвід інших країн світу показує, що реєстрація прав на нерухомість повинна займатися лише спеціалізована державна установа, права по земельним ділянкам і на розміщення на них об'єктів нерухомого майна має реєструватися у одному реєстрі. Але лише у цій ситуації можна гарантувати усі права для правових, покупців.[54]

Щорічно в Україні реєструється понад 500 тисяч угод, пов'язаних з відчуженням об'єктів нерухомого майна, у яких приймає участь біля 3 млн. громадян. Проте, ринок нерухомості в Україні фактично залишається некерованим та неврегульованим. Великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ньому, притягують значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців. Жодним чином не бажає підвищити безпеку своїх громадян при



проведенні трансакцій об'єктів нерухомості і держава.

Разом з цим значне коло громадян, що не мають достатній рівень юридичних знань і досвіду та потребують відповідних послуг, мимоволі довіряючись різним комерційним структурам та приватним особам, у яких не має визначеного професійного статусу.

Крім цього, відсутність Закону «Про підприємницьку діяльність» («Про ріелторську діяльність») це є негативним мотиваційним чинником, який негативно впливає на розвиток цивілізованого і сучасного ринку нерухомого майна. А тому, необхідність розробки і прийнятті даних нормативно правових актів щодо законодавства є нагальним і безсумнівним.

Наявна, нині податкова система, теж має масу недоліків, що ускладнюють ефективно використання земельних ресурсів і земельних поселень, споруд і будівель, а податок щодо майна підприємств не сприяє впровадження нових технологій і гальмує інвестиції, направлені на удосконалення та модернізацію основних фондів.

Таким чином, розвиток усіх сегментів ринку нерухомого майна на сучасному етапі, стримується проблемами пов'язаними із інформаційним забезпеченням. На теперішній час немає жодної суцільної інформаційно системної бази, яка б пов'язувала усіх учасників ринку, а особливо фірми-забудовників, ріелторські фірми, державні комітети по містобудуванню і архітектури, комітети по управлінню міським майном, проектні установи, державні реєстраційні комісії по реєстрації прав і угод з нерухомим майном, інвестиційно-тендерні комісії, державні бюро, державні установи по інвентаризації та оцінці нерухомості, фінансові установи, регіональні центри із ціноутворення у будівництві та і ніші установи пов'язані із нерухомістю та житловим і нерухомим сектором матеріальних активів країни.

### **3.2. Основні проблеми ринку житла в Україні і шляхи його вдосконалення**

Ринок житла зв'язаний з усіма сферами і галузями соціального і економічного життя суспільства і відіграє вагому роль в сучасній економіці країни. Велику є питому вагу становить його частка у національному багатстві країни та валовому національному доході країни.

Так в Україні оборот у сфері операцій з нерухомими майном та будівництва займає більш ніж 11% валового внутрішнього продукту (ВВП) [1]. Одна гривня додатково вкладена в житлове будівництво, дає приріст у 3 гривні ВВП, додаткові надходження податків та інших обов'язкових платежів до державного бюджету становлять близько 18 млрд. грн. [23, с. 104]. Додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5-6 працівників інших галузей, з будівництвом пов'язана діяльність як мінімум 20-25 інших суміжних галузей економіки [25, с. 10].

Ринок житла охоплює велику частину потенціалу економіки країни, унаслідок чого незначні коливання чи зрушення у його функціонуванні суттєвим чином впливають на економіку країни в цілому. В то й же час ефективна робота ринку нерухомого майна та житла має суттєвий вплив на досягнення покращення стану економічної системи країни.

Водночас про недостатнє задоволення ринком однієї з первинних потреб людини, свідчить забезпеченість населення житлом, що в Україні в середньому складає 23,7 кв. м. загальної площі при загальноприйнятому критерію норми, визначеному ООН не менше ніж 30 кв. м. Тоді як у більшості європейських країн на особу припадає у 2,5-3 рази більше житлової площі. В сучасних умовах пошук шляхів вдосконалення механізму функціонування та підвищення ефективності ринку житла, з метою задоволення усіх його учасників ринку та сприяння загальноекономічному зростанню, вимагає його детального вивчення.[6]

У великій кількості наукових робіт вчених-економістів зазначається важливість ефективність розвитку ринку житла в Україні. Всі форми неефективної організації з приводу житлового сектора та сфери нерухомого

майна аналізуються О. Бессоновою та Е. де Сото, аналізу ефективності роботи ринку нерухомості, розбір його критеріїв та чинників впливу на нього присвячені роботи Чубу Л. П., Біловського О. А., Зарайської О. А., Єщенко П. С. Тому це й напрямок не втрачає своєї актуальності й до нині, а дослідження з приводу нерухомості продовжуються.

На даний час поглиблення проблеми забезпечення житлом населення потребує особливої уваги з ціллю усунення проблем пов'язаних із виборами напрямків розвитку в процесі становлення і покращення ефективності роботи ринку житла України.

Метою аналізу ринку житла України і його розвитку на сучасному етапі в даній роботі і є визначення основних напрямків підвищення ефективності роботи ринку житла в сучасній економіці країни і постановка проблем.

В цілому поняття ефективності у економічній літературі частіше за все вимірюється співвідношенням отриманого прибутку до вкладеного у нього капіталу. Проте аналіз проблем ефективності ринку житлової сфери пов'язаний із дослідженнями як системи в загальному, так із врахуванням багатоаспектності згідно із будівельною продукцією, ріелторськими послугами та процесу продажу об'єктів на ринку і будівництва.

В Своїх роботах Зарайська О. А. визначає певні критерії щодо аналізу ефективності роботи сучасного ринку нерухомого майна, це:

– економічна ефективність, показник якої є співвідношення отриманих доходів і витрат: в обсягах будівництва об'єктів нерухомості, їх рентабельності, ринкової вартості об'єктів, їх конкурентоспроможності;

– соціальна ефективність, основними показниками якої є: рівень забезпеченості населення житлом, дитячими садами, школами, лікарнями; кількість квадратних метрів, що припадають на одну людину; рівень і якість забезпеченості підприємств приміщеннями відповідного призначення; рівень забезпеченості сімей дачними ділянками, гаражами і паркувальними комплексами; врахування екологічного чинника при будівництві житлових будинків, дитячих садів, шкіл, лікарень тощо; відношення середньої заробітної плати до вартості одного квадратного метра (або квартири в цілому) тощо;

– ресурсна ефективність, яка виявляється в ефективному розподілі ресурсів за рахунок відповідності цін на продукцію або послуги граничними цінами;

– технічна ефективність, яка досягається здатністю і можливістю будувати чи виробляти максимальний обсяг об'єктів нерухомості нормальної якості з найменшими витратами факторів виробництва;

– екологічна ефективність, яка останнім часом у зв'язку загостренням екологічної ситуації набуває особливого значення;

– інформаційної ефективності, яка виявляється в мінімізації негативних ефектів розподілу, що виникають в результаті встановлення ринком нерухомості надприбутків внаслідок інформаційної асиметрії;

– податкова ефективність. Оптимальна система оподаткування здатна додати функціонуванню ринку нерухомості найбільшу соціально-економічну ефективність. [4, с.24-25]

Науковець Біловський О.А. проводить оцінку особливостей та рівня розвитку сучасного вітчизняного ринку нерухомого майна, і зокрема житла у форматі двох груп критеріїв таких, як інституціональних і економічних

Згідно з точки зору параметрів ринку житла та метою його оцінки ефективності роботи, використовуються такі методи:

- 1) аналіз ємності та обсягу ринку житла;
- 2) дослідження тенденцій зміни попиту та пропозиції, їх структури та співвідношення;
- 3) дослідження долі основних гравців ринку;
- 4) аналіз вартості житла, його цінової сегментації ринку;
- 5) аналіз доступності житла;
- 6) аналіз інноваційного потенціалу ринку житла. [64, с.34]

При оцінці ефективності роботи ринку житла використовують відносні і абсолютні показники. До абсолютних відносять: площу житла, його ціну, кількість договорів купівлі-продажу, загальний обсяг попиту і пропозиції, а вже самі темпи приросту чи зниження даних абсолютних показників становлять відносні показники.

На мою думку, ринок житла в Україні нині в загальному є досить інституційно сформованим, але деякі способи функціонування та особливості його взаємовідносин не дають змогу говорити про його цілковиту ефективність. В зв'язку із цим будівництво житла є недостатнім за для забезпечення загальної рівноваги поміж пропозицією та попитом, і спричинило установлення високих цін на житло й нерухоме майно по відношенню до наявних доходів більшої кількості населення країни, через це відповідно й забезпечення житлом серед населення і його доступність до його покупки становить низьку частку. Крім цього непрозора процедура щодо виділення земельних ділянок під будівництво, гальмує теж процеси ринку житла України, до цього додається недосконале законодавча база, слабка конкуренція між забудовниками й високий ступінь ризику серед населення й інвесторів, всі ці критерії є свідченням, що процес остаточного становлення ринку житла в країні не закінчився й потребує подальшого його вдосконалення.

Провівши дослідження динаміки й рівня введення житла в експлуатацію в Україні протягом останніх років в загальному по країні і в регіонах та розглянувши статистичні дані щодо житла в своїй роботі, на мій погляд, ефективності ринку житла досягти можна займаючись та здійснюючи його розвитком за наступними напрямками:

*Першим напрямком* буде вдосконалення системи інвестиційної діяльності в житловому секторі за для залучення стабільних грошових потоків у нове будівництво і збільшення обсягів житлобудівництва по регіонах країни.

Перелік схем фінансування будівництва житла, що можуть бути реалізовані в Україні, зазначається у ст. 4 Законі України «Про інвестиційну діяльність» № 1560-ХІІ від 18.09.1991 р. [72]

У перелік цих ведень можна віднести: інвестування і фінансування будівництва об'єктів житло-будівництва із використанням недержавних коштів, залучення від юридичних та фізичних осіб, у тому числі в керуванні можна здійснювати виключно за рахунок фондів фінансування будівництва, фонди операції по нерухомості, інститути спільного інвестування, і ще шляхом емісії цільових облігацій підприємства, виконання зобов'язання за якими виконується

шляхом передачі об'єкта (чи частини його) у житло будівництво.

Наступні можливі способи по фінансуванню будівництва даних об'єктів визначатимуться виключно у відповідності із законами. Відповідно до цього джерела таких фінансувань можна поділити на дотаційні, банківські та корпоративні.

Проте напревеликий жаль жодна із перелічених схем щодо фінансування не втілена належним чином або ж взагалі не функціонує. Українські експерти, науковці-економісти зокрема Лисов І. В., що займався розглядом питань проблем і шляхів вдосконалення ринку житла зв'язують це із наступними обставинами які перешкоджають цьому, а саме:

- негативними чинниками і недоліками банківської схеми це неприйняття більшості населення умови щодо кредитування строків його і відсоткових ставок по кредитах;

- валютизація по ринку іпотечних кредитів, яка є значною перешкодою в організації циклу рефінансування початкових іпотечних кредитів із сторони національних інвесторів; короткострокові джерела по фінансуванню довгострокових іпотечних активів; невизначеність по предмету іпотеки у вигляді незавершеного будівництва у процесі кредитуванні в цілях фінансування будівництва нерухомого майна;

- залежність усіх джерел по фінансуванню від короткострокових коливань ринкової структури цін на нерухоме майно, житло і процентних ставок по наданим кредитах; ризики інвесторів, що вкладають кошти в об'єкти незавершеного будівництва; недостатність наявних механізмів впливу, які б забезпечували відповідальність по виконанню умов інвестиційних угод ( у якості будівництва та частині строків виконання) не сприяють активному використанню і здійсненню корпоративних схем;

- певна обмеженість у джерелах необхідного фінансування і відсутність гарантій по довгостроковості; обмеженість у колі осіб, що б могли скористатись своїми правами на отримання пільгового кредиту; відсутність застосування фінансових інструментів для ведення циклу рефінансування іпотечних кредитів; ризики держави по можливості неповернення пільгових кредитів;

потребність у виділенні коштів на утримання організацій, установ, які видавали б та обслуговували пільгові кредити; конкуренція між ринковими структурами і державою це не дає змогу запровадити дотаційні схеми для кожної із категорій населення, які мають попит на житлові приміщення.[62]

Фактори перелічені вище не сприяють швидкому розвитку ринку житла і вирішенню житлової проблеми більшої частини населення країни. З ціллю подолання житлової кризи і збільшення наявності доступного житла для переважної частини суспільства необхідно усунути недоліки і вдосконалити розвиток схем здійснення фінансування будівництва та придбання готового житла, і також забезпечити умови, при яких дані схеми працюватимуть ефективніше.

Одним із головних факторів стримуючим розвиток інвестиційного ринку житла в даний час є незначні темпи зростання економіки і відповідно із цим низький рівень дохідності основної частини населення. А тому в процесі реформування економіки, а пізніше і перебування фінансової кризи, наш ринковий механізм втратив основні компоненти ефективного попиту такі як: інвестиційний і споживчий попит.

Особливістю інвестиційно-фінансового механізму житлобудівництва перехідного періоду нашої економічних системи має стати залучення приватних джерел інвестування, включно із залученням заощаджень населення. Специфікою ощадно інвестиційних процесів по країні, що проявлятимуться в заощадженнях населення, пояснюється необхідністю введення інвестиційного механізму, який дозволить залучити інвестиції для необхідного фінансування будівництва ринку житла через перетворення мобілізованих приватних коштів у реальне інвестування.

Для даного підходу необхідно застосування надійного і головне проведеного часом механізму, найбільш поширеним таким може стати стимулювання розвитку сектору житлобудівництва через доступне іпотечне кредитування, схоже до зарубіжних країн.

Але, деякі окремі дослідження роботи іпотечних інститутів, свідчать про невдалість спроб і безуспішність у країнах з перехідною економікою

побудувати іпотечний ринок на прикладі найбільш ефективних сучасних систем[66, с. 66-67]. До чинників, які унеможливають роботу розвинених форм масової іпотеки в початкових етапах розвитку і становлення ринкової економіки можна віднести:

- важкість інституту іпотеки, яка висуватиме вимоги до існування певного інституціонального і культурного середовища. Утворення масового ринку житла має ґрунтуватись на простіших формах іпотечних інститутів;

- повна відсутність довіри поміж населенням та економічними агенствами, що не несе в собі позитивної кредитивної історії, в умовах слабкої та не ефективної судової системи ,що підтримує високу вартість по кредитах, відповідно обмежує масовий попит на житло й нерухомість;

- можливість суттєвої підтримки в обличчі держави у процесі надання іпотеки за для запобігання ризиків

- необхідність існування в населення високої економічної культури щодо накопичення, основою якої було б вміння розпорядження й планування бюджету.

У певному сенсі можна рахувати, що механізм іпотечного кредитування в нашій країні є достатньо переоціненим, хоча й був вибраний як один із найпріоритетніших методів стимулювання розвитку ринку житла.

З метою цього в Україні було створено відповідну законодавчу базу, але ефективність не була проявленою значною мірою. Адже, навіть якщо є умова підтримки з боку держави, а саме часткової компенсації відсотків по іпотечним кредитам, в даних економічних умовах механізм фінансування будівництва наявний лише для невеликої групи населення та не несе масовість у населення. Через що, обсяг коштів, які фактично надходять до будівельної сфери незначний, тому ясна необхідність розвитку інших інструментів по привабленні залучень інвестицій до сфери житлобудівництва.

В даному контексті, досить актуальним є впровадження досвіду по веденню ощадно-будівельних кас, які б використовували за аналогом закордонних і успішно конкурували із класичною моделлю іпотеки. Ресурси даних кас формуються за рахунок внесків учасників та відсотків сплачених за



раніше виданими кредитами і коштів держбюджету у вигляді премій всім наявним учасникам.

У роботі системи будівельних заощаджень є характерними дві фази. Перша, це накопичення власних коштів учасників, після досягнення заздалегіть обговореного й фіксованого обсягу коштів учасник отримував би право на кредит (тоді, як в момент видачі кредиту виплачувалися б і накопичені кошти). Другою ж фазою було б, кредитування, протягом часу якого учасник повертав би кошти. [47, с. 31].

На мою думку, розробка стандартних термінів і умов для учасників даних оощадно-будівельних кас та їх фінансова підтримка із сторони держави за допомогою податкових пільг і премії учасникам заохочуватиме інвестування коштів, які заощаджуватиме населення і сприятиме більшому активному розвитку житлобудівництва.

*Другим напрямком* можна виділити забезпечення конкурентного середовища в системі ринку житла і зниження перешкод входження компаній забудовників до даного сектору. Перешкоди в сфері даного житлобудівництва можна поділити на три категорії:

- організаційно-економічні (висока капіталоємність будівельної продукції, значні інвестиційні ризики, необхідність одержання дозволів на виконання робіт);
- технологічні (обмеження, встановлені місцевими нормами забудови, схемами територіального планування, необхідність сучасного технологічного обладнання);
- адміністративні (складна процедура відводу землі під забудову, погодження проекту та отримання дозвільної документації).[34]

Присутність високих вхідних стандартів на первинному ринку нерухомого майна спричиняє зростання концентрації ринку і посилює ринкову владу великих забудовників. А тому, розвиток конкуренції на ринку житла повинен стати важливим аспектом його існування і подальшого розвитку, бо саме це заставляє учасників ринку весь час впроваджувати щось нове та використовувати найбільш ефективні способи щодо виробництва, пропонувати

нові концепції і цінові пропозиції.

*Третім напрямком* підвищення щодо ефективності функціонування ринку житла має стати головний важіль, такий як державне стимулювання попиту, щоб підвищувало рівень доступності житла серед населення через надання субсидій на житло громадянам, яким держава має зобов'язання надавати забезпечення житлом, реалізацію міських і регіональних програм розвитку, бюджетна підтримка при купівлі житла молодими сім'ями і інших категорій населення.

На даний час нормативними документами, які регламентують та контролюють процес реалізації держпрограм скерованих на вирішення житлових проблем населення:

1. «Державна цільова соціально-економічна програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки», затверджена Постановою КМУ № 1249 від 11 листопада 2009 р.

2. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-VI від 25 грудня 2008 р.

3. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом» № 140 від 11 лютого 2009 р.

4. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» № 343 від 25.04.2012 р.[15]

З метою розв'язання житлової проблеми на реалізацію Державної цільової соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр. (програма «Доступне житло») закладено необхідні кошти в сумі 88 499,75 млн. гривень без урахування щорічної інфляції та визначено очікувані результати, а саме: забезпечення житлом 265,8 тис. сімей шляхом будівництва 16,6 млн. кв. метрів його загальної площі. Однак за перші 3 роки її реалізації лише 2 604 сім'ї отримали державну підтримку [19].

Загалом починаючи з 2003 р. було укладено 17 885 угод за програмою пільгового довгострокового кредитування молодих сімей та одиноких молодих

громадян на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла [75], що на сьогодні фактично стала складовою програми «Доступне житло», обсяг державних надходжень склав 837 млн. грн., проте фактично такі обсяги забезпечення населення житлом є досить незначними.

Таким чином, держава розробляє та покращує механізми для вирішення житлових проблем населення. Так Програма доступного житла розпочата у 2010 р. є більш комплексною порівняно з програмою підтримки молодіжного житлового будівництва (кредитування). Перевагою програми доступного житла є відсутність обмежень за віком. Якщо програма пільгового кредитування молоді передбачає повернення коштів упродовж 30 років, то Програма «Доступне житло» – це надання безповоротної 30% державної субсидії, а також земельних ділянок під будівництво органами місцевого самоврядування.

Водночас реалізація вищезазначених ініціатив не підкріплюється достатнім фінансуванням, адже на 2013 рік на компенсацію 30% вартості будівництва (придбання) житла виділено близько 89 млн. грн., при фактично освоєних 156 млн. грн. в 2012 році. Законом України «Про Державний бюджет України на 2013 рік» передбачено фінансування державної компенсації 13% річних (при ставці кредиту 16%) по кредитах на купівлю житла за Програмою «Доступне житло» у розмірі 50 млн. грн., а відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 4 лютого 2013 р. № 46-р передбачено збільшення обсягу видатків розвитку за програмою 2751190 «Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла» на 39,55 млн. гривень. Відповідно, у 2013 році на реалізацію даної Програми було спрямовано лише 89,55 млн. гривень із 2 293,3 млн. гривень, передбачених Програмою «Доступне житло».

В цілому зменшення обсягів надання державної підтримки у цьому році, по відношенню до попереднього, призводить до занепокоєння громадян та зростання соціальної напруги в суспільстві. На сьогодні необхідність сплати учаснику Програми «Доступне житло» першого внеску в розмірі 25% вартості житла (80 – 100 тис. грн.) не відповідає можливостям громадян, для яких передбачена зазначена програма. Також населення побоюється, що в разі

затримки державної часткової компенсації ставки кредиту, учасник програми (позичальник) повинен буде сплачувати 16% річних за користування кредитом самостійно.

Очевидно, що реальний стан економіки і доходи населення не дозволяють здійснювати повноцінне фінансування запланованих програм, а тим більше надавати житло безкоштовно малозабезпеченим сім'ям, частка яких становить понад 60% населення. На сьогодні рівень соціальної гарантії, який у змозі забезпечити держава – 8-10% населення [75].

Ось через це у сучасних умовах загальний обсяг субсидій виділених і надання держпідтримки не мають змогу масштабно вирішити житлові проблеми суспільства. Бо одночасно просуваючи різні моделі щодо фінансування житла до держбюджету, він стає перевантаженим, а тому варто сконцентруватися на створенні житлових секторів і їхнього стимулювання відповідно до типу житла, який буде виступати в якості стандарту для більшої маси населення.

Тут буде, актуальним підтримка будівництва доступного житла із можливістю його купівлі у власність при умовах перегляду першого внеску для початку ( до 10% від вартості житла), необхідність долучення до реалізації Програми «Доступне житло» Державну іпотечну установу, що проводила б рефінансування кредитів, здійснених у рамках даної програми.

А також більш серйозно підійти до реалізації Державної Програми «Соціальне житло». Відповідне Розпорядження КМУ «Про схвалення Концепції Державної програми «Соціальне житло» було прийняте 3 вересня 2005 р. та передбачає розв'язання проблем, пов'язаних із забезпеченням реалізації конституційного права на житло громадян, які відповідно до законодавства визнані такими, що потребують соціального захисту шляхом встановлення права громадян на отримання соціального житла та розроблення фінансово-інвестиційного механізму формування фонду соціального житла. Ключовими показником даної програми мало стати введення до 2020 року 23 839 тис. кв. м. загальної площі соціального житла із фінансуванням за рахунок різних джерел в 49 млрд. грн., однак, на жаль, її подальша реалізація не

відбувалась.

Ось таким й чином, необхідним є перегляд і удосконалення даної програми із метою формування повноцінного соціального фонду житла, для подальшого надання в оренду малозабезпеченим родинам.

*Останім четвертим напрямком* це зниження у собівартості будівництва, уникнення збільшення витрат при будівництві і проектуванні, що можливе лише через врегулювання правовідносин в сфері плати за підключення даних об'єктів у склад інженерних мереж і повторне використання проектної документації об'єктів майново-господарського призначення і соціальної інфраструктури.

Також, провадження інновацій до будівничої сфери житла, що має важливе значення для збільшення економічної ефективності даної галузі. З допомогою практичного виключення наукового фактора з процесу розвитку будівництва за останні роки, нині ми маємо помітне технологічне відставання у будівельній галузі країни в порівнянні з розвинутими країнами світу. Варто зазначити, що без даного інноваційного потенціалу в будівельній галузі, підприємства по будівництву й забудовників не можуть бути стратегічно гнучкими, і відповідно з цим конкурентоспроможними. Доцільне використання інноваційного потенціалу становить основу головних факторів, які визначають стабільність будівельних підприємств на території України.[11]

Тенденції сучасного часу та вибір тих чи інших напрямків щодо збільшення й покращення ефективності роботи ринку житла, дає змогу спрогнозувати наступні варіанти його подальшого розвитку. Один із варіантів інерційний відбудеться за незначних обсягів житлобудівництва у зв'язку відсутністю активних інвестицій до будівництва нерухомого майна і з урахуванням наявних прогностових обмежень, інфраструктури, обмеженості інноваційних технологій при будівництві та наявності адміністративних перешкод.

Подальший розвиток кредитування, будівництва та придбання житла громадянами і надання кредитів забудовникам нерухомості, запровадження альтернативних механізмів по фінансуванню житлобудівництва, усунення

штучних обмежень при відводі будівництва і землі, свідчитиме, про те, що прогресивний розвиток можливий при, головній умові якої буде проведення комплексних реформ у сфері житла.

Тому, у сучасних умовах усі дії виконуванні органами влади, необхідно спрямовувати на розвиток ринку житла України, і повинно враховувати його тісний взаємозв'язок з іншими секторами та сегментами ринкової економіки (ринками праці, капіталу, товарними ринками і т. п), адже активне зростання ринку нерухомого майна та зокрема сфери житла неможливе без ефективної роботи останніх наведених сегментів. Внаслідок чого державна політика щодо стимулювання розвитку й ефективності роботи ринку житла має урахувувати специфіку трансформаційних процесів та структурні особливості, специфіку сучасного вітчизняного стану економіки України.

### **Висновки до розділу 3.**

Таким чином, виходячи із вищеперелічених функцій і особливостей ринку нерухомого майна, даний ринок становить собою складну диференційовану систему, яка включає в свій склад групи відносин залежно від втягування у них суб'єктів. При цьому всьому ринок, виконує ряд функцій, та у сукупності забезпечує найбільш раціональний розподіл щодо об'єктів нерухомості в суспільстві залежно від потреб суспільства.

Не дивлячись, що сьогодні в Україні відбувається різкий і динамічний розвиток ринку нерухомого майна, він ще перебуває на стадії становлення та формування. На сучасному етапі стан ринку нерухомості віддзеркалює усі проблеми економіки, тому що, активно взаємодіє із іншими різними видами ринків (споживчих товарів, факторів виробництва, інвестицій, кредитних зобов'язань та ін.) та має прямий вплив на них.

Особливістю українського ринку нерухомості в порівнянні з зарубіжними становлять: вагомі відмінності між його регіональними, місцевими та локальними ринками, які відрізняються між собою рівнем цін та ризиків, забезпеченістю фінансовими ресурсами і ефективністю інвестицій, рівнем розвитку стабільністю тощо. Поруч з тим ринок нерухомості України все ж таки формує, собою перспективну сферу для інвестування капіталу у майбутньому.

Таким чином, розвиток усіх сегментів ринку нерухомого майна на сучасному етапі, стримується проблемами пов'язаними із інформаційним забезпеченням. На теперішній час немає жодної суцільної інформаційно системної бази, яка б пов'язувала усіх учасників ринку, а особливо фірми-забудовників, ріелторські фірми, державні комітети по містобудуванню і архітектури, комітети по управлінню міським майном, проектні установи, державні реєстраційні комісії по реєстрації прав і угод з нерухомим майном, інвестиційно-тендерні комісії, державні бюро, державні установи по інвентаризації та оцінці нерухомості, фінансові установи, регіональні центри із ціноутворення у будівництві та і ніші установи пов'язані із нерухомістю та житловим і нерухомим сектором матеріальних активів країни.

## ВИСНОВКИ

Сучасний ринок житла виступає, як своєрідна система взаємовідносин між юридичними та фізичними особами, даючи можливість забезпечувати обмін прав користувачів нерухомості, здійснює вагомую роль в економіці країни, адже сприяє вирішенню найголовнішого питання це забезпечення людиною житлом, окрім цього ринок житла грає важливу роль у формуванні фінансових інвестицій, прямо впливає на формування складної, і широко-планової ринкової структури України.

На теперішньому рівні розвитку ринку житла України характерним є ряд ознак, що й відображають його сучасний стан, а зокрема це: низький та не зовсім якісний рівень будівництва та обсяг, що він охоплює в загальному по країні; відсутність прямої конкуренції, яка відбувається у ході розіграшу тендерів на розбудову завчасно відсіюючи забудовників; значний розрив між цінами на житло та платоспроможністю населення; нерівномірність розвитку на регіональному рівні; висока капіталомісткість, яка потребує залучення великої суми інвестицій у побудови; неврегульованість державою правовідносин щодо нерухомого майна та житла, що сприяє незадоволенню з боку народу та невпевненість у придбанні чи вкладенні власного капіталу у житло.

Увесь ринок житла становить складну систему відносин, які виникають з приводу купівлі-продажу володіння, передачі, користування житлом, користувачами й учасниками якого є велика кількість суб'єктів таких як: наймачі (орендарі), власники житлових приміщень, продавці і покупці та звісно держава, як головний регулятор цього процесу.

Усі, підходи, які відносяться до формування та розвитку інфраструктури житлового сектору мають базуватися на комплексному розгляді складових і ключових елементів, бути взаємопов'язаними між собою та формувати єдину цілісну систему управління ринку житла України. Тому що, нині на ринок нерухомості України, впливає недостатнє розроблення законодавчої бази, погана врегульованість взаємовідносин щодо володіння користуванням та передачею об'єктів нерухомості, низька платоспроможність та незацікавленість у вкладення капітальних інвестицій населення у житловий сектор.



Як підтвердило проведене дослідження, що збільшення обсягів будівництва, яке нині відбувається протягом останніх років у сфері нерухомості не є показником зростання обсягів введення у експлуатацію житла, а уся тенденція щодо збільшення загальної площі житлових приміщень прийнятих до експлуатацію стрімко йде у сторону скорочення. Головним відображенням сучасних тенденцій є створення додаткових інфраструктурних забезпечень у інших секторах і реалізація житла через скорочення загальної його площі.

Чинниками негативного впливу, що призвели до скорочення пропозиції та попиту на ринку нерухомого майна, стало складна політико-економічна ситуація в країні, скорочення доходів й неплатоспроможність населення, не довіра інвесторів й забудовників інвестувати у нове будівництво.

Проаналізувавши сучасний потенціал розвитку ринку житла дав змогу відобразити, що протягом останніх років (2012-2019 рр.) первинний і вторинний ринок розвивався поступово та відносно стабільно не зважаючи на усі вище перелічені негативні фактори впливу із істотними змінами в регіональній структурі обсягів житлової нерухомості.

Тому необхідно продовжувати розвивати і вдосконалювати систему нормативно-правового забезпечення даного сектору з метою його ефективного становлення, яке за собою потягне підвищення рівня економіки й у інших галузях господарства країни.

Шляхом виходу з даного стану ринку й його нормалізації зі стану депресивної стабільності, має бути встановлення необхідно балансу між платоспроможністю населення і ціновою політикою забудовників яка відбувається у розрізі регіонів; більш широке впровадження та спрямованість на нове будівництво, формування необхідної нормативно-правової бази і забезпечення з боку держави за для залучення інвесторів становлення держави як надійного регулятора даних відносин за для їхнього заохочення й впевненості власного населення у вкладенні капітальних інвестицій у сери житлового сектору України.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Analiz ta kompleksna otsinka diiuchoho mekhanizmu formuvannia profesiinoi kompetentnosti personalu [Analysis and comprehensive assessment of the existing mechanism for the formation of professional competence of staff]
2. Basic principles of financial markets regulation and legal aspects of the legislative requirements / B Yazlyuk, A Guley, R Brukhanskyi, H Shovkoplias... - Investment Management & Financial Innovations, T 15. V 1. 2018. PP. 337
3. BO Yazliuk, NY Yazliuk - Innovatsiina ekonomika-Innovative economy, T-4 2012 – PP. 281-288
4. BO Yazliuk, NY Yazliuk - Stalyi rozvytok ekonomiky-Sustainable development of ..., T-4, 2012, PP. 281-288
5. BO Yazliuk, SK Shandruk, OI Huhul - Науковий вісник Полісся, Випуск
6. Стратегії модернізації як напрям інноваційного підвищення соціально–економічної безпеки та подолання асиметрії регіонів / БО Язлюк // Інноваційна економіка, Випуск 3. 2013 С. 149
7. Diahnostyka rivnia profesiinoi kompetentnosti personalu u protsesi realizatsii misii derzhavnoho orhanu [Diagnostics of the level of professional competence of the personnel in the process of realization of the mission of the state body]
8. Management of diversification in the context of investment and innovation strategy of enterprises / B Yazlyuk // Galician Economic Journal – 2010. PP. 29
9. New workplace forecasting in the industrial sector of the Ukrainian economy
10. Profitability analysis of digitalization of precision farming TI Balanovska, OP Gogulya, AV Troian, BO Yazlyuk International Journal of Advanced Science and - Том 29 Випуск 6, 2020 Pages 1030-1036
11. Prospects for use of coaching in Ukrainian banks / V Brych, B Yazlyuk, S Hudratian, K Snihur... - Banks & bank systems, T-13, V-2, 2018. PP. 116-122

12. S Kozhemiakina, A Cherkasov, N Reznik, B Yazlyuk... - Problems and perspectives in management, T- 3 2018, Pages 384-394
13. SOCIAL RESPONSIBILITY AS A SOCIAL COMPONENT OF THE SYSTEM OF SOCIAL AND ECONOMIC PROTECTION OF BUSINESS ENTITIES BO Yazlyuk, OY Furman - SCIENTIFIC BULLETIN OF POLISSIA, Випуск 4, 2016, С. 44-50
14. Vykorystannia innovatsiinykh tekhnolohii bezperervnoho pidvyshchennia profesiinoi kompetentnosti personalu v protsesi realizatsii misii derzhavnoho orhanu [The use of innovative technologies for the continuous improvement of the professional competence of personnel in the process of implementing the mission of a state body].] BO Yazliuk, AM Butov - Innovatsiina ekonomika-Innovative economy, 2012, PP. 281-288
15. Аналіз та оцінка негативного впливу бюджетних обмежень на інфраструктурний розвиток регіонів / Борис Олегович Язлюк // Збірник наукових праць кафедри економічного аналізу. Том 14. Випуск 1. 2013. С. 194 – 199
16. Асаул А. М. Економіка нерухомості підручник: / Асаул А. М., І. Б. Брижань, В. Я. Чевгакова. – К. : Лібра, 2004. – С. 304.
17. 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.
18. Богінська Л. О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. Мукачівський державний університет. Сер. : Економіка. 2015. Вип. 2(2). С. 127-133.
19. Богінська Людмила Олексіївна / Ринок нерухомості : стан та регіональні особливості // Л.О. Богінська ... Серія. Економіка. Випуск 2(4). Частина 2, 2015. – С. 127–133.
20. Божко Е.А. Аналіз регіональних тенденцій, зміни ціни на об'єкти нерухомості / Е.А. Божко // Вісник Національного технічного університету «ХПІ». – 2003. – № 22. – С. 12–14.

21. 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.
22. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. Економічний аналіз, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.
23. Вакулєнко Т. С. Концептуальні засади ціноутворення на ринку нерухомості.
24. Використання інноваційних технологій безперервного підвищення професійної компетентності персоналу в процесі реалізації завдань державного органу / Б Язлюк, А Бутов // Економічний аналіз, Випуск 10 (2). 2012. С. 166-170
25. Воронін В. О., Мамчин М. М., Шемелюк Г. О. Дослідження особливостей і тенденцій розвитку ринку нерухомості. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». 2011. № 706. С. 31-40.
26. Ганєва О. М. Методичні основи оцінки нерухомості, що використовуються державними органами управління в регулюванні ринку житла. Науковий вісник Академії муніципального управління. Сер.: Управління. 2010. Вип. 1. С. 180-185.
27. Геєць В. М., Клебанова Т. С., Черняк О. І. Моделі і методи соціально- економічного прогнозування. Харків : ВД «ІНЖЕК», 2008. 396 с.
28. Глобальні та національні проблеми економіки. 2015. Вип. 6. С. 276-279.
29. Гребінська С. І., Шмерко О. П. Огляд сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні. Східна Європа: економіка, бізнес та управління. 2018. Вип. 1(12). С. 301-304.
30. Гриценко О. А. Оподаткування нерухомості як державна трансакція. Податкова політика в Україні та її нормативно-правове забезпечення. 2001. С. 128-130.
31. Гудзь П. В., Шарова С. В. Теорія і практика розвитку ринку

нерухомості регіону: монографія. Запоріжжя: Акцент Інвест-Трейд, 2014. 247 с.

32. Давиденко Н. М., Воронченко О.В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. Інвестиції практика та досвід. 2017. № 21. с. 5-7.

33. Дао Туан Ань, Кузьміч Я. Л., Драчко Р. Ю. Оцінка концентрації ринку нерухомості Черкаської та Житомирської областей. Молодий вчений. 2017. № 11. С. 1144-1147.

34. Державна служба статистики (Укрдержстат) URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

35. Діагностика рівня професійної компетентності персоналу у процесі реалізації місії державного органу / Борис Олегович Язлюк, Галина Ярославівна Язлюк // Інноваційна економіка. Всеукраїнський науково-виробничий журнал – Випуск – 4. С. 281-288

36. До питання методики оцінки економічної ефективності реальних інвестиційних проектів / БО Язлюк // Вісник Східноукраїнського національного Том 106, Випуск 12. 2006. С. 214–219

37. Дослідження ринків міського житла в Україні // Питання економіки. – 2009. – № 10. – С. 20–22.

38. Економіка довкілля і природних ресурсів [Текст]: монографія / Ю.В. Дзядикувич, Б.О. Язлюк, Р.Б. Гевко, Ю.І, Гайда [та ін.]. – Тернопіль, 2016. – 392 с.

39. Економіка та держава. 2018. № 11. С. 102-106.

40. Економічна енциклопедія: У трьох томах / Редкол.: Мочерний С. В. та ін. Т. 3. Київ : Академія, 2002. 340 с.

41. Економічна енциклопедія: У трьох томах/ редкол. : Мочерний С.В. (відпов. ред.) та ін. т. 3. – К. : Академія, 2002. – С. 240.

42. Ефективність інвестиційного процесу в Україні: стан, проблеми і перспективи. / Борис Язлюк // Збірник матеріалів Всеукраїнської науково-практичної конференції / За ред. д.е.н., проф. Литвина Б.М. Тернопіль: Принтер–інформ. 2005. С. 191–197.

43. Житловий кодекс України від 30 червня 1983 р. № 28 URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/>

44. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях України / Т. Завора // Економіст. – № 10. – 2009. – С. 40–43.

45. Загребельна К. В. Динаміка кон'юнктури ринку нерухомості в Україні.

46. Запотоцька В. Ціноутворення на регіональних ринках житла, теоретичний та прикладний аспекти. Вісник Київського національного університету ім. Тараса Григоровича Шевченка. Сер.: Географія. 2017. Вип. 1-2. С. 138-146.

47. Запотоцький С., Запотоцька В., Екезлі А. Суспільно-географічні трансформації ринку житла в Україні. Вісник Київського національного університету ім. Тараса Григоровича Шевченка. Сер.: Географія. 2013. Вип. 1. С. 41-45.

48. Збірник наукових праць ЧДТУ. Сер.: Економічні науки. 2019. Вип. 52. С. 21-29.

49. Звіт за результатами секторальної оцінки ризиків використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом і фінансування тероризму. Київ : Державна служба фінансового моніторингу України 2018. 110 с.

50. Инновационно безопасные стратегические пути регионального измерения модернизации экономики и преодоления асимметрии территориального саморазвития / Б. Язлюк // Международная научно-практическая конференция «На перекрестке Севера и Востока (методологии и практики регионального развития)» Россия, г. Магадан, 10-11 июня 2013 г. / Под общей редакцией Е. А. Шкатовой – Магадан : Северо-Восточный гос-ный универси. 2013. С. 342-346

51. Інвестиційна діяльність підприємств світлотехнічної галузі та шляхи її активізації / Борис Олегович Язлюк // Шевченківська весна: Матеріали Міжнародної науково–практичної конференції студентів, аспірантів та молодих

вчених. 1–4березня2007року.–Вип.V: У 5-х част – Ч. 4 / За заг. ред. проф. В.Д.Базидевича.– 2007. С. 368–371

52. Інноваційно-інвестиційна практика: теорія та методика : монографія / Борис Олегович Язлюк // Деп. В ДНТБ України, Академія соціального управління. – Тернопіль. 2010 - 223с.

53. Інноваційно-інвестиційні та прикладні соціально-економічні стратегії розвитку регіонів з інтенсивним використанням природних ресурсів / Б. Язлюк // Збірник наукових праць молодих вчених Наука молода. – Тернопіль: Економічна думка, 2014. – Вип. 22.

54. Інноваційно-комплексні шляхи розвитку малого підприємництва : монографія / Борис Олегович Язлюк, Богдан Миколайович Андрушків, Наталя Богданівна Кирич, Юрій Іванович Вовк, Іван Іванович Стойко // / за ред.. Кирич Н.Б. / ТНТУ ім. І.Пулюя, Тернопіль, 20011 – 340 с.

55. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та реформування житлового будівництва: навч. посібн. Київ : Вид- во Європейського університету, 2006. 299 с.

56. Калиніченко Ю. В., Добровольська В. В., Абрамчук А. Р. Моделювання тенденцій ринку нерухомості. Економічний аналіз. 2016. Том 23. № 1. С. 28-36.

57. Карапетян Е. Т., Квасовський О. Р. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні. Фінанси, банки, інвестиції. 2013. № 2. С. 125-134.

58. Карапетян Е. Т., Квасовський О. Р. Аналіз ринку житлової нерухомості міста Тернополя та Тернопільської області. Економіка і управління. 2013. № 2. С. 59- 70.

59. Коваленко М. А., Радванська Л. М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: навчальний посібник. Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. 350 с.

60. Ковтун М. В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень. Науковий вісник Ужгородського університету. Сер.: Економіка. 2014. Вип. 1. С. 282-286.

61. Козак С. В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.10.

Київ, 2014. 20 с.

62. Конкуренто-спроможність інвестиційних проектів / Борис Олегович Язлюк // Збірник наукових праць професорсько–викладацького складу інституту економіки і менеджменту інвестицій ТАНГ / За ред. д.е.н., проф. Б.М. Литвина. Вип. 1. Тернопіль: Економічна думка. 2003. С. 43-48

63. Кривов'язюк І.В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі / І.В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2009. – № 1. – С. 233–241. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek\\_2009\\_1\\_31](http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek_2009_1_31).

64. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. Проблеми економіки. 2013. № 2. С. 31-38.

65. Методика аналізу інвестиційних і інноваційних проектів та вплив на фінансову ефективність підприємства / БО Язлюк, ВС Здреник // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Міжнародний збірник наукових праць. / Випуск-1 / Серія : Бухгалтерський облік, контроль і аналіз. (19). / Відповідальний редактор д.е.н., проф. Ф.Ф. Бутинець. 2011. С. 437-448

66. Методика оцінки рівня згладжування економіко-інституціональної й соціально-економічної асиметрії розвитку внутрірегіональних територій / Борис Олегович Язлюк // Зб. наук. праць Черкас. держ. технол. ун-т. – Черкаси: ЧДТУ, 2014. – Вип. 37. – Частина I. – С. 19–26 [Серія: Економічні науки.] 2014. С. 19–26

67. Методичні підходи до оцінки фінансово-економічної ефективності інноваційного розвитку підприємства та її безпеки / Б Язлюк // Наук. збірник Львівського нац. уніве-ту ім. І. Франка Том 27, 2012. С. 286

68. Міжнародний рейтинг The Cost of Living Around the World 2018. URL: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>

69. Моделювання ефективності комплексної програми модернізації світлотехнічної галузі / Борис Олегович Язлюк // Вісник Хмельницького



національного університету. Економічні науки. – Вип.1 (88) Хмельницький, ХНУ 2007. С. 13–17.

70. Модернізація економіки регіонів та подолання асиметрії територіального розвитку : науково-практичний аспект : монографія / Борис Олегович Язлюк // Херсон : Грінь Д.С. 2013. 362с.

71. Новоселов А. С. Теория региональных рынков / А. С. Новоселов. – Новосибирск, Ростов-наДону : 2002. – 100 с.

72. Новоселов А.С. Теория региональных рынков / А.С. Новоселов: Феникс; Новосибирск: Сибирское соглашение. – Ростов на Дону. 2002. – С. 262–265.

73. Обґрунтування інноваційних шляхів структурно-функціональних параметрів модернізації економіки України як основу створення міжнародної конкурентоспроможності / Борис Олегович Язлюк // Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України / Економіка. Проблеми економічного становлення – Київ: АПіСВ ФПУ, 2014. – №1 (69). – С. 61-70

74. Олійник Н. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання. Вісник Національної академії державного управління при Президентіві України. 2011. Вип. 1. С. 131-139.

75. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання: монографія / Н.І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. – 228 с.

76. Павлов В.І. Нерухомість в Україні: підручник для спец. вищій навч. заклад / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Крив'язюк. – Київ: держ. акад. статистики обліку і аудиту, 2008. – 765 с.

77. Павлов К. В. Циклічність процесів формування регіональних ринків житлової нерухомості. Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. 2017. Вип. 4. С. 113-118.

78. Павлов К.В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки.- Луцьк: Вежа-Друк, 2016. - № 4 (8). – С. 89–93.

79. Павлов К.В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К.В. Павлов// Економічний часопис Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки.- Луцьк: Вежа-Друк, 2017,-№1 (9). – С. 102–109.

80. Павлов К.В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К.В. Павлов //Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». Вип. 23, Ч. 2. – 2017. – С. 148–150.

81. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.

82. Павлов К.В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К.В. Павлов // Збірник наукових праць «Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України» Механізм регулювання регіонального розвитку в Україні [зб. наук. пр.] / НАН України, Ін-т регіональних досліджень. – Львів, 2014. – Вип. 3(107). – С. 493–500.

83. Петренко М. А. Методологія оцінки вартості нерухомості. Вісник УАБС. 2002. № 2. С. 51-58.

84. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Рижова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Інфраструктура ринку. 2018. Вип. 25. С. 135-139.

85. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17>

86. Портфель стратегічних управлінських інновацій для модернізації економіки як напрям підвищення соціально-економічної безпеки регіонів / Борис Олегович Язлюк // Вісник ЖДТУ Житомирського державного технічного університету / Економічні науки. – Житомир: ЖДТУ, 2014. – № 2 (68). – С. 233-239

87. Прикладна економіка. Навчальний посібник / БО Язлюк, РБ Гевко, ЮВ Дзядикевич, АМ Бутов - Тернопіль: Крок, 2016. 288 с.

88. Прикладний економічний механізм управління регіональними інвестиційно-інноваційними проектами / БО Язлюк // Економічна думка ТНЕУ – 2015

89. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

90. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-XII. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482>

91. Про ріелторську діяльність : Указ Президента України від 27 черв. 1999 р. № 733/99. Офіційний вісник України. 1999. № 27. Ст. 79.

92. Ровенчак Т. Г., Пасічнюк А. М. Підвищення енергоефективності багатопверхових житлових. Матеріали XLV Науково-технічної конференції ВНТУ, 23-24 березня 2016 р. Вінниця, 2016. URL: <http://conferences.vntu.edu.ua/index.php/allfbtegp/all-fbtegp-2016/paper/view/95>.

93. Руда О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2018. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6328>

94. Садов'як М. С. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні.

95. Свистун Л. А., Даниленко Е. Ш. Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості Полтавського регіону. Економіка і регіон. 2011. № 3 (30). С. 34-38.

96. Соціальна компонента в структурі сталого розвитку регіонального аграрного бізнесу: комплексний аналіз / ВО Yazlyuk, AM Uzhva - // Український журнал прикладної економіки, Том 2, Випуск 2 2017. С. 67-74

97. Стратегія інноваційної безпеки як подолання асиметрії конкурентоспроможності підприємств у міжрегіональному розвитку / Б Язлюк // Зб. наук. праць молодих вчених Наука молода, Том 18. 2012. С. 178

98. Стрішенець О.М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму / О.М. Стрішенець // Науковий вісник. – Серія: Економічні науки / Буковинський держ. фінанси. університет. – Чернівці: Видавництво БДФУ, 2012. – Вип. 1. – С. 386–391.

99. Стрішенець О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Науковий

вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1(47). Том 2. / Ужгород, 2016. – С. 35–38.

100. Стрішенець О.М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Економічний часопис Східноукраїнського національного університету ім. Лесі Українки: журнал / укладений Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. Луцьк : Вежа-Друк, 2017.– № 3(11). – С. 7–12.

101. Сушко О. Тенденції на ринку нерухомості в Україні. Вісник Тернопільського національного економічного університету. 2011. № 5-1. С. 257-266.

102. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія / за ред. О. І. Драпиковського, І. Б. Іванової. Київ : «Арт Економі», 2012. 240 с.

103. ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА ОЦІНКИ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНОГО БІЗНЕС-ПОРТФЕЛЯ//Theory and practice of estimation of economic effectiveness of investing and ... // Борис Олегович Язлюк, Василь Степанович Здреник / Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки//THE JOURNAL OF ZHYTOMYR STATE TECHNOLOGICAL UNIVERSITY. SERIES: ECONOMICS. Том 55. Випуск-1, 2011

104. Томін М. О. Аналіз тенденцій розвитку ринку нерухомості України. Логос. Мистецтво наукової думки. 2019. № 3. С. 11-13.

105. Управління інвестиційно–інноваційними проектами в умовах ризику та невизначеності / Борис Олегович Язлюк // Збірник наукових праць Дніпропетровського національного університету. Економіка: проблеми теорії та практики. Том 3. Випуск 214 в 4 томах. С. 761-771

106. Ушацький С. А., Сердюк А. В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія. Вінниця : ВНТУ, 2010. 186 с.

107. Фесак С. А. Особливості державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні. Вісник Академії митної служби України. Сер. :

Державне управління. 2013. № 2. С. 85-93.

108. Формування фінансового забезпечення проектів / Б Язлюк - Наукові записки.-2006.-Випуск – 15. С. 15-19

109. Фридман Дж. Аналіз і оцінка несучої дохід нерухомості / Н. Ордуэй. – М., 1995. –74 с.

110. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: [http: www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

111. Цифра Т. Ю. Формування та оцінка економічної стратегії забудовника на ринку житла: дис. канд. екон. наук: 08.00.04 / Київ. нац. ун-т буд. і архітект. Київ, 2018. 194 с.

112. Шепель І. В. Вітчизняний та зарубіжний досвід впровадження податку на нерухомість: обліковий аспект. Економіка і суспільство. 2016. Вип. 2. С. 762-767.

113. Шкільова Н. В. Організаційно-правові засади ріелторської діяльності в контексті світового досвіду. 2009. № 2. С. 55-58.

114. Шляхи підвищення рівня інноваційного розвитку виробництва з врахуванням регіональної стратегії / БО Язлюк, СВ Питель, АВ Шумський // Сталий розвиток економіки, Випуск 1. 2013. С. 224-230

115. Шляхи удосконалення пріоритетних механізмів модернізації в просторовій проекції економіки України / Борис Олегович Язлюк // ВІСНИК ЖДТУ. 2013. № 4 (66) С. 228-234

116. Язлюк Б. О. Прикладний економічний механізм управління регіональними інвестиційно-інноваційними проектами. Прикладна економіка – від теорії до практики : зб. тез доп. Першої Всеукр. наук.-практ. конф. 15 жовт. 2015 р. Тернопіль : Економічна думка ТНЕУ, 2015. С. 161-164.

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