

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

**ТОПОРНИЦЬКА ХРИСТИНА АНДРІЇВНА**

**ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

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

Виконала студентка  
групи ЕОЗ-41  
Х.А. Топорницька

\_\_\_\_\_

підпис

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

\_\_\_\_\_

підпис

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

підпис

Тернопіль – 2019

**ЗМІСТ**

<b>ВСТУП.....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....</b>	<b>6</b>
1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості.....	6
1.2. Структурні елементи ринку нерухомості.....	14
1.3. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні.....	21
Висновки до розділу 1.....	34
<b>РОЗДІЛ 2. УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ</b>	
<b>РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....</b>	<b>35</b>
2.1. Аналіз сучасного стану ринку нерухомості в Україні.....	35
2.2. Державна підтримка інвестиційної діяльності на ринку нерухомості.....	44
2.3. Перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні.....	50
Висновки до розділу 2.....	61
<b>ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....</b>	<b>63</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>65</b>

## ВСТУП

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

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

В Україні протягом тривалого часу відбувається бурхливе формування ринку нерухомості зі своїми проблемами, спадами та піднесеннями, що викликані різними факторами. Так, понад 12 млн жителів України здійснили приватизацію своїх земельних ділянок загальною площею приблизно 4 млн гектарів. Мешканці міст приватизували приблизно 5 млн квартир та одноквартирних будинків. Приватизовано та акціоновані понад 60 тисяч підприємств, левову частку вартості яких складає нерухоме майно. Власниками різноманітних об'єктів нерухомості стали понад 80% населення України.

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

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

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

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

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

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

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

- узагальнити економічний зміст функціонування ринку нерухомості;
- визначити основні структурні елементи ринку нерухомості;
- охарактеризувати державне регулювання ринку нерухомості;

- проаналізувати сучасний стан ринку нерухомості в Україні;
- визначити шляхи вдосконалення та перспективи розвитку ринку нерухомості.

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

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

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

**Апробація результатів виконання випускної кваліфікаційної роботи.** Основні положення бакалаврської роботи пройшли апробацію на всеукраїнській науково-практичній конференції студентів і молодих вчених «Розвиток науки та бізнесу в умовах глобалізації» (м. Тернопіль, 15 травня 2019р.). Опубліковано тези на тему «Державне регулювання ринку нерухомості в Україні»

**Структура і обсяг роботи.** Бакалаврська випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 69 сторінок комп'ютерного тексту, в тому числі 2 таблиці, 12 рисунків, 50 джерел використаної літератури.

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

### 1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості

Ринок нерухомості-це взаємопов'язана система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування об'єктів нерухомості .У національній економіці він виконує такі функції(рис. 1.1):

- ефективно розв'язання соціальних завдань пов'язаних із створенням та використанням корисних властивостей нерухомості;
- відчуження повних або часткових прав власності на об'єкти нерухомості від одного економічного суб'єкта до іншого і захист його прав;
- перерозподіл інвестиційних потоків між конкуруючими видами об'єктів нерухомості ;
- перерозподіл потоків між конкуруючими способами використання земель .

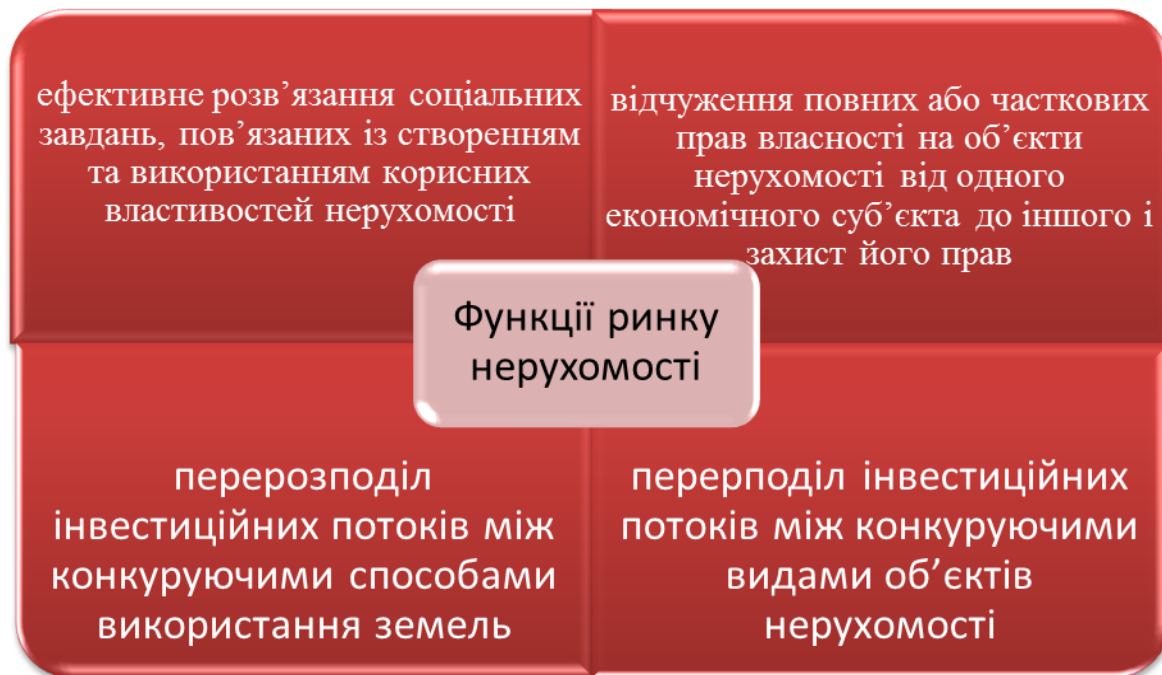


Рис. 1.1. Функції ринку нерухомості

Ринок нерухомості має ряд специфічних особливостей:

- локалізація ринку , оскільки його товари нерухомі, а цінність їх значною мірою залежить від зовнішнього навколишнього середовища;

- значно менша (порівняно з іншими сегментами національного ринку) число угод купівлі-продажу;

- володіння нерухомістю та угоди з нею звичайно припускають чотири види витрат: одноразові порівняно великі інвестиції , на підтримання об'єкта у функціональному стані(ремонт,експлуатаційні витрати ), податок на нерухоме майно, державне мито та інші збори на угоди ;

- порівняно високий ступінь державного регулювання ринку законодавчими нормами та зонуванням територій (регулюється земельним та цивільним законодавством з урахуванням водного,лісового, природоохоронного та іншого спеціального права);

- ринок нерухомості недосконалий.

Невідповідність ринку нерухомості умовам досконалого конкурентного ринку визначається його наступними характеристиками.

Точність інформації про ціни . Так як ринок нерухомості не є централізованим , як, наприклад , ринок цінних паперів , угоди і ціни угод не стають моментально доступними одразу всім учасникам ринку . Одна із специфічних особливостей ринку нерухомості полягає в дефіцитності та адекватності ринкової інформації , що обумовлено головним чином географічним поділом ринку з локалізацією попиту і пропозиції , нерегулярним отриманням інформації продавцями і покупцями в міру потреби в ній . Тут важко отримати відомості про ціни . Велика кількість продавців і покупців . Різноманіття характеристик нерухомості ,особливо місце розташування , в сукупності з відсутністю на місцевому ринку аналогічної нерухомості-замінника дає окремим продавцям елемент монопольного становища на ринку . Обмежено кількість продавців нерухомості , що знаходиться в екологічно чистих і центральних районах, об'єктів з високими споживчими властивостями, нових об'єктів , об'єктів з виразним художнім стилем.



Рис. 1.2. Група учасників ринку нерухомості

Користуючись дефіцитом інформації про відповідні ціни або орендні плати, продавець може досягти в угоді ціни, яка істотно вище ринкового рівня. Обмежено і число покупців нерухомості, так як остання, в силу перерахованих споживчих властивостей, має високу ціну. Обмеженість продавців і покупців приводить до формування практично індивідуальних цін.

Коливання попиту і пропозиції на ринку нерухомості відбуваються повільно, так як при наявності попит збільшення кількості об'єктів нерухомості відбуваються протягом тривалого тимчасового періоду, що визначається терміном будівництва будівлі. У випадку надлишку інформації ціни залишаються низькими кілька років.

Товар. Ефективність ринку залежить від товарів, які знаходяться в обороті. Земельні ділянки, що становлять основу нерухомості, відрізняються унікальністю і фіксованим місцем розташування, хоча в економічному плані деякі ділянки землі можуть бути аналогічними і взаємозамінними. Будівлі, розташовані на земельних ділянках, відрізняються використанням їх місця створення, тривалим процесом створення, великої одиничної вартістю та ін.

Формування ціни. Ціна на об'єкт нерухомості як одиниці інвестування відносно висока, тому коло її покупців обмежений. На ринку нерухомості ціна



також є результатом взаємодії попиту та пропозиції і змін ринкової активності, проте на відміну від ефективного ринку ціни на подібну за споживчими властивостями нерухомість не є єдиними. Іншою відмінною рисою ціни на нерухомість є її нестабільність.

Методи регулювання. Ринок нерухомості не володіє такою характерною рисою ефективного ринку, як саморегулювання, заснований на відкритій і вільній конкуренції. Ринки нерухомості регулюються федеральними, регіональними та місцевими законами щодо прав власності і процедури купівлі-продажу.

Визначення ринку нерухомості як механізму ефективної взаємодії фізичних або юридичних осіб з метою обміну наявних прав на нерухомість на інші активи вимагає виявлення його учасників, їх ролі та функцій. Ринок нерухомості має своїх суб'єктів ринкових відносин (учасники ринку нерухомості), що вступають у взаємодію через виконання певних операцій і функцій. Унікальність, великий проміжок часу між окремими угодами з даним об'єктом нерухомості, відносно низька ліквідність і високі ризики обумовлюють необхідність участі в ринкових операціях з нерухомістю, крім покупців і продавців, професійних учасників ринку нерухомості (ріелторів і оцінювачів), органів державної влади, представників інфраструктури ринку нерухомості.

Характер взаємовідносин між учасниками ринку досить складний і не завжди прямий, оскільки будь-який учасник може виступати посередником від групи. Дії всіх учасників ринку підпорядковані очікуваним доходам, які залежать від прогнозованих тенденцій використання нерухомості.

На регіональному рівні суб'єктами ринку нерухомості виступають продавці, покупці та ряд посередників, так званих професійних учасників. Професійні учасники можуть представляти як інтереси держави (інституціональні учасники), так і працювати на комерційній основі. Об'єктами міжрегіонального ринку нерухомості являються земельні ділянки, виробничі

будівлі і споруди, будівлі і споруди неvirобничого призначення, об'єкти незавершеного будівництва тощо.

Узагальнивши, міжрегіональний ринок нерухомості можна розподілити на (рис 1.3.):

- 1. ринок землі;
- 2. ринок комерційної та промислової нерухомості;
- 3. ринок житла.

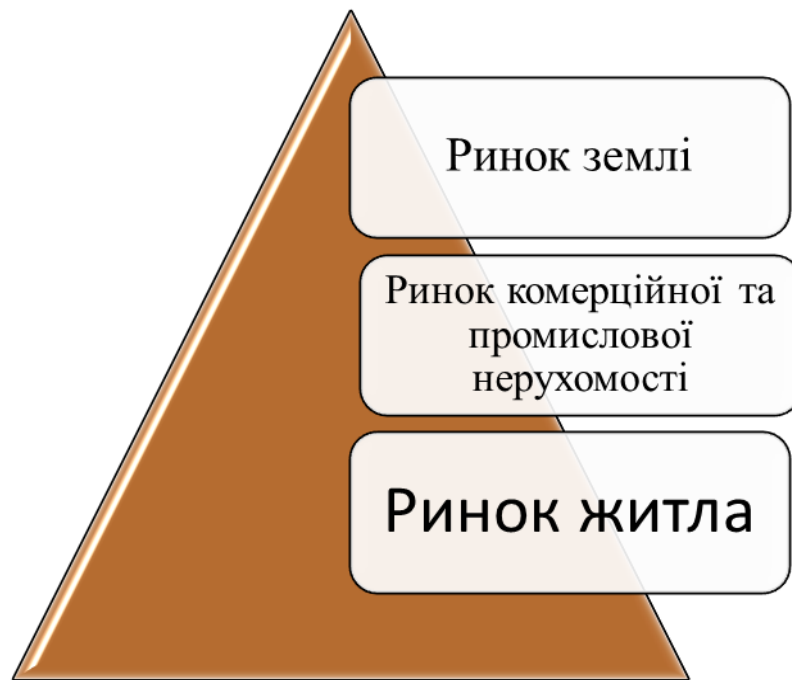


Рис.1.3. Мірегіональний ринок нерухомості

Вивчаючи особливості міжрегіонального ринку нерухомості, варто зазначити, що механізм його функціонування опирається на ті ж економічні категорії, що і локальний ринок. В першу чергу це існуючий попит на об'єкти нерухомості, наявна пропозиція нерухомості, оренда та орендна плата і, звичайно ж, ціна як один із основоположних факторів.

Попит і пропозиція на міжрегіональному ринку нерухомості формується під впливом економічних, соціальних, демографічних, природо - кліматичних та інших факторів. Ринкова вартість об'єкта нерухомості в свою чергу визначається не лише існуючою кон'юнктурою ринку, тобто співвідношенням попиту і пропозиції, але і особливостями його функціонування, а саме: рівнем

ризик у інвестування капіталу, можливим рівнем доходності, можливою ціною продажу об'єкта нерухомості на конкретну дату тощо.

Наразі, як міжрегіональному, так і локальному ринку нерухомості як специфічним секторам економіки властиві такі ознаки:

- 1. незбалансованість попиту і пропозиції;
- 2. циклічний характер розвитку;
- 3. ріст вартості об'єкта нерухомості в часі;
- 4. низька ліквідність;
- 5. обмежена кількість покупців та продавців;
- 6. слабкий рівень досліджень.

В умовах сучасної економіки ринок нерухомості можна охарактеризувати з трьох позицій 1) як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю. Такі відносини з'являються між інвесторами в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т. д.; 2) як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду; 3) як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей та виявів.

Земельний ринок в Україні розвивається в двох основних напрямках: ринок сільськогосподарських земель і ринок земель несільськогосподарського призначення. З приводу легалізації та лібералізації цього ринку ведуться дискусії. Серед можливих небезпек, зокрема, вказують на:

- 1) зміну цільового призначення сільськогосподарських угідь;
- 2) неконтрольоване зростання ціни землі, або навпаки, - штучне її заниження;
- 3) відчуження земельних ділянок селянами через земельний ринок за низькими цінами;
- 4) купівля землі олігархами й спекуляція нею; перетворення банків великих власників при переході закладеної землі у власність заставоутримувача.

Основними елементами повноцінного функціонування земельного ринку, на мою думку, є:

- наявність землі як об'єкта купівлі-продажу;
- встановлення мотиваційних чинників виходу на земельний ринок
- продавців земельних ділянок;
- притік платоспроможних покупців земельних ділянок;
- формування інфраструктури земельного ринку;
- встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація;
- формування організаційно-правового механізму реалізації угод і цивілізованого функціонування земельного ринку;
- державне регулювання земельного ринку на всіх рівнях.

Ринок нежитлової нерухомості, на відміну від житлової, набагато менший і перебуває на стадії активного становлення, він почав формуватися у зв'язку з приватизацією підприємств державної власності. На становлення ринку комерційної нерухомості глибоко вплинуло те, що він почав формуватися на основі ринку житла, ціни якого стали визначати ціни всіх інших видів нерухомості. Тут зовсім не враховувався той факт, що механізми ціноутворення на різних сегментах ринку нерухомості зовсім різні. Це примушувало органи приватизації постійно змінювати механізм визначення вартості майна, що підлягало приватизації (методика оцінки змінювалася 6 разів). Нині характерними ознаками ринку нежитлової нерухомості є:

- невисокий рейтинг виробничих приміщень;
- зростання попиту на об'єкти торговельного призначення та ринку послуг; активізація продажу конфіскованої нерухомості й такої, що перебуває у власності держави.

Ринок об'єктів комерційної та виробничої нерухомості є індикатором стану економіки. Ступінь його розвитку віддзеркалює рівень розвитку держави, адже нежитлові приміщення - це та матеріальна основа, на якій базується

економіка будь-якої країни. Отже, чим міцніший фундамент, тим більшої стійкості набуває економіка.

Розглянемо також сучасний стан і тенденції ринку комерційної нерухомості (офісних приміщень). Найбільшими споживачами крупних офісних приміщень на сьогодні є: банки та фінансові установи; страхові компанії; інвестиційні фонди; ІТ-компанії; косметологічні фірми; великі представники іноземних фармацевтичних компаній. Деякі компанії вважають за краще орендувати бізнес центр повністю. Проте в сучасних кризових умовах багато компаній було вимушено переглянути політику і скоротити персонал. Тенденція по зміні офісного приміщення на менше і дешевше, продовжується і зараз. Так, на сьогоднішній день практично у всіх будівлях є порожні офіси, часто об'єм вакантних площ досягає 20-30%. Наприклад, в одному з центральних бізнес центрів столиці площі покинули майже половина орендарів, хоча орендні ставки знизилися з 50 до 25 \$/кв. м.

Вакантні значні площі і в інших офісних центрах столиці. А незабаром звільниться ще більше офісів. Найбільш значні проблеми з «заповненням офісів» орендарями випробовують бізнес центри, які були добудовані в останні півроку або вводяться в експлуатацію найближчим часом, - в багатьох з них ще не підписані договори і на половину площ. Основні тенденції ринку професійної офісної нерухомості початку 2017 року:- зростання кількості квадратних метрів вакантних площ в бізнес-центрах;

- зниження орендних ставок як в доларовому, так і в гривневому еквіваленті. У доларах же по деяких бізнес-центрах щомісячна орендна плата впала в 2 рази;

- міграція орендарів в менші і дешевші офіси;

- відмова орендарів від знімання частини офісних площ або спроби здати їх в суборенду (в деяких випадках аж до 80% власного офісу);

- закінчення діяльності іноземних представництв, закриття офісів;

- значні поступки власників бізнес центрів по відношенню до наймачів  
- орендні канікули до півроку, 50% знижки на перші місяці знімання площ,  
бонусні безкоштовні паркувальні місця тощо .

Не зважаючи на те, що сьогодні в Україні відбувається динамічний розвиток ринку нерухомості, останній ще перебуває на стадії становлення.

## 1.2. Структурні елементи ринку нерухомості

Об'єкти ринку нерухомості. Перелік об'єктів, які відносяться до нерухомих, чисто юридично не є вичерпним, оскільки, до нерухомих речей може бути віднесено й інше майно (так звана нерухомість за законом). Як приклад можна привести підприємства (ст. 132 ЦК України). Специфікою нерухомого майна є можливість його використання тільки в умовах більш-менш постійного знаходження на певній земельній ділянці, а для об'єктів, не пов'язаних з землею і призначених для переміщення людей і вантажів, особливою умовою є місце їх використання - це водне, повітряне або космічний простір .

Таким чином, об'єктом ринку нерухомості може бути будь-який об'єкт нерухомості, не вилучений з обороту.

Суб'єкти ринку нерухомості:

- продавці і орендодавці. В якості продавця (орендодавця) може виступати будь-яка юридична або фізична особа, яка має право власності на об'єкт, в тому числі держава в особі своїх спеціалізованих органів управління власністю;

- покупці і орендарі. В якості покупця (орендаря) може виступати юридична або фізична особа або орган державного управління, який має право на дану операцію за законом (маються на увазі обмеження на діяльність нерезидентів, іноземних громадян, а також на комерційну діяльність державних органів);

• професійні учасники ринку нерухомості. Склад професійних учасників ринку нерухомості визначається складом процесів, що протікають на ринку за участю держави, і складом видів діяльності комерційних структур. До таких учасників відносяться:

1) інституційні учасники ринку нерухомості - суб'єкти, що представляють інтереси держави і діючі від СТО імені:

- організації, що регулюють містобудівний розвиток, землевпорядкування та землекористування;

- федеральні і територіальні земельні органи, що займаються інвентаризацією землі, створенням земельного кадастру, зонуванням територій, оформленням землевідведення;

- федеральні і територіальні органи архітектури та містобудування, що займаються затвердженням та узгодженням містобудівних планів забудови територій і поселень, створенням містобудівного кадастру, видачею дозволів па будівництво;

- органи експертизи містобудівної та проектної документації, що займаються затвердженням та узгодженням архітектурних і будівельних проектів;

- органи, які відають інвентаризацією та обліком будов;

- органи технічної, пожежної та інших інспекцій, які займаються наглядом за будівництвом і експлуатацією будівель і споруд;

- проектувальники, будівельники, фахівці але технічної експлуатації, що фінансуються з бюджету;

- органи-реєстратори прав на нерухомість і угод з нею;

- державні нотаріуси;

2) неінституційні учасники ринку нерухомості - суб'єкти, що працюють на комерційній основі:

- ріелтори, які надають послуги продавцям і покупцям при здійсненні операцій з нерухомістю;

- оцінювачі нерухомості, які надають послуги власникам, інвесторам, продавцям, покупцям з незалежної оцінки вартості об'єктів;
- кредитори, що займаються фінансуванням операцій на ринку нерухомості, у тому числі іпотечним кредитуванням;
- девелопери, що займаються створенням і розвитком об'єктів нерухомості, у тому числі організацією та фінансуванням інвестиційного проекту, проектуванням і будівництвом, продажем об'єкта повністю або по частинах або здачею в оренду (самостійно або із залученням раніше перерахованих учасників в якості підрядників і співінвесторів);
- професійні управляючі нерухомістю, займаються фінансовим управлінням і технічною експлуатацією об'єкта;
- проектувальники і будівельники, що працюють на комерційній основі;
- юристи, що займаються юридичним супроводом операцій на ринку нерухомості;
- страховики, що займаються страхуванням об'єктів, угод, професійної відповідальності;
- учасники фондового ринку (брокери, емітенти), що займаються емісією та обігом іпотечних цінних паперів (цінних паперів, забезпечених заставою нерухомого майна);
- аналітики, що займається дослідженням ринку нерухомості і підготовкою інформації для прийняття стратегічних рішень щодо його розвитку;
- маркетингологи, фахівці зі зв'язків з громадськістю і рекламі, займаються просуванням об'єктів і послуг на ринку;
- фахівці з інформаційних технологій, що обслуговують ринок нерухомості;
- фахівці в галузі навчання та підвищення кваліфікації персоналу;
- будь-які фахівці - співробітники та члени національних та міжнародних професійних об'єднань ринку нерухомості.



Інфраструктура ринку нерухомості - сукупність наступних механізмів, що забезпечують його функціонування.

Соціальний механізм, що включає в себе:

- законодавчу та нормативну бази ринку;
- систему громадського контролю над дотриманням правових та етичних норм усіма учасниками ринку для захисту їх прав та інтересів.

Основними учасниками ринку, що реалізують цей механізм, є законодавчі і представницькі органи влади і управління федерального і регіонального рівнів, профільні підрозділи виконавчих органів, громадські об'єднання неінституційних учасників ринку в особі їх юридичних підрозділів.

Методологічний механізм, що включає в себе:

- систему моніторингу та дослідження процесів функціонування ринку нерухомості, способів і засобів його реформування і розвитку (дослідницькі підрозділи громадських об'єднань, дослідницькі організації ринку нерухомості за участю професіоналів - практиків);
- спеціалізовані державні, громадські та комерційні інститути управління розвитком ринку нерухомості, зокрема:

а) органи координації зусиль державних установ і відомств, спрямовані на розвиток ринку нерухомості;

б) спеціалізовані структурні підрозділи органів державної влади та місцевого самоврядування, орієнтовані на реформування, регулювання і контроль ринку нерухомості, захист власника від протиправних дій;

в) саморегульовані і громадські організації, професійні і споживчі спілки ринку нерухомості;

г) освітні установи та інформаційні центри ринку нерухомості;

д) некомерційні та комерційні організації - дослідники і ініціатори реформування окремих сегментів ринку нерухомості.

Інженерно-технологічний механізм, що включає в себе:

- еталонні технології професійної діяльності на ринку нерухомості при проведенні операцій усіх категорій;

- стандарти опису об'єктів нерухомості всіх видів в інтересах усіх категорій операцій з ними;
- єдиний інформаційний простір ринку нерухомості та забезпечення інформаційної відкритості ринку;
- законодавчо закріплені еталонні вимоги до нерухомого майна і до професійної діяльності на ринку нерухомості;
- нормативні, інструктивні та реєстраційні документи, що регламентують операції на ринку нерухомості;
- банки даних еталонних (модельних) технологій діяльності на ринку нерухомості.

Психологічний - поведінковий механізм, що включає в себе професійні норми і стандарт взаємовідносин учасників ринку, зводять до мінімуму витрати проведення операцій (транзакцій) на етапах пошуку інформації, ведення переговорів, прийняття рішень, правового закріплення угод, мотивації і координації зусиль учасників, контролю і відновлення порушених прав та застосування санкцій до порушників.

Центральна ланка ринку нерухомості - ріелтор (юридична або фізична особа). Він організовує переважна більшість зв'язків і відносин на цьому ринку - проводить маркетингові дослідження; організовує (багато проводить сам) угоди з нерухомим майном; надає послуги по залученню оцінювачів (і сам може зробити оцінку ринкової вартості нерухомості), страховиків, кредиторів; проводить консультації покупців, продавців, наймачів, орендарів та інших учасників ринку нерухомості; знаходить клієнтів для власників, і навпаки; допомагає зареєструвати об'єкт нерухомості та право на нього. Ріелтор володіє великим обсягом інформації в тому сегменті ринку нерухомості, в якому працює. Так як угоди з нерухомістю мають певну конфіденційність, отримати необхідну інформацію, як правило, досить важко. Становлення і розвиток ринку нерухомості визначило появу нового учасника ринкових операцій - професійного оцінювача. Нерухомість - один з найбільш капіталомістких об'єктів ринку, обсяги фінансових ризиків, залучених в цей сектор ринку, дуже

великі, тому опис його відрізняється глибоким структуруванням і деталізацією, тобто розбивкою на велику кількість товарних секторів.

Ринок нерухомості може бути сегментований за функціональним призначенням, географічним чинникам (або місцем розташування - у вузькому сенсі), за якісними характеристиками, ціною, інвестиційної мотивації, за типом прав власності тощо

Специфічні споживчі властивості та характеристики різних видів нерухомого майна, умови їх використання визначають наявність для них певних споживачів і умов угод і разом з цим дій у різних секторах ринку, що зумовило виділення трьох відносно самостійних сегментів ринку нерухомості, відповідних її класифікації за функціональною ознакою .

Найбільш розвиненим сегментом ринку нерухомості є ринок житла. Це обумовлено наступними факторами.

1. Ринок житла в Україні (нехай в обмежених розмірах і в основному підпільно) існував задовго до появи офіційно визнаного ринку нерухомості. У ньому діяли «житлові спекулянти, житлові маклери», які згодом в більшості своїй стали професійними ріелторами або створили ріелторські організації.

2. Приватна власність у Україні з'явилася в результаті приватизації державної власності. Приватизація в секторі житлових будівель і приміщень почалася і розвивалася більш швидкими темпами, ніж в інших видах нерухомого майна. Це обумовлено тим, що на самому початку приватизації з'явилася велика кількість власників житла і в наявності вже були професійні учасники цього сегменту ринку нерухомості - ріелтори. До теперішнього часу оборот житла в обороті нерухомості ріелторських організацій становить близько 90%.

Конкуруючу пропозицію представляє список існуючих і споруджуваних об'єктів, порівнянних за споживчими та інвестиційним характеристикам з оцінюваним об'єктом. При цьому необхідно враховувати, що частина проектів не буде доведена до кінця, а певна частина наявних об'єктів буде виведена з

конкурентної боротьби. У процесі аналізу конкуруючих об'єктів нерухомості слід враховувати наступні фактори:

- поточне пропозиція об'єктів нерухомості (кількість і якість конкуруючих об'єктів нерухомості);
- динаміку коефіцієнтів завантаження;
- обсяг нового будівництва (проекти в стадії планування і в стадії будівництва);
- реконструкцію з метою зміни призначення нерухомості;
- наявність вільних земельних ділянок;
- динаміку цін на будівельну продукцію, послуги девелопменту, земельні ділянки;
- співвідношення об'єктів нерухомості, призначених для здачі в оренду, і об'єктів, що використовуються власниками;
- особливі економічні умови та обставини;
- вплив законодавчих і нормативних обмежень (будівельні норми і правила, положення про зонування та ін.).

Якісна характеристика ринку нерухомості аналітиками дається в наступних визначеннях: активний ринок і «млявий» ринок.

Активний (сильний) ринок - це ринок випереджаючого попиту і відстаючого пропозиції і, як наслідок, - зростання цін. Активний ринок називають ринком продавців нерухомості, тому що останні можуть диктувати більш високі ціни.

«Млявий» (слабкий) ринок - це ринок покупців, оскільки у них є перевага, що забезпечується падінням попиту на тлі відносного зростання пропозиції. Покупці в даній ситуації формують зниження цін.

### 1.3. Державне регулювання ринку нерухомості

Державне регулювання ринку нерухомості складається з наступних аспектів (рис.1.3):

- зонування міського простору і державний кадастровий облік;
- операції з об'єктами нерухомості;
- державна реєстрація прав на нерухомість;
- оподаткування нерухомості.

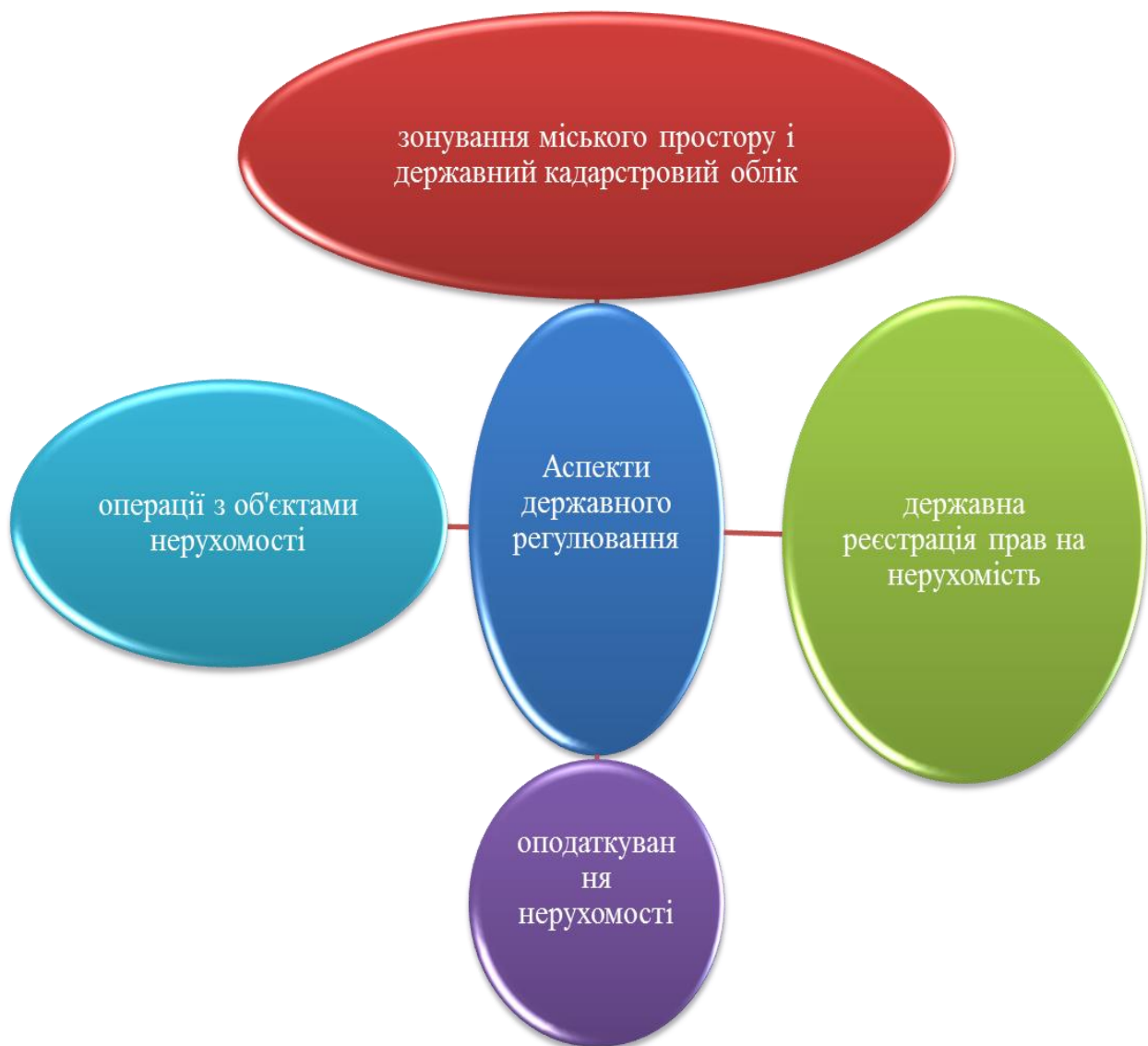


Рис. 1.4. Аспекти державного регулювання ринку нерухомості

Основним інструментом гнучкого регулювання в містах під час планування містобудування є зонування (функціональне, територіально-економічне, будівельне, ландшафтне тощо).

Одним із основних напрямів управління нерухомістю є кадастровий розподіл території України, з метою надання земельним ділянкам кадастрових номерів. Одиницями кадастрового розподілу території України є кадастрові зони, райони, квартали. Порядок кадастрового розподілу території України й привласнення кадастрових номерів земельним ділянкам встановлюється Урядом України.

Державний земельний кадастр - це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Операція з об'єктами нерухомості це - єдність чотирьох елементів: суб'єктів - осіб, учасників операції, суб'єктивної сторони - єдність їх волі і волевиявлення, форми і змісту. Операції з нерухомістю здійснюються тільки в письмовій формі, шляхом укладення договору, який має два значення: юридичний факт, що породжує права та обов'язки; саме право відношення, зміст якого складають ці права й обов'язки. З об'єктами нерухомості можуть укладатися різні види операцій, як із зміною власника, так й зі зміною права користування та володіння, купівля-продаж.

В цілому система державного регулювання відносинами у сфері нерухомості включає в себе такі напрямки, як (рис.1.4.)

- державний облік нерухомості, оцінка вартості нерухомості та реєстрація прав на нерухомість, в єдності створюють основу для активного впливу держави і муніципалітетів на відносини, що виникають в суспільстві з приводу об'єктів нерухомості;
- регулювання землекористування: виділення категорій земель та встановлення для них різних режимів використання, регулювання обороту земель;

- регулювання міської забудови шляхом зонування міських територій та створення системи обмежень, диференційованих за видами територіальних зон;
- ліцензування окремих видів діяльності на ринку, що забезпечить дотримання кваліфікаційних та інших вимог професійними учасниками ринку нерухомості;
- створення системи технічних нормативів і регламентів, що забезпечують відповідність діяльності і результатів діяльності професійних учасників ринку нерухомості
- оподаткування нерухомості та угод з нею.

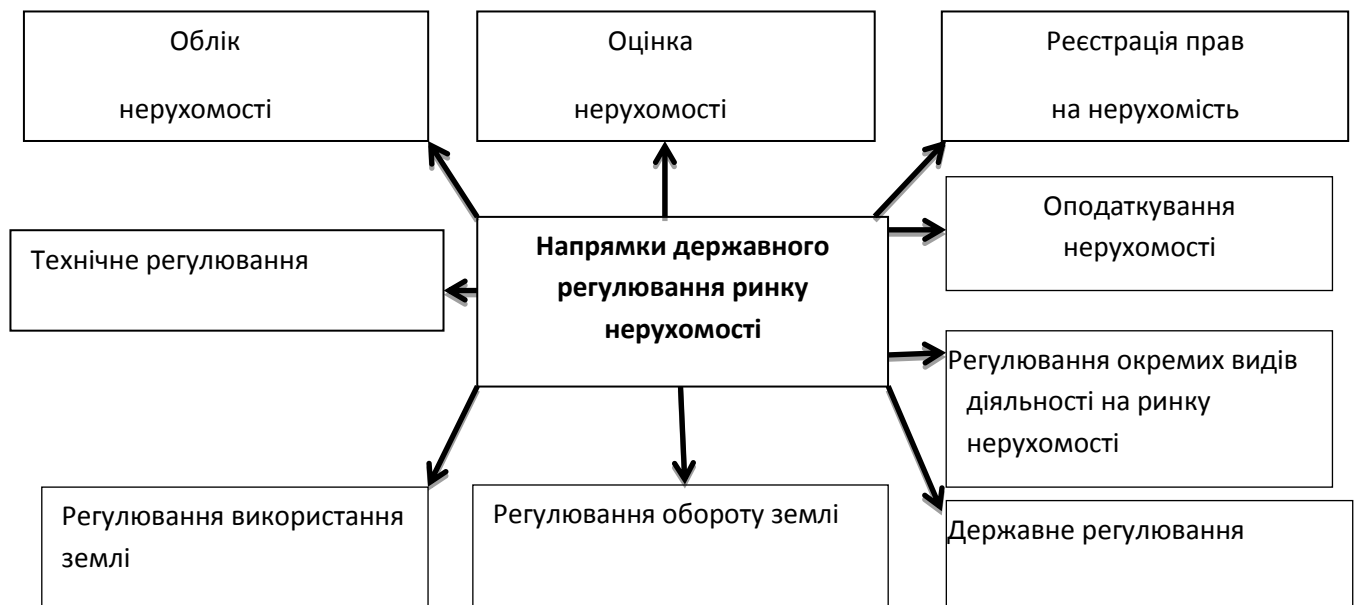


Рис. 1.5. Напрями державного регулювання ринку нерухомості

Державна реєстрація прав на нерухомість - юридичний акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно.

Порядок державної реєстрації - це сукупність норм, що регулюють відносини між державою в особі реєструючого органу і особою, підлеглою реєстрації. Державній реєстрації підлягають права власності, господарського ведення, оперативного управління, довічного успадкованого володіння, постійного користування, іпотека, сервітути, а також права виникнення,

обмеження, переходу і припинення на нерухоме майно, в тому числі на земельні ділянки, будівлі, споруди, житлові і нежитлові приміщення, відособлені поверхневі водні об'єкти, багаторічні насадження та інші об'єкти.

Оподаткування нерухомості включає такі податки (рис.1.6):

- плата за землю;
- податок на майно фізичних осіб;
- податок на майно підприємств.

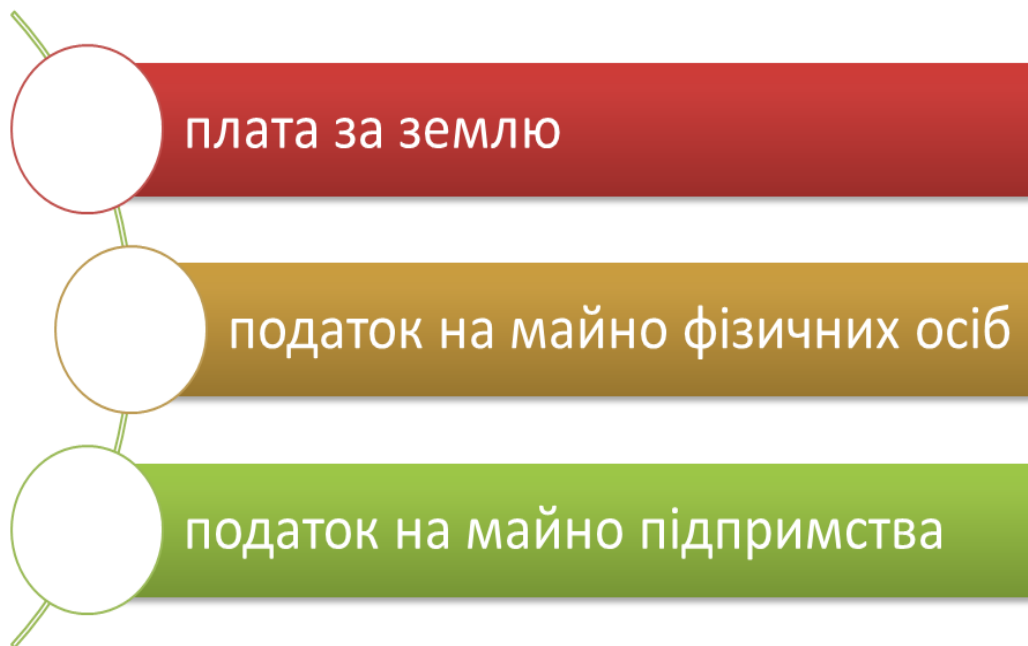


Рис. 1.6. Оподаткування нерухомості

Закон України “Про плату за землю” визначає розміри (для ріллі, сіножатей та пасовищ - 0,1%, для багаторічних насаджень - 0,03% від їх грошової оцінки з 1 га с/г угідь) та порядок плати за використання земельних ресурсів, а також напрями використання коштів, що надійшли від плати за землю, відповідальність платників та контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку.

Податок на майно фізичних осіб так само, як земельний податок, належить до місцевих податків і стягується безпосередньо з власника об'єкта нерухомості. Платниками податків визнаються власники об'єктів нерухомості (житлових будинків, квартир, дач, гаражів і інших будов, приміщень і споруд) незалежно від того, користуються вони цією нерухомістю чи ні.



Податок на майно підприємств належать до категорії регіональних. Установлюється він законом, який визначає максимальну ставку податку, а законодавчі органи суб'єктів федерації - конкретні ставки залежно від видів діяльності підприємств. Платниками податку є: організації-юридичні особи; філіали, представництва та інші підрозділи організацій, установ, що мають окремий баланс і розрахунковий (поточний) рахунок; організації, освічені відповідно до законодавства іноземних держав, міжнародні організації та об'єднання, а також їх відособлені підрозділи, що мають майно на території України.

Платниками податків на майно фізичних осіб є громадяни України, іноземні громадяни та особи без громадянства, що мають на території країни у власності об'єкти нерухомості та визнаються законом України об'єктом оподаткування. Якщо об'єкти нерухомості, знаходяться в пайовій власності декількох фізичних осіб, платником податків відносно цих об'єктів визнається кожна з цих фізичних осіб пропорційно її частки в об'єкті нерухомості майна.

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

Основні функції, які виконуються державою(рис.1.7):

- емітент державних і муніципальних цінних паперів під заставу нерухомості;
- верховний арбітр в спорах між учасниками ринку нерухомості через систему судових органів;
- гарант стійкості і безпеки ринку через реєстрацію прав і угод з нерухомістю.

У організаційному плані державне регулювання здійснюється в наступних формах.

Адміністративні методи, які використовують силу державної влади і які включають заборону, примус або дозвіл. Усе це відбувається за допомогою наступних прийомів:

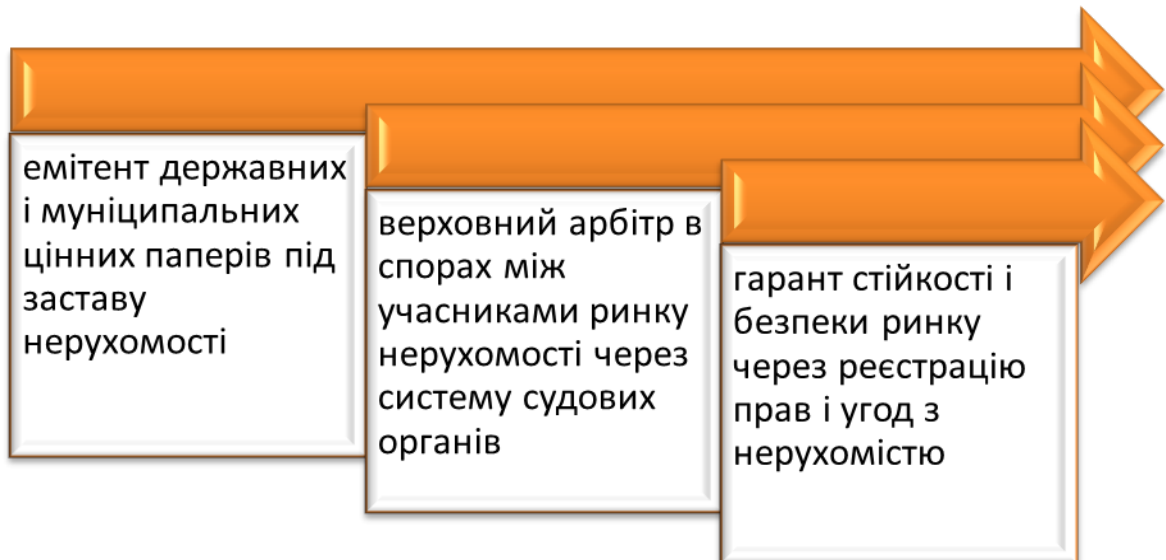


Рис. 1.7. Функції, які виконуються державою

- створення нормативної бази : закони, постанови, інструкції, правила і тому подібне;
- ліцензування, реєстрація, надання прав професійним учасникам ринку нерухомості;
- контроль за дотриманням учасниками ринку встановлених норм і правил;
- введення заборон і санкцій за відступ від норм і правил при здійсненні угод;
- підтримка правопорядку на ринку нерухомості.

Економічні методи реалізуються за допомогою:

- встановлення ставки оподаткування і пільг;
- регулювання облікової ставки Центрального банку;
- випуску і звернення житлових сертифікатів;

- надання окремим категоріям громадян безвідплатних або пільгових субсидій для житлобудівництва;
- амортизаційної політики;
- розробки і реалізації державних цільових програм : житло, розвиток малих і середніх міст, приватизація державного і муніципального майна, приватизація житла.

Управління об'єктами нерухомості розподілене між різними гілками державної влади (законодавчою, виконавчою і судовою), а також по рівнях повноважень – державному, регіональному, муніципальному.

Система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка започаткована вказаним Законом, передбачає проведення державної реєстрації всіх речових прав на нерухоме майно одним державним органом в єдиному державному реєстрі.

Конституцією України визначено, що саме держава покликана гарантувати громадянам захист права власності, а тому офіційне визнання і підтвердження фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (в чому і полягає зміст державної реєстрації речових прав на нерухоме майно) має бути функцією виключно держави.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права або їх обтяження як на земельні ділянки, так і на об'єкти нерухомого майна, розташованих на них, зокрема право власності, право володіння, право користування (сервітут), право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, іпотека, інші речові права відповідно до Закону.

Статтею 3 Закону визначені наступні засади державної реєстрації прав:

- обов'язковість державної реєстрації прав;
- гарантування державою достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно;

- виникнення права на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації відповідно до цього Закону, з моменту такої реєстрації;
- можливість укладення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) за умови державної реєстрації прав на це майно згідно з вимогами Закону;
- визнання дійсності права на нерухоме майно, що виникло до набрання чинності цим Законом, за умов, що ним визначені;
- публічність державної реєстрації прав;
- проведення державної реєстрації прав за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав.

Згідно з частиною четвертою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов:

- якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або
- якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та їх обтяжень.

При цьому відповідно до частини шостої статті 3 Закону будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються, якщо право власності чи інше речове право на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону, крім випадків, передбачених частиною 4 цієї статті.

Пунктом 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (зі змінами, внесеними згідно із Законом України від 09.12.2017 №

4152-VI) визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному цим Законом, буде здійснюватись з 01.01.2016.

Відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» вказаного Закону (із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 року № 5037-VI) до 01.01.2016 державна реєстрація:

- права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно;

- права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) проводиться територіальними органами земельних ресурсів у державному реєстрі земель;

- правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна проводиться нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України, відповідно у Державному реєстрі правочинів, Державному реєстрі іпотек, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі обтяжень рухомого майна.

Встановити, що державна реєстрація в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, надання інформації із зазначених реєстрів здійснюються до 1 січня 2013 року. Заяви чи повідомлення, подані у зв'язку з державною реєстрацією в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному

реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, а також заяви чи запити, подані у зв'язку з отриманням інформації із зазначених реєстрів, розглядаються до 30 грудня 2012 року. Державний реєстратор, нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», починаючи з 1 січня 2013 року мають доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек і використовують під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєстраційні дані зазначених реєстрів. Порядок використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Так, реєстраційні дані Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна будуть використовуватись державним реєстратором прав під час розгляду заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої державну реєстрацію права власності або іншого речового права на нерухоме майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно заявлено вперше (пункт 92 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703).

З нерухомістю тісно пов'язано поняття власності. Термін «власність» означає правове (на відміну від фізичного) панування над матеріальним об'єктом фізичної або юридичної особи. Власник може отримувати від матеріального об'єкту економічну вигоду у формі ренти, прибутку, орендної плати або просто задовольняти особисті потреби. У юридичному плані

власність означає комплекс прав, які можуть бути розподілені між різними особами.

Виникнення права власності відбувається по підставах, передбачених законом. До їх числа відносяться, наприклад: договір про приватизацію, укладення договору про перехід (передачі) майна у власність, перехід майна між громадянами в порядку спадкоємства.

Відповідно до ст. 4. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно

Право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини) може бути

зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані. Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), в яких вони розташовані.

Згідно зі ст. 41 Конституції України право власності - це традиційна для вітчизняного законодавства «тріада» прав: володіння, користування і розпорядження.

Право розпорядження означає можливість здійснювати дії, що визначають юридичне положення нерухомості, шляхом зміни його приналежності, стану або призначення, відчуження, розвитку (реконструкції) і так далі в межах обумовлених законодавством або іншими правовими актами. Власник може розпоряджатися нерухомістю, що належить йому, через такі цивільно-правові акти як купівлю-продаж, міну, дарування, обмін, заповіт і заперуку.

Цивільні правовідносини поділяють на:

- майнові, які можна визначити як економічні стосунки, врегульовані нормами цивільного права, і що придбали правову форму, і
- немайнові або особисті правовідносини.

Майнові правовідносини, у свою чергу можна поділити на речові і обов'язкові.

Речове право – це право, що дає юридичну владу над річчю. Різні види речових прав розрізняються саме об'ємом цієї влади, тобто набором конкретних правомочних дій особи -правовласника. За винятком права власності, усі інші речові права є правами на чужі речі. Розрізняють наступні види речових прав:

1. Право власності.
2. Речові права осіб, що не є власниками:
  - право повного господарського відання;
  - право оперативного управління майном;
  - сервітути;



- право постійного (безстрокового) користування земельною ділянкою;
- право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою.

Зобов'язальні правовідносини:

1. Оренда (договір майнового найму).
2. Запорука, як форма забезпечення зобов'язань.

Трішки відокремлено траст – довірче управління і майном власника.

Відповідно до ст. 136 ГКУ право господарського відання є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника. Власник майна, закріпленого на праві господарського відання за суб'єктом підприємництва, здійснює контроль за використанням та збереженням належного йому майна безпосередньо або через уповноважений ним орган, не втручаючись в оперативно-господарську діяльність підприємства.

Відповідно до ст. 137 ГКУ правом оперативного управління визнається речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом) для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених ГКУ та іншими законами, а також власником майна (уповноваженим ним органом). Власник майна, закріпленого на праві оперативного управління за суб'єктом господарювання, здійснює контроль за використанням і збереженням переданого в оперативне управління майна безпосередньо або через уповноважений ним орган і має право вилучати у суб'єкта господарювання надлишкове майно, а також майно, що не використовується, та майно, що використовується ним не за призначенням.

Оренда (договір майнового найму). Оренда – це перехід майна в тимчасове користування на відшкодувальних началах. За договором оренди одна сторона – орендодавець – зобов'язується надати іншій стороні – орендареві – майно у тимчасове платне користування, а інша сторона

зобов'язується своєчасно вносити плату за користування майном і повернути його після закінчення терміну договору.

Орендодавцем можуть виступати як власники майна, так і уповноважені ними органи або організації. Права орендаря мають обов'язкову природу. Одночасно, вони носять тимчасовий характер, що у будь-якому разі відрізняє їх від речової правомочності. Термін договору визначається угодою сторін.

## **Висновки до розділу 1**

Ринок нерухомості є важливою частиною системи економічних відносин будь-якої країни. Він не просто тісно пов'язаний з процесами, що відбуваються на всіх інших ринках, а й суттєво впливає на фінансово-грошові потоки в економіці, напрями їх руху та рівень дохідності. Варто зазначити, що переважна більшість системних світових криз починалися саме з ринку нерухомості, у тому числі й криза, наслідки якої сьогодні відчуває українська економіка. Без ефективного функціонування ринку нерухомості не можуть нормально працювати механізми інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподаткування, а відтак вся фінансово-кредитна система країни.

В умовах сучасної економіки ринок нерухомості можна охарактеризувати з трьох позицій 1) як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю. Такі відносини з'являються між інвесторами в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т. д.; 2) як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду; 3) як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей та виявів.

Варто сказати, що найбільш розвиненим сегментом ринку нерухомості є ринок житла.

Підсумовуючи дослідження державного регулювання ринку нерухомого майна України, можна зробити висновок, що у функціонуванні всіх сегментів

ринку нерухомості спостерігається інформаційна непрозорість, що заважає оцінити інвестиційну ефективність проектів, що здійснюються на ньому.

Конституцією України визначено, що саме держава покликана гарантувати громадянам захист права власності, а тому офіційне визнання і підтвердження фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (в чому і полягає зміст державної реєстрації речових прав на нерухоме майно) має бути функцією виключно держави.

## **РОЗДІЛ 2. УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

### **2.1. Аналіз сучасного стану ринку нерухомості в Україні**

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

В цілому темпи становлення ринку були низькими зважаючи на відсутність прийняття цілого ряду необхідних законодавчих актів, а також складну економічну ситуацію в країні, що була зумовлена порушенням господарської системи колишнього Радянського Союзу.

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

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.

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

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

З урахуванням викладеного можна припустити, що Україна є одним із ідеальних кандидатів для залучення інвестицій у галузь нерухомості, а активність на ринку будівництва житла свідчить про повернення ринку. Очевидно, що зростання інвестицій у житлову нерухомість — це загалом

хороший знак. Однак однією з основних причин цього зростання є, як не парадоксально, є не розвиток банківської системи, яка повинна допомагати ринку оговтатися, а навпаки — повна відсутність довіри до неї з боку суспільства, що призвело до того, що всі заощадження вкладаються саме в «цеглу».

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

Таким чином, ринок нерухомості є складовою національної економіки, без якого неможливе функціонування ринку взагалі. Формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Аналіз ринку нерухомості дозволяє зробити висновок, що закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на державному рівні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин, є впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності. Усе це дає підстави вести мову про необхідність подальшого дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомості.

Згідно з останніми звітами НБУ, житло в Україні продається практично за собівартістю. Причиною всьому стала відсутність попиту. Великі міста продовжують забудовувати житловими комплексами і новобудовами. Відзначається, що за 9 місяців минулого року в Україні ввели в експлуатацію на 21,4% більше житла (6,8 млн кв.м загальною площею), ніж за аналогічний період в 2016 р. Загалом, за три квартали 2017 року в експлуатацію ввели 84,4 тис. квартир.

НБУ наводить розрахунки, згідно з якими собівартість будівництва нерухомості становить трохи більше 12 тис. грн, а в наступному році вона

зросте до 14 340 грн за квадратний метр. Але підвищувати ціни на квартири зовсім не резонно через відсутність попиту.

Так, ринок нерухомості почав падати ще під час кризи в 2008 р. У 2012-му ситуація почала трохи стабілізуватися, але вже через два роки ринок знову зіткнувся з рекордним падінням. Експерти відзначають, що в 2014 р. ціни на квартири в доларовому еквіваленті падали на 2% щомісяця. Головними причинами стало різке знецінення гривні, падіння купівельної спроможності громадян та нестабільна ситуація на сході країни.

Динаміка цін офісної та торгової нерухомості за період з жовтня 2015 р. по квітень 2016 р. в окремих містах України представлена рисунками 2.1. та 2.2.

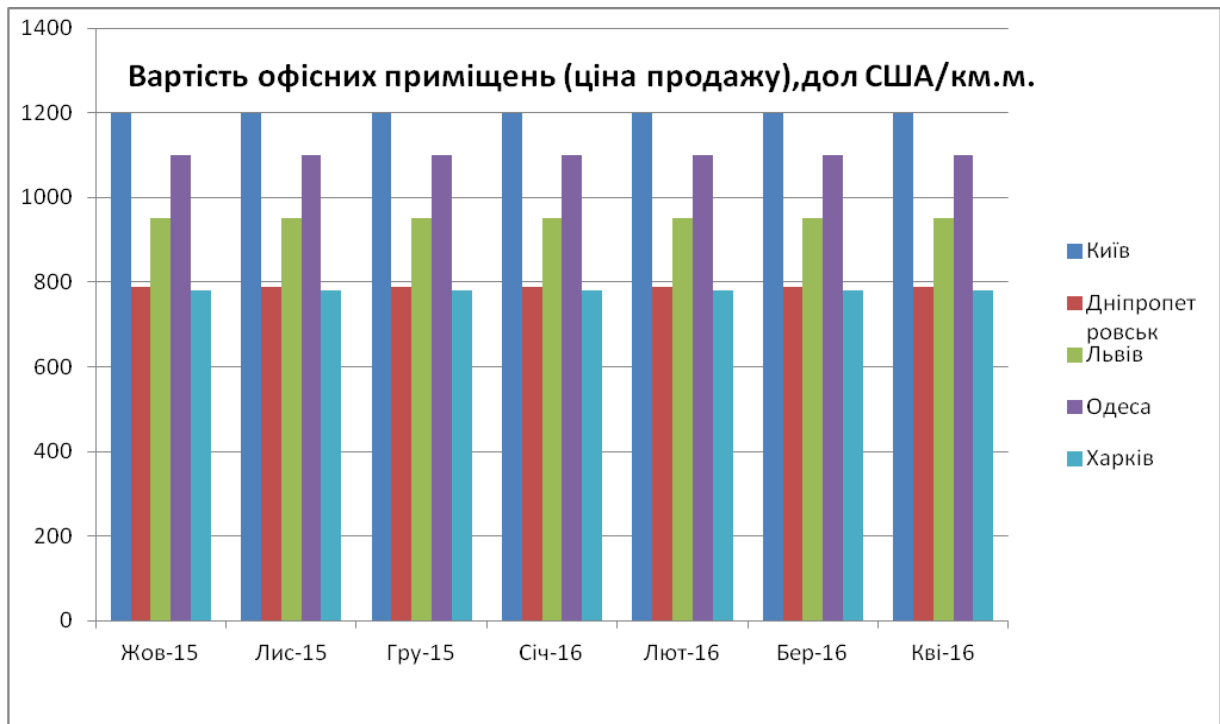


Рис.2.1. Динаміка цін торгової нерухомості

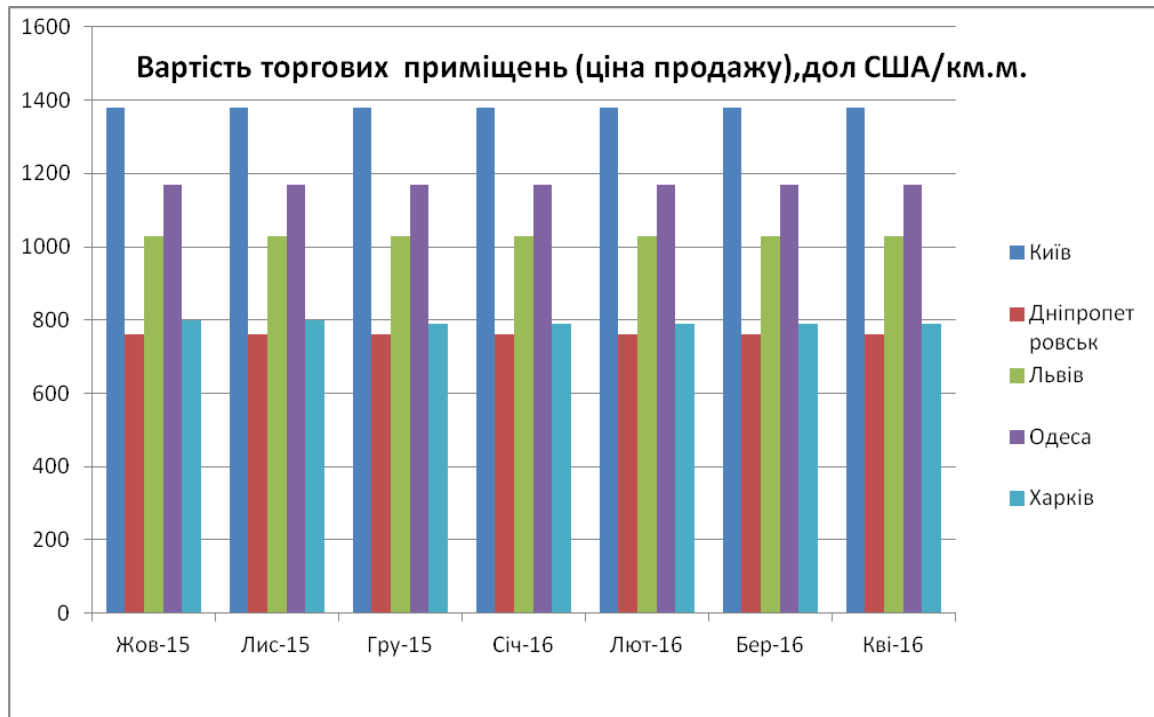


Рис.2.2. Динаміка цін житлової нерухомості

З наведених вище рисунків можна зробити відповідні висновки:

- суттєвих коливань в ціні офісних та торговельних приміщень за аналізований період не відбулося;
- найвищі ціни на досліджувані об'єкти нерухомості спостерігаються в Києві, на 2 місці – м. Одеса, на 3 місці – м. Львів; ціни в Дніпропетровську та Харкові майже не відрізняються;
- ціна 1 м<sup>2</sup> торговельних приміщень в Києві переважає ціну 1 м<sup>2</sup> офісних приміщень майже на 200 доларів США.

В таблиці 2.1 представлена інформація про діапазон цін на окремі об'єкти нерухомості в розрізі міст України.



Таблиця 2.1.

## Діапазон цін на об'єкти нерухомості в Україні

Місто	Типові квартири, розташовані у середній зоні міста площею від 50 до 80 м <sup>2</sup>	Вбудоване комерційне приміщення, розташоване на 1-му поверсі, із окремим входом, розташоване у середній зоні міста площею від 50 до 100 м <sup>2</sup>	Вбудоване комерційне приміщення, розташоване на 1-му поверсі із окремим фасадним виходом, розташоване у середній зоні міста площею від 100 до 200 м <sup>2</sup>	Виробничо-складська нерухомість, площею від 1000 до 2000 м <sup>2</sup>
Вінниця	539 – 595	620 – 686	632 – 698	142 – 156
Дніпропетровськ	431 – 477	646 – 714	1039 – 1149	85 – 93
Житомир	449 – 497	936 – 1034	822 – 908	103 – 113
Запоріжжя	444 – 490	657 – 727	734 – 812	122 – 134
Івано-Франківськ	440 – 486	714 – 790	736 – 814	108 – 120
Київ	1620 – 1790	1754 – 1938	1774 – 1960	276 – 306
Луцьк	552 – 610	817 – 903	841 – 929	118 – 130
Львів	977 – 1079	1156 – 1278	1164 – 1286	177 – 195
Одеса	701 – 775	960 1062	1114 – 1232	100 – 110
Харків	661 – 731	707 – 781	823 – 909	92 - 102
Чернігів	354 – 392	517 – 571	554 – 612	119 – 131
Кропивницький	514 – 568	631 – 697	654 – 722	79 – 87
Миколаїв	536 – 592	554 – 612	687 – 759	97 – 107
Полтава	563 – 623	745 – 823	782 – 864	185 – 205
Рівне	486 – 538	585 – 647	536 – 592	258 – 174
Суми	475 – 525	628 – 694	658 – 728	96 – 106
Тернопіль	452 – 500	599 – 662	691 – 763	144 – 160
Ужгород	504 – 558	735 – 813	693 – 765	73 - 81
Херсон	414 – 458	597 – 659	778 – 860	29 – 32

Регіональний ринок житлової нерухомості є системою відносин між суб'єктами ринку нерухомості з врахуванням регіональних організаційно-

економічних особливостей (ціноутворюючих, соціальних, стимулюючих, інвестиційних, тощо).

Відтак, вище зазначені критерії лягли в основу «умовного» розподілу території України на шість регіональних ринків житлової нерухомості, що об'єднують в собі різну кількість областей та міст: Західний (8 областей); Центральний (5 областей); Північний (4 області); Південний (3 області та АР Крим); Східний (1 місто) (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

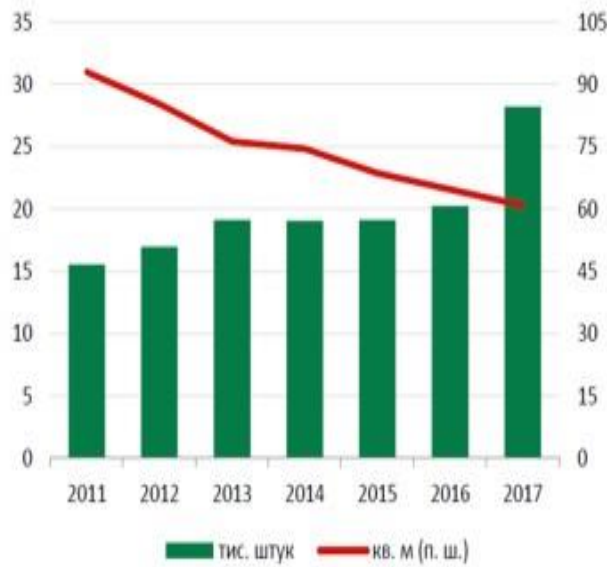
Географічно-демографічні особливості регіональних ринків житлової нерухомості України, станом на 1 січня 2018 року

Області	Площа території, км. кв.	у % до країни загалом	Кількість населення, тис. осіб	у % до країни загалом
<b>Західний регіон</b>				
Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька	131277	21,7	10640	25,8
<b>Центральний регіон</b>				
Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська, Кіровоградська	129964	21,6	6780,2	15,8
<b>Північний регіон</b>				
Чернігівська, Сумська, Полтавська, Харківська	115862	19,2	6290,9	14,7
<b>Південний регіон</b>				
Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	112450	18,6	4601,6	10,8
<b>Східний регіон</b>				
Дніпропетровська, Запорізька, Донецька, Луганська	112295	18,6	11444	26,1
<b>Столичний регіон</b>				
КИЇВ	839	0,1	2916,2	6,8
<b>Всього по Україні</b>	<b>603766</b>	<b>100</b>	<b>42672,9</b>	<b>100</b>

Функціонування будь-якого регіонального ринку житлової нерухомості в державі, умови участі суб'єктів та їх конкурентних відносин на ньому, залежать від різних факторів, що сприяють цьому, чи навпаки – перешкоджають (рис. 2.3).

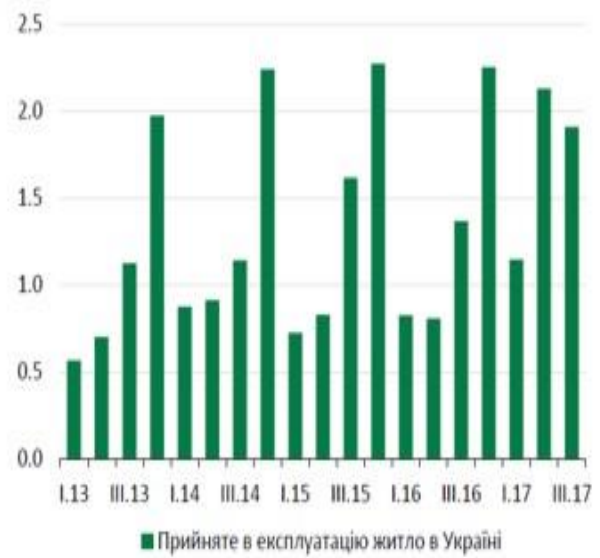
Рисунок 2.4 унаочнює інформацію про кількість дозволів на будівництво багатоквартирних будинків в Україні та ціни на житло в Києві.

Кількість та середня площа нового житла в Києві



Джерело: Головне управління статистики в м. Києві

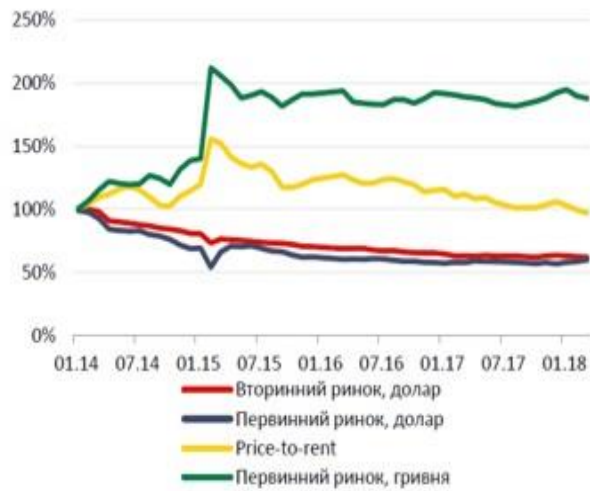
Пропозиція нового житла в багатоквартирних будинках, млн кв. м



Джерело: ДССУ

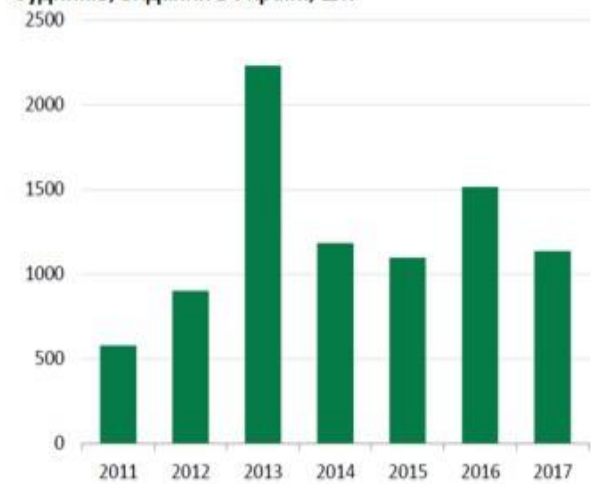
Рис. 2.3. Динаміка пропозиції нового житла в Україні та Києві

Ціни на житло в Києві, грудень 2013 року = 100%<sup>6</sup>



Джерело: агентства нерухомості, власні розрахунки

Кількість дозволів на будівництво багатоквартирних будинків, виданих в Україні, шт.



Джерело: ДССУ

Рис. 2.4. Динаміка кількості дозволів на будівництво багатоквартирних будинків в Україні та цін на житло в Києві

## 2.2. Державна підтримка інвестиційної діяльності на ринку нерухомості

Важливим питанням державного регулювання інвестиційної діяльності на ринку нерухомості є створення привабливого інвестиційного клімату. Інвестиційний клімат визначається такими складовими, як інвестиційний потенціал, інвестиційні ризики та інвестиційне законодавство.

Інвестиційна вартість нерухомості залежить від цінності об'єкта нерухомості, яка, у свою чергу, обумовлена здатністю і можливістю об'єкта задовольняти певні потреби і забезпечувати права і переваги власника в результаті володіння цим об'єктом. Сукупність цих чинників з урахуванням витрат на створення або придбання об'єкта власності визначає вартість даного об'єкта. У теорії оцінки власності (майна) існує наступне коротке визначення ринкової вартості об'єкта: ринкова вартість об'єкта - це міра того, скільки гіпотетично типовий покупець готовий заплатити за оцінювану нерухомість.

У теорії оцінки нерухомості розрізняються поняття вартості та ціни. Під ціною розуміється фактично сплачена сума за придбані об'єкти в минулих угодах; крім того, під ціною розуміється грошова сума, яку бажає отримати продавець за об'єкт нерухомості, виставлений на поточну продаж.

До основних інвестиційних характеристик нерухомості, які є найбільш важливими для інвестора і вимагають аналізу та обліку, відносять наступні:

1. Нерухомості притаманна відносна стабільність потоку доходів від операцій з нерухомістю - від функціонування або реалізації - у порівнянні з потоками доходів від інших видів діяльності. Крім цього ефект стабільної генерації доходів від нерухомості, зазвичай, доповнюється і більш високими ставками її прибутковості.

2. Значна залежність характеристик нерухомості від ефективності інвестиційного менеджменту. Необхідність ефективного інвестиційного менеджменту пов'язана з тим, що нерухомість є складним для управління об'єктом, інвестиції в нерухомість вимагають значних управлінських витрат.

Особливо це стосується інвестицій у будівельні проекти, засновані на відносинах субпідряду. Крім цього, у разі, коли інвестиції в нерухомість носять довгостроковий характер, необхідно забезпечувати ефективну і раціональну експлуатацію об'єкта нерухомості.

3. Антиінфляційна стійкість нерухомості. Нерухомість володіє значним ступенем стійкості по відношенню до інфляції. Внаслідок цієї особливості інвестиції в нерухомість вважаються ефективним способом захисту інвестора від інфляції та диверсифікації інвестиційного портфеля (при оптимальному поєднанні дохідності та ризику). Причому, відносно захисту від інфляції необхідно відзначити, що нерухомість може служити кращою страхівкою від інфляції в порівнянні, наприклад, з цінними паперами.

4. Підвищений рівень ризику. Інвестиції в нерухомість схильні до більшої невизначеності в порівнянні з більшістю фінансових активів. Високий ступінь невизначеності пояснюється більш тривалими термінами капітальних вкладень, а так само недостатністю повної та достовірної інформації на ринку про операції з нерухомістю (на відміну від біржових угод), складністю доступу до ринкової інформації. Крім цього, рівень ризику є підвищеним через іммобільності та недостатньої ліквідності нерухомості. Ризик зміни характеристик зовнішнього середовища стосовно нерухомості часто має вирішальне значення при прийнятті рішень про інвестиції в нерухомість.

5. Негативна кореляція доходів від інвестицій в нерухомість та інвестицій у фінансові активи. Циклічність функціонування ринку нерухомості не збігається з циклічністю промислового виробництва на макроекономічному рівні. Ця розбіжність проявляється в тому, що інвестиційна привабливість дохідної нерухомості зростає в періоди промислової кризи і в періоди інфляції з високим темпом, в той час як реальні ставки дохідності фінансових активів у ті ж періоди зазвичай падають.

Можна виділити чотири основні групи факторів, які визначають інвестиційну вартість об'єктів нерухомості: соціальні, економічні, екологічні чинники та державне правове регулювання. Всі вони в сукупності визначають

вартість будь-якої нерухомості, і кожен впливає на неї як в бік підвищення, так і у бік зниження.

Соціальні фактори в основному представлені характеристиками населення регіону. Сюди відносяться демографічна структура, кількість шлюбів і розлучень, середня кількість дітей у сім'ї і т.д. Ці фактори пов'язані з потенційним попитом на нерухомість і його структурою.

Економічні чинники передбачають необхідність аналізу співвідношення між попитом і пропозицією на даний момент з подальшим прогнозом майбутніх змін, а так само купівельної спроможності населення. До економічних чинників, який визначає попит, відносяться зайнятість населення, середня заробітна плата, її розподіл, ступінь економічного розвитку регіону, можливості і умови кредиту і т.д.

Фактори державного регулювання на всіх рівнях (регіональному, місцевому) мають на вартість нерухомого майна великий вплив, інколи в окремих районах переважають над такими економічними чинниками, як співвідношення попиту і пропозиції.

Екологічні фактори при оцінці нерухомості - сукупність природних і природно-антропогенних факторів, що роблять безпосередній вплив на корисність об'єкта нерухомості та ефективність його використання. Екологічні фактори при оцінці об'єкта нерухомості необхідно розглядати як його оточення, яке суттєво впливає на вартість об'єкта нерухомості. У свою чергу, цінність цього оточення, перетворена у вартісну форму, визначає внесок екологічних факторів у вартість об'єкта нерухомості. Причому даний внесок може бути як позитивним, так і негативним.

До негативних екологічних факторів відносяться:

- погіршення електромагнітних, радіаційних характеристик навколишнього природно-антропогенного середовища;
- теплове забруднення;
- погіршення природної освітленості об'єкта нерухомості;
- збільшення інтенсивності шуму понад природний рівень;

- погіршення хімічних властивостей атмосферного повітря, ґрунту, води.

До факторів державного регулювання належать:

- регулювання (обмеження) обороту нерухомості та способів землекористування;
- вартість комунальних послуг та громадського транспорту;
- політика податкових органів;
- спеціальні правові норми (нормативне встановлення орендних ставок, обмеження прав власності, охорона навколишнього середовища, організація державних інвестицій і т.д.).

Об'єкти нерухомості значно відрізняються один від одного і знаходяться в різному оточенні. Майбутні доходи від нерухомості, поряд з іншими чинниками, що визначають вартість об'єкта, відрізняються значним ступенем невизначеності. Наслідком цього є те, що неможливо розробити універсальний рецепт, як оцінювати різні об'єкти нерухомості; не існує універсальної формули, за якою можна було б розрахувати вартість нерухомого майна.

Нерухомість – це товар переважно індивідуальний, а інколи навіть унікальний. Розробляючи стратегію продажу та просування на промисловому ринку нерухомості, маркетологи не можуть не враховувати специфічних особливостей цього товару.

Тому маркетингові дослідження необхідно проводити в напрямках нетрадиційних для переважної більшості товарів промислового ринку і, в першу чергу, в напрямках, визначених специфічними особливостями цього товару. Маркетингові дослідження місця або території розташування нерухомості мають базуватись на цільовому призначенні нерухомості та технології виробництва, яке в майбутньому має бути розміщене в об'єкті нерухомості й включати в себе наявність:

- в достатньому обсязі (потужностей) енергоносіїв, необхідних для забезпечення життєдіяльності об'єкта нерухомості та майбутнього

виробництва, таких як вода, електроенергія, газ, тепла енергія, зв'язок, можливість їх використання та підведення до об'єкта нерухомості;

- кваліфікованих людських ресурсів;
- комунікаційних мереж (автомагістралей, під'їзних шляхів тощо), місць проведення навантажувально-розвантажувальних робіт, паркінгів, можливостей їх використання, пропускної спроможності або можливостей їх прокладання чи будівництва;

- каналізаційних мереж, сміттєзвалищ, сховищ відходів, здатних прийняти відходи виробництва в необхідному обсязі та можливостей їх транспортування.

Тут названо основні напрями маркетингових досліджень місця або території розміщення об'єкта нерухомості, притаманні кожному об'єкту нерухомості для забезпечення його життєдіяльності. В окремих випадках ці дослідження можуть бути набагато ширші (екологічні, радіаційні тощо), що безпосередньо залежить від цільового призначення об'єкта нерухомості та технології розміщеного виробництва.

Дуже складним питанням маркетингових досліджень є дослідження регіону збуту нерухомості. Район збуту – це не лише район, де мешкають або дислокуються потенційні покупці виставленого на ринок об'єкта нерухомості, це район або регіон, який в майбутньому має забезпечити успішне функціонування об'єкта нерухомості за цільовим призначенням і надати можливість використання технологічних процесів виробництва. Тому важливе значення мають:

- визначення кордонів району збуту;
- природні умови (озера, річки, гори);
- штучні перепони (мости, залізничні переїзди, вузькі або круті дороги);
- щільність населення;
- адміністративні границі;
- демографічні особливості та психографіка;
- розміщення конкурентів.



Результати цих маркетингових досліджень дуже суттєво впливають на формування споживчої вартості об'єкта нерухомості. Дослідження відносин державної та місцевої влади до виставленого на промисловий ринок об'єкта нерухомості може бути сприйнято як така собі формальність, котру можна буде вирішити після набуття права власності на об'єкт нерухомості. Як свідчить практика, в нинішніх умовах нашої законодавчої бази, кількості підзаконних актів, їх вільного трактування адміністративними органами, можна ніколи не отримати дозвіл на цільове призначення придбаної нерухомості, або витрати на його отримання можуть бути незрівнянно більші за вартість самого об'єкта нерухомості.

Щоб запобігти виникненню такої ситуації, треба виконати маркетингові дослідження:

- відповідність об'єкта нерухомості генеральному плану забудови та розвитку міста або населеного пункту, де він розташований;
- відсутність обмежень (ресурсні, географічні тощо);
- визначити відповідність об'єкта нерухомості його призначенню в загальному плані розвитку району та регіону;
- дослідити можливості отримання відповідних дозволів в наглядових державних органах;
- відповідність майбутнього цільового призначення об'єкта планам та позиціям місцевої влади;
- відсутність негативного відношення з боку місцевих підприємств та мешканців;
- можливість налагодження партнерських відносин з місцевою владою, підприємцями та отримання підтримки громадських організацій.

Глибоке диференціювання нерухомості є її специфічною особливістю. Позиціонуванню та просуванню об'єктів нерухомості на промисловому ринку відповідає стратегія множинної сегментації, розробка окремої маркетингової стратегії для кожного сегмента ринку, а можливо навіть для кожного окремого

споживача. В основі цієї стратегії має бути не стільки конкуренція ціни, скільки конкуренція якості, споживчої цінності об'єкта нерухомості.

Успішність маркетингової стратегії нерухомості повною мірою залежить від правильної визначеності ключових диференціаторів, які мають допомогти або навіть змусити потенційного покупця розгледіти в об'єкті нерухомості ту мегацінність (додаткову цінність, невід'ємну від вартості об'єкту), яка здатна задовольнити конкретні критерії прийняття рішення.

### **2.3. Перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні**

Важливу роль у створенні належних умов функціонування регіонального ринку нерухомості відіграє також формування системи управління нерухомістю, функціонування якої спрямоване на створення ключових елементів інфраструктури регіонального ринку нерухомості, збільшення надходжень до місцевих бюджетів регіонів, проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново-земельним комплексом регіонів країни .

Прийнята в Україні система державної реєстрації прав на нерухомість є однією з головних умов ефективного державного регулювання ринку нерухомості. Реєстрація прав - це одночасно підвищення ступеню захисту законних інтересів усіх суб'єктів ринку нерухомості та поповнення бюджетів усіх рівнів.

В сфері земельних відносин бажано найближчим часом вирішити такі проблеми:

- розширити діяльність органів місцевого самоврядування по підготовці та прийняттю нормативних правових актів - правил землекористування та забудови, що базуються на правовому зонуванні. Забезпечити на основі правового зонування формування прозорих процедур регламентації діяльності інвесторів по землекористуванню та забудові, скоротити кількість інстанцій, що готують землевпорядну документацію.

- з метою здійснення «єдиної долі» земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості не допускати роздільної реєстрації землі та споруд, що розташовані на ній;

- прискорити перехід до конкурсних процедур передачі забудовникам земельних ділянок.

- забезпечити вдосконалення системи реєстрації прав та обліку об'єктів нерухомості з метою зменшення затрат часу на оформлення прав та угод. Вважати пріоритетною задачею поступовий перехід до єдиної системи державного обліку нерухомості, включаючи земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості.

- активізувати процес передачі прав власності на земельні ділянки власникам будівель чи споруд в тому числі і шляхом:

- надання відстрочки на викуп на тривалий термін;

- дозвіл на розподіл земельної ділянки (формування двох та більше) і її викуп по частинам;

- розширення набору дозволених видів використання викуплених земельних ділянок;

- спрощення процедури викупу та оформлення прав власності.

Було б доцільно також прийняти Закон України «Про підприємницьку діяльність на ринку нерухомості» («Про ріелторську діяльність»). В цьому Законі необхідно прописати основні поняття, що пов'язані з ріелторською діяльністю, види ріелторської діяльності, учасників операцій на ринку нерухомості, а також розкрити питання навчання та сертифікації (атестації) ріелторів.

Ще одним шляхом покращення державного регулювання можна назвати створення єдиної інформаційної системи, яка забезпечить ухвалення більш обґрунтованих управлінських рішень у напрямі реалізації наступних задач: захист прав власності на нерухомість; визначення оцінки вартості нерухомого майна; реєстрацію обліку і звітності по здійсненню операцій з нерухомістю;

контролю за стягуванням податків; обліку даних попиту і пропозиції на об'єкти при проектуванні та будівництві; захисті прав інвесторів тощо.

Необхідно ввести консолідований податок на нерухомість на основі ринкової вартості об'єктів нерухомості знизить податкове навантаження на активну частину основних фондів, звільнить від оподаткування машини, обладнання, частину оборотних коштів (які входять в податкову базу податку на майно організацій, але не є об'єктами нерухомості). Це повинно стимулювати вкладання капіталу в оновлення виробничої бази, впровадження нових технологій, розвиток територій, стимулювання ефективного використання земель та об'єктів нерухомості, а також поступово витіснити землекористувачів, не здатних реалізувати прибутковий потенціал об'єктів нерухомості з найбільш привабливих для розвитку міських земель. Ще одним доказом на користь консолідованого податку є більш справедливий розподіл податків, який повинен бути пов'язаний з реальною вартістю об'єктів нерухомості, з урахуванням соціально-економічних обмежень.

За забезпеченістю житлом на 1000 осіб населення Україна все ще відстає від ЄС (400 проти 486 квартир на 1000 осіб в Євросоюзі – рис. 2.5). При цьому частка населення, що проживає у старому та аварійному житлі, у нас занижена через більш жорсткі критерії класифікації житлофонду. Все це чинники, що сприяють попиту на якісне житло. І збільшення пропозиції останнього – це позитивна тенденція. Правда, поганим є те, що інвестуючи в первинний ринок, населення стикається з високими юридичними ризиками. Комфортність і інвестиційна привабливість міста. В ідеалі нове будівництво має робити місто зручнішим для проживання і збільшувати загальну вартість всієї його нерухомості. На практиці у Києві відбувається хаотичне ущільнення центру і спальних районів, яке не супроводжується розвитком інфраструктури.



Рис. 2.5. Забезпеченість житлом у різних країнах у 2018 році.

Наприклад, активна забудова спального району без будівництва метро підсилює транспортні проблеми, які рано чи пізно призведуть до втрати у ціні навіть нової якісної нерухомості в цьому районі. Не сприяє комфорту і надмірна щільність забудови. (За даними Заступника міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства Лева Парцхаладзе, в останні роки нові мікрорайони мали густину 1000-2000 чоловік на 1 га при нормі 540 чол/га). Кам'яні джунглі, де не вистачає парковок, шкіл, садочків, рекреаційних зон у довгостроковій перспективі не можуть залишатися привабливим місцем проживання. Ще небезпечніше ситуація у передмістях столиці, де будівництво багатоповерхівок часто відбувалося без належного розвитку інженерних мереж..

Регіональний ринок нерухомості - це ринок окремого територіального підрозділу (області, району) або частин різних територіальних підрозділів, пов'язаних між собою господарськими зв'язками, що не має чітко окреслених кордонів

Як і локальний ринок, регіональний ринок нерухомості являє собою відокремлену частину сфери регіонального обігу; це своєрідний механізм купівлі-продажу певного товару (нерухомості) на основі економічних відносин, особливістю якого є обов'язковий перехід права власності від продавця до покупця.

Оцінюючи механізм функціонування ринку нерухомості варто проводити деяку аналогію з ринком фінансових інвестицій, адже ринок нерухомості функціонує паралельно з ним. Це пов'язано з тим, що в наш час, нерухомість є надзвичайно привабливим об'єктом для капіталовкладень, оскільки дозволяє не лише зберігати вартість вкладеного в неї капіталу, а й нарощувати її в часі, а отже отримувати значний дохід. Причиною цього є те, що об'єкти нерухомості є одними із небагатьох товарів на ринках, що з часом збільшують свою вартість.

Функціонування будь-якого регіонального ринку житлової нерухомості в державі, умови участі суб'єктів та їх конкурентних відносин на ньому, залежать від різних факторів, що сприяють цьому, чи навпаки – перешкоджають .

На засіданні Комітету з фінансової стабільності Національного банку України, яке відбулося 11.06.2018, було схвалено «Звіт про фінансову стабільність в Україні за червень 2018 року». Частина даного Звіту присвячена питанням, пов'язаним із характеристикою поточного стану ринку нерухомості та пов'язаних із ним ризиків. За даними Нацбанку на ринку житла ціни стабілізувалися вперше за останні чотири роки. Пропозиція продовжує зростати, хоча є підстави очікувати її вповільнення. Іпотечне кредитування активізується, але його обсяги поки замалі й не впливають на попит. На ринку комерційної нерухомості попит зростає, а нова пропозиція стагнує [23].

У 2017 році обсяг уведеного в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні виріс на 13% порівняно з 2016 роком і становив 5,9 млн кв.м. За кількістю новозбудованих квартир на 1000 осіб населення у минулому році Україна випередила ЄС (2.9 порівняно з 2.8), водночас за рівнем забезпеченості житлом вона все ще поступається (менше 400 квартир

на 1000 осіб населення порівняно з 486 у Євросоюзі). Торік кількість виданих дозволів на будівництво багатоквартирних будинків знизилася на 25%. Це може свідчити про сповільнення зростання житлового будівництва на найближчі роки. У I кварталі 2018 року обсяг уведеного в експлуатацію житла знизився на 15% порівняно з I кварталом 2017 року і становив 975 тис. кв.м.

Нова пропозиція житлової нерухомості нерівномірно розподілена за регіонами. Понад 43% прийнятого в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках припало на Київ та Київську область. На другому та третьому місцях Одеська та Львівська області.

В 2017 році кількість новозбудованих квартир у Києві зросла на 40% порівняно з 2016 роком. За рік середня площа зменшилася з 64,7 до 60,8 кв.м. У структурі пропозиції нового житла надалі переважають однокімнатні квартири: їхня частка становила 54%.

За даними консалтингової компанії City Development Solutions, на кінець 2017 року в столиці пропонували до продажу понад 57 тис. нових квартир. За минулий рік розпочався продаж помешкань у 59 нових житлових комплексах та 45 нових чергах наявних. За результатами березня 2018 року середня ціна квадратного метра київського житла на вторинному ринку знизилася на 2% у доларовому еквіваленті (на 1.4% в еквіваленті євро). Старе житло продовжує дешевшати.

Водночас ціни на первинному ринку в доларовому еквіваленті зросли на 1% , а у гривневому – практично не змінилися. Серед причин призупинення корекції цін – зростання собівартості будівництва та підвищення ступеня готовності будинків (до початку будівництва ціни на квартири нижчі, ніж у готових, зданих в експлуатацію будинках). У Львові ціни на первинному ринку майже не змінилися, в Одесі – зросли на 3%

За результатами березня 2018 року середня ціна квадратного метра київського житла на вторинному ринку знизилася на 2% у доларовому еквіваленті (на 1.4% в еквіваленті євро). Старе житло продовжує дешевшати.

Водночас ціни на первинному ринку в доларовому еквіваленті зросли на 1% , а у гривневому – практично не змінилися. Серед причин призупинення корекції цін – зростання собівартості будівництва та підвищення ступеня готовності будинків (до початку будівництва ціни на квартири нижчі, ніж у готових, зданих в експлуатацію будинках). У Львові ціни на первинному ринку майже не змінилися, в Одесі – зросли на 3%. В Україні вартість житла досі вимірюють здебільшого в доларах: на вторинному ринку прямо, а на первинному – ціни в гривні індексують у разі значної зміни курсу долара, а іноді прямо прописують в угодах прив'язку до грошової одиниці США.

Собівартість будівництва продовжує зростати. За даними Державної служби статистики України, у 2017 році вартість будівельно-монтажних робіт у житлових будівлях виросла на 15% порівняно з 2016 роком.

Вартість оренди також зростає. У березні 2018 року ціна 1 квадратного метра житла в Києві в доларовому еквіваленті в середньому коштувала на 13% більше, ніж рік тому. Це зумовлено високим попитом, що повністю поглинає дедалі більшу пропозицію. Утім у середньостроковій перспективі привабливість інвестицій у житлову нерухомість для здавання в оренду може знизитися через насиченість ринку.

Житло в Україні є менш доступним, ніж у країнах ЄС, з огляду на співвідношення рівня доходів населення та вартості квартири. Тож навіть у разі зростання номінальних доходів українців платоспроможний попит залишається обмеженим. Лівову частку попиту формують громадяни з доходами, прив'язаними до курсу іноземної валюти (зокрема, працівники ІТ-галузі), та ті, хто, попри всі ризики, розглядає житлову нерухомість як інвестиційний інструмент.

За даними Мінюсту, в 2017 році по відношенню до 2016р. в Україні кількість угод купівлі-продажу житла зросла на 12,1%, у Києві – на 7,9%. За інформацією приватних і державних нотаріусів, минулого року в столиці укладено 31,8 тис. договорів купівлі-продажу помешкань. Імовірно, більшість із



них припадає на вторинний ринок. За оцінками посередників, на первинному ринку столиці в середньому продають близько 12 - 16 тис. квартир на рік.

Щоб стимулювати попит, забудовники пропонують малогабаритні квартири, знижки 5–20% у разі стовідсоткової оплати, програми розстрочки на 2–5 років, обмін нових квартир на старі. Утім це не допомагає значно збільшити продаж.

У середньостроковому періоді динаміку ринку житла визначатимуть кілька тенденцій. Передусім прибутковість житлового будівництва зменшується через зростання конкуренції та собівартості. Кількість ділянок під забудову дедалі скорочується, до того ж Мінрегіонбуд затвердило нові державні будівельні норми, які, зокрема, обмежують допустимий відсоток забудови ділянки залежно від висотності забудови. Кредитування придбання житла продовжує зростати, але його обсяги (1,48 млрд грн у 2017 році) практично не впливають на ринок. Навіть якщо високі темпи зростання кредитування збережуться – це не призведе до перевищення попиту над пропозицією у середньостроковому періоді.

Влітку до Національного банку України приїжджали представники центробанку Швеції і ділилися своїм досвідом моніторингу ризиків ринку житлової нерухомості. Їхній кейс є цікавим, бо являє собою повну протилежність нашому.

У Швеції будується мало житла через жорстке регулювання галузі, там, наприклад, встановлені вимоги до шумоізоляції, зручності житла для людей з інвалідністю. Через високі вимоги до якості і складні дозвільні процедури собівартість будівництва істотно вища, ніж в інших країнах ЄС. Низькі обсяги будівництва в поєднанні зі зростаючим попитом неминуче призводять до зростання цін. За даними дослідницької компанії Svensk Mäklarstatistik, у січні 2018-го у центрі Стокгольма середня ціна квадратного метра становила 10800 дол. І єдиною можливістю придбати житло стає залучення банківського кредиту. У Швеції темпи зростання цін і збільшення заборгованості домогосподарств були настільки значними, що регуляторам довелося вжити

заходів (наприклад, підвищити вимоги до капіталу фінансових інституцій), щоб запобігти загрозам для фінансової стабільності.

Отже, ми маємо дві протилежні ситуації – перша, коли будується багато і хаотично, без особливих вимог до якості, друга, коли будується мало і у відповідності до високих вимог. З точки зору ризиків цінової бульбашки і перегріву ринку нерухомості сприятливіший перший випадок. «Бульбашкою» вважається стрімке зростання цін на нерухомість, обумовлене ажіотажним попитом і доступністю іпотечних кредитів. Є просте емпіричне правило: про бульбашки можна говорити тоді, коли темпи зростання цін випереджають темпи зростання вартості оренди. В Україні останніми роками такого не спостерігалось. Як видно з графіка 3, витрати на оренду в Києві росли, тоді як ціни – знижувалися.

З іншої сторони, ризики можуть накопичуватися і в умовах зниження цін, якщо будівництво активно фінансується банками. У цілому, це теж не випадок України.

Прибутковість і перспективи будівельної галузі. Різке збільшення пропозиції є не вигідним у першу чергу забудовникам, які втрачають у прибутковості через посилення конкуренції. Станом на 1 січня 2018 року Мінрегіонбуд оцінив середню прогностичну собівартість квадратного метра житла в Києві в 13047 грн (зростання на 15.8% рік до року). У той же час, за даними пошукового сервісу [lun.ua](http://lun.ua), в січні мінімальна ціна квадратного метра на первинному ринку столиці склала 15 500 грн (зростання на 5.4% рік до року). Знижуючи ціни у процесі конкуренції за покупця, забудовники в бюджетному сегменті дійшли до межі, за якою нове будівництво стає збитковим. У таких умовах компанії намагаються знизити витрати і собівартість, економлячи на матеріалах, проектних роботах, інженерних комунікаціях і облаштуванні прибудинкових територій. Що призводить до погіршення якості житла бюджетного сегмента (на нього припадає приблизно дві третини столичного ринку). Втім, з огляду на конкуренцію і вимогливість покупців, економити на

якості вдається до певної межі. У цьому році збільшення собівартості спричинило злам цінового тренда.

Подальше зменшення прибутковості створює ризики для слабких забудовників з недостатнім запасом власних коштів і значними борговими зобов'язаннями. Можливе збільшення кількості заморожених об'єктів і довгобудів, а також погіршення фінансового стану банків, які активно кредитують і забудовників, і покупців житла.

Добре, якщо ринок сам себе відрегулює зменшенням обсягів будівництва. Але поки незрозуміло – спостерігаємо ми тимчасове явище чи початок довгострокової тенденції. Якщо приріст нової пропозиції сповільниться, а попит зростатиме, ринок збалансується.

Щоб визначити, чи існує дисбаланс між попитом і пропозицією, зіставляються пропозиція квартир на кінець кварталу і кількість проданих в кварталі квартир, розраховується кількість кварталів, необхідних для продажу залишку квартир. Якщо оціночний час продажу залишку менше року, це означає, що попит перевищує пропозицію і ціни зростатимуть. Якщо для продажу необхідно рік-півтора, це означає, що на ринку баланс. Якщо більше двох років, значить, є надлишок пропозиції, і ціни будуть знижуватись.

В нас неможливо зробити таке зіставлення через відсутність даних про кількість угод на первинному ринку.

Таким чином, у Києві про співвідношення попиту і пропозиції можна робити висновки тільки за непрямою ознакою – динамікою цін. Навіть якщо зростання пропозиції істотно сповільниться через зниження рентабельності і посилення регулювання, це не означає негайне зростання цін. На ринку є запас пропозиції, як у вигляді непроданих забудовниками квартир, так і у вигляді квартир, придбаних з інвестиційною метою.

За останні роки сформувався прошарок рантьє, які в значних кількостях купують квартири у новобудовах під оренду та/або перепродаж в майбутньому. Інвестиційний попит формують як забезпечені українські громадяни, для яких інвестиції у житло – альтернатива депозитам в іноземній валюті, так і іноземні

покупці. Цей попит зараз означає відкладену пропозицію у майбутньому, тобто, тиск на ціни у бік зниження.

Якщо зростання пропозиції й надалі відбуватиметься швидше ніж попиту, зростуть ризики окремих забудовників. Такий сценарій передбачає ризики як в економічній площині (зниження вартості застав, ризики невиконання зобов'язань) так і в площині інфраструктури (посилення проблеми заторів, навантаження на інженерні мережі), особливо якщо не будуть дотримуватися містобудівні вимоги.

Для позитивного розвитку ринку нерухомості є важливим:

- довгострокове урбаністичне планування – перехід від хаотичної забудови до комплексної і продуманої.
- розвиток іпотечного кредитування, необхідними умовами для якого є розумний баланс між захистом прав кредиторів і позичальників, упорядкування правовідносин на первинному ринку житла на законодавчому рівні.

Важливо, щоб розвиток іпотеки сприяв доступності житла, збільшенню кількості угод і поступовому збільшенню загальної вартості всього міста, а не спекулятивному зростанню цін в окремих зонах. За даними досліджень, розвиток об'єктів інфраструктури одночасно сприяє новому будівництву і збільшує добробут власників існуючого житла, поліпшення статистики ринку, яка дозволить забудовникам, покупцям, банкам приймати більш виважені рішення.

## Висновки до розділу 2

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

Оцінюючи механізм функціонування ринку нерухомості варто проводити деяку аналогію з ринком фінансових інвестицій, адже ринок нерухомості функціонує паралельно з ним. Це пов'язано з тим, що в наш час, нерухомість є надзвичайно привабливим об'єктом для капіталовкладень, оскільки дозволяє не лише зберігати вартість вкладеного в неї капіталу, а й нарощувати її в часі, а отже отримувати значний дохід. Причиною цього є те, що об'єкти нерухомості є одними із небагатьох товарів на ринках, що з часом збільшують свою вартість.

Також хочу зазначити, що житло в Україні є менш доступним, ніж у країнах ЄС, з огляду на співвідношення рівня доходів населення та вартості квартири. Тож навіть у разі зростання номінальних доходів українців платоспроможний попит залишається обмеженим. Лівову частку попиту формують громадяни з доходами, прив'язаними до курсу іноземної валюти (зокрема, працівники ІТ-галузі), та ті, хто, попри всі ризики, розглядає житлову нерухомість як інвестиційний інструмент.

Важливу роль у створенні належних умов функціонування регіонального ринку нерухомості відіграє також формування системи управління нерухомістю, функціонування якої спрямоване на створення ключових елементів інфраструктури регіонального ринку нерухомості, збільшення надходжень до місцевих бюджетів регіонів, проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново-земельним комплексом регіонів країни .

Прийнята в Україні система державної реєстрації прав на нерухомість є однією з головних умов ефективного державного регулювання ринку нерухомості.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Отже, в умовах сучасної економіки ринок нерухомості можна охарактеризувати з трьох позицій 1) як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю. Такі відносини з'являються між інвесторами в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т. д.; 2) як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду; 3) як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей та виявів.

Найбільш розвиненим сегментом ринку нерухомості є ринок житла. Це обумовлено наступними факторами. Ринок нерухомості може бути сегментований за функціональним призначенням, географічним чинникам (або місцем розташування - у вузькому сенсі), за якісними характеристиками, ціною, інвестиційної мотивації, за типом прав власності тощо. Нерухомість - один з найбільш капіталомістких об'єктів ринку, обсяги фінансових ризиків, залучених в цей сектор ринку, дуже великі, тому опис його відрізняється глибоким структуруванням і деталізацією, тобто розбивкою на велику кількість товарних секторів.

Одним із основних напрямів управління нерухомістю є кадастровий розподіл території України, з метою надання земельним ділянкам кадастрових номерів. Провідною функцією держави повинна бути формування єдиної державної концепції регулювання ринку нерухомого майна, яка б могла враховувати особливості розвитку кожного його окремого сегменту, та підвищення інформаційної прозорості процесів, що відбуваються на ньому. Для цього треба сформулювати єдині методологічні основи державного регулювання ринку нерухомого майна, а також розробити програми регулювання ринку нерухомості з урахуванням регіональної специфіки їх реалізації. Такі вагомі дії з боку держави в змозі здолати основні проблеми розвитку ринку та стимулювати його інтеграцію в світову систему ринкових відносин в сфері нерухомості.

Аналіз ринку нерухомості дозволяє зробити висновок, що закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на державному рівні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин, є впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності. Таким чином, на мій погляд, ринок житла в Україні досі перебуває на етапі становлення про що свідчить недосконала система реєстрації прав власності на нерухомість та недостатній набір інвестиційних інструментів, за допомогою яких можна було б інвестувати в нерухомість.

Важливим питанням державного регулювання інвестиційної діяльності на ринку нерухомості є створення привабливого інвестиційного клімату. Варто звернути увагу на те, що фактори державного регулювання на всіх рівнях (регіональному, місцевому) мають на вартість нерухомого майна великий вплив, інколи в окремих районах переважають над такими економічними чинниками, як співвідношення попиту і пропозиції.

Варто зазначити, що одним із шляхів покращення державного регулювання можна назвати створення єдиної інформаційної системи, яка забезпечить ухвалення більш обґрунтованих управлінських рішень у напрямі реалізації наступних задач: захист прав власності на нерухомість; визначення оцінки вартості нерухомого майна; реєстрацію обліку і звітності по здійсненню операцій з нерухомістю. Важливо, щоб розвиток іпотеки сприяв доступності житла, збільшенню кількості угод і поступовому збільшенню загальної вартості всього міста, а не спекулятивному зростанню цін в окремих зонах. За даними досліджень, розвиток об'єктів інфраструктури одночасно сприяє новому будівництву і збільшує добробут власників існуючого житла, поліпшення статистики ринку, яка дозволить забудовникам, покупцям, банкам приймати більш виважені рішення.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Асаул А. М. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха - К.: Кондор, 2006. - 336 с.
2. Бережна А. Ю. Особливості формування та прогнозування ринку житлової нерухомості в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://eprints.ksa me.kharkov.ua/3626/1/>
3. Воронін, В. О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В. О. Воронін, Е. В. Лянце, М. М. Мамчин . – Львів: видавництво «Магнолія 2006», 2014. – 304 с.
4. Господарський кодекс України [Електронний ресурс] - Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/go/436-15](http://zakon.rada.gov.ua/go/436-15)
5. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості: підручник / В. В. Григор'єв – К. : Вища школа, 2013.– 105 с.
6. Давиденко Н. М. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні / Н. М. Давиденко, О. В. Воронченко // Інвестиції: практика та досвід. – 2017. - №12 – С. 5 – 7.
7. Державна служба статистики України (Офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
8. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т.3. / С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Видавничий центр «Академія», 2002. – 952 с.
9. Економіка нерухомості: підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К.: Лібра, 2012. – 304с.
10. Єфремова Л. В. Оцінка нерухомості, майна та майнових прав: нормативноправовий аспект: Практ. посіб. / Л. В. Єфремова, С. Л. Єфремов, К. Г. Сердюков, І. В. Сердюкова. - Харків. нац. екон. ун-т - Х.: ХНЕУ, 2009. - 132с.
11. Ігнатенко А.В. Інвестиційна привабливість ринку комерційної нерухомості // Актуальні проблеми економіки. - 2008. - № 6. - С. 79-88.
12. Завора Т.М. Становлення ринку житла в Україні // Регіональна економіка. - 2007. - № 1. - С. 87-95.

13. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>

14. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

15. Закон України «Про іпотеку» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

16. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»: від 19 червн. 2003 р. № 978-IV // Урядовий кур'єр. — 2003. — № 149. — С.1 — 11.

17. Денисенко Н. О. Деякі аспекти оподаткування нерухомості / Н. О. Колесников, Т.В. Мироненко // Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник. – 2016 р. - №31. – с.142-150

18. Калінеску Т. В. Оцінювання майна: навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К. : Центр учбової літератури, 2012. - 312 с.

19. Калиніченко Ю. В. Моделювання тенденцій ринку нерухомості [Текст] / Ю. В. Калиніченко, В. В. Добровольська, А. Р. Абрамчук // Економічний аналіз : зб. наук. Праць. - 2016. – Том 23. – № 1. – С. 28-36.

20. Колесников К.В. Ліцензування ріелторської діяльності як засіб державного регулювання в Україні та за кордоном / К. В. Колесников // форум права. Електронне наукове фахове видання. - 2009. - №3. - с.329-336

21. Кривов'язюк І. В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі [Текст] / І. В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2017. - № 1.- С.233-241

22. Кузьмін В. В., Лепьохіна О. В. Ринок нерухомості: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. - Херсон: ПП Вишемирський В. С., 2008. — 220 с.

23. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка & держава. - 2017. - №9. - С. 15-17.
24. Міністерство юстиції України (Офіційний сайт) [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://minjust.gov.ua/>
25. Мухін О. О. Вплив ринку нерухомості на розвиток експертної оцінки майна в Україні // Економіка України. - 2012. - № 4. - С. 43-50.
26. Мухін О.О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти: Автореф. дис... канд. екон. наук / Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України. - К., 2005. - 25 с.
27. Національний банк України (Офіційний сайт) [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://bank.gov.ua/>
28. Оцінка бізнесу та нерухомості: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – К.: ЦУЛ, 2009. – 200 с.
29. Оцінка об'єктів нерухомості / під ред. Ст. Ст. Григор'єва. - М: ИНФРАМ, 2006.
30. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник/ [В.Р.Кучеренко, М.А.Заєць, О.В.Захарченко, Н.В.Сментина, В.О.Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ Лерадрук», 2013. –272с.
31. Павлов В. І. Нерухомість в Україні: підруч. для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – Київ : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
32. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К. : Центр навч. літ-ри, 2009. – 434 с
33. Павлов В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. Павлов, І. Кривов'язюк // Регіональна економіка. - 2017. - №2. - С. 67 - 75.
34. Павлов В.І., Асаул А.М., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
35. Петрушина В. Операции с недвижимостью / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. [3е изд.]. Издательский дом Фактор, 2010. – 656 с.

36. Правове регулювання об'єктів нерухомого майна в Україні / Упорядк. С. О. Слободянюк, О. А. Данчук, за заг. ред. В. В. Сенчука. – 2-ге вид., перероб і доп. – К.: ЮРІНКОН-ІНТЕР. - 2008. - 352 с.
37. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Текст]: Закон України від 11.02.2010 N 1878-VI.
38. Про оплату за землю [Текст]: Закон України від 03.07.92 № 2535-XII зі змінами і доповненнями від 27.04.2010р.
39. Прогноз цін на ринку нерухомості 2017 // Consulting group [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://m-cg.com.ua/ua/real-estate-pricesforecast-2017/>.
40. Ринок землі та нерухомості в Україні / Паламарчук Л.В. – К.: «ЦП «КОМПРИНТ», 2013. – 365 с.
41. Сайт Інституту досліджень Heritage Foundation [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.heritage.org/index/ranking.aspx>
42. Статистика цін на нерухомість Європейського союзу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>
43. Статистика цін на нерухомість [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://om2.ru/category/suxaya-statistika/>
44. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія / О. Драпіковський, В. Шалаєв, І Іванова. – К.: Арт Економі, 2012. – 240 с.
45. Фонд державного майна України (Офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua/spfu.gov.ua/default.aspx>
46. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй; [Пер. с англ.] – М.: Дело Лтд, 1997. - 462 с.
47. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] - Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/go/435-15](http://zakon.rada.gov.ua/go/435-15)
48. Чорна Н. П. Економіка і організація ринку нерухомості: навчальний посібник / Н.П. Чорна - Тернопіль: Тайп, 2006. – 180 с.

49. Шарова С. В. Комерційна нерухомість: проблеми та перспективи розвитку / С.В. Шарова // Друга міжнародна конференція «Проблеми економіки та управління у промислових регіонах». – Маріуполь : ПДТУ, 2010 – № 3. – С. 175 - 178.

50. Фінагіна О. В. Розвиток ринку нерухомості України та проблеми його інформаційного забезпечення / О.В. Фінагіна // Модели управления в рыночной экономике. Сборник научных статей 2007. - №10. - С. 253-260

51. Brukhanskyi R., Yazlyuk B., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. Problems and Perspectives in Management, 16 (2), 2018. P. 241-251.