

Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет

Кафедра економічної теорії

Міждисциплінарна курсова робота

3

економічної теорії

на тему:

«Макроекономічний аналіз ринку нерухомості»

Студента групи ЕМЕ-21

Фуцяка В. В

Науковий керівник:

к. е. н., доцент

Лотиш Оксана Ярославівна

Національна шкала _____

Кількість балів _____

Оцінка ECTS _____

Тернопіль-2017р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1.Теоретичні аспекти функціонування ринку нерухомості та його складові.....	6
2. Макроекономічний аналіз ринку нерухомості України за 2013-2017 роки.....	12
3.Вектори розвитку ринку нерухомості в Україні.....	19
ВИСНОВКИ.....	24
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	26

ВСТУП

Поточний економічний спад не кращим чином позначився на будівній галузі. Та попри це нерухомість залишається найсуттєвішою частиною суспільного та особистого багатства, оскільки реалізує дві фундаментальні функції: засобу виробництва і предмета особистого споживання. Як засіб виробництва об'єкти нерухомості використовуються в процесі виробництва переважної більшості матеріальних благ і послуг. Нерухомість, що використовується для проживання, відпочинку, культурного дозвілля і т.п., виступає як предмет особистого споживання. Ринок нерухомості виступає як найбільш перспективний сегмент загального простору ринкової економіки. Разом з тим, він є дуже чутливим і відчуває вплив соціально-економічного середовища, таких як курсові коливання валют, рівень доходів населення, розвиток банківської системи та ін.

Перераховані обставини зумовлюють актуальність статистичного вивчення ринку нерухомості і ефективності використання його об'єктів. Оскільки будь-які зміни на ньому матимуть наслідки для економіки.

Теоретичні методичні та практичні аспекти ринку нерухомості досліджувались: І. Бланк, С. Кемпбелл, М. Кондратьєв, І. Манцуров, Н. Ордуей, Дж. Фішмен, Дж. Фрідман, С. Харрісон та ін.

Різним аспектам організації та регулювання ринку нерухомості присвячені роботи вітчизняних і російських спеціалістів: С. Айвазяна, І. Балабанов, Г. Богословця, О. Бондарева, К. Борисюк, В. Вороніна, М. Гончаренка, С. Грибовського, С. Гриненка, О. Гриценко, Г. Жердецького, Ю. Козиря, М. Коваленко, І. Крекотень, О. Мендрула, Г. Мікеріна, А. Пересади, Ф. Пузія, Л. Радванська, П. Рогожина, Р. Ткаченко, С. Фесак, Л. Чубук, С. Шибіріна та ін.

Метою даного дослідження є уточнення сутності ринку нерухомості як економічного об'єкта та аналіз його стану на сучасному етапі.

Відповідно до мети потрібно вирішити наступні завдання:

- ✓ дослідити теоретичні аспекти функціонування ринку нерухомості та його складові;

- ✓ провести макроекономічний аналіз ринку нерухомості України за 2013-2017 роки;
- ✓ запропонувати пріоритетні напрями розвитку ринку нерухомості.

Об'єктом дослідження є ринок нерухомості як економічна складова, а **предметом** фактори впливу на нього.

Інформаційною базою дослідження стали документи і звіти Міністерства фінансів України, Національного банку України, Міжнародного валютного фонду, Міністерства юстиції, Державного комітету статистики України, також використанні навчальні посібники та підручники, монографії, наукові статті у різних періодичних виданнях та Інтернет ресурси.

Використаний у даному дослідженні методологічний інструментарій базується на використанні та детальному аналізі різного роду джерел, також використовуються наступні *методи дослідження*: порівняння, аналіз та синтез, статистичні методи та узагальнення.

1. Теоретичні аспекти функціонування ринку нерухомості та його складові

Сучасна економічна теорія охоплює цілий ряд проблем, що стосуються економіки в цілому. Це й не дивно, оскільки жодна країна світу не може розвиватись без вивчення таких проблем, як інфляція, безробіття, валютний курс та економічна кон'юнктура .

Ринок нерухомості – інфраструктурна складова, котра обопільно з ринком капіталів та ринком товарів і послуг характеризує риси господарського механізму теперішньої економіки. Більш точною, на наш погляд, є визначення І.Балабанова, котрий вважає, що ринок нерухомості є галузь інвестицій капіталів у об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, які з'являються при реалізації операцій з нерухомістю. До властивостей даного ринку І. Балабанов радить віднести такі [1]:

- величину попиту на об'єкти нерухомості найчастіше визначають географічні та історичні чинники;
- попит на об'єкти нерухомості не є взаємозамінним;
- угоди на ринку нерухомості вимагають державної реєстрації;
- вкладання капіталу в нерухомість вимагає затрат на підтримування об'єкта в належному функціональному призначенні, сплати податків на володіння нерухомістю, сплати податків і зборів, пов'язаних з угодою з нерухомістю.

Формування ринку нерухомості і його діяльність пов'язані з товарним виробництвом і відображають ступінь його розвитку. Без ринку нерухомості неможливе існування і ринкових відносин як таких, оскільки ринок праці, ринок товарів і послуг, ринок капіталів та інші для своєї діяльності повинні мати чи орендувати потрібні їм приміщення [10].

Світова практика показує, що існує тісна залежність між станом ринку нерухомості і макроекономічним розвиток держави. Світова криза 2008 року і розпочалась із падіння ринку нерухомості в США. Тому ситуація на ринку нерухомості є певним індикатором зрушень у економіці. Так якщо на ринку

нерухомості відбувається занепад, то найближчим часом настає погіршення ситуації у національній економіці, і на оборот, якщо настає піднесення на ринку нерухомості то можна спостерігати і покращення у національній економіці. Проте, щоб проаналізувати ринок нерухомості, доцільно звернути увагу на його сегментацію (рис.1)

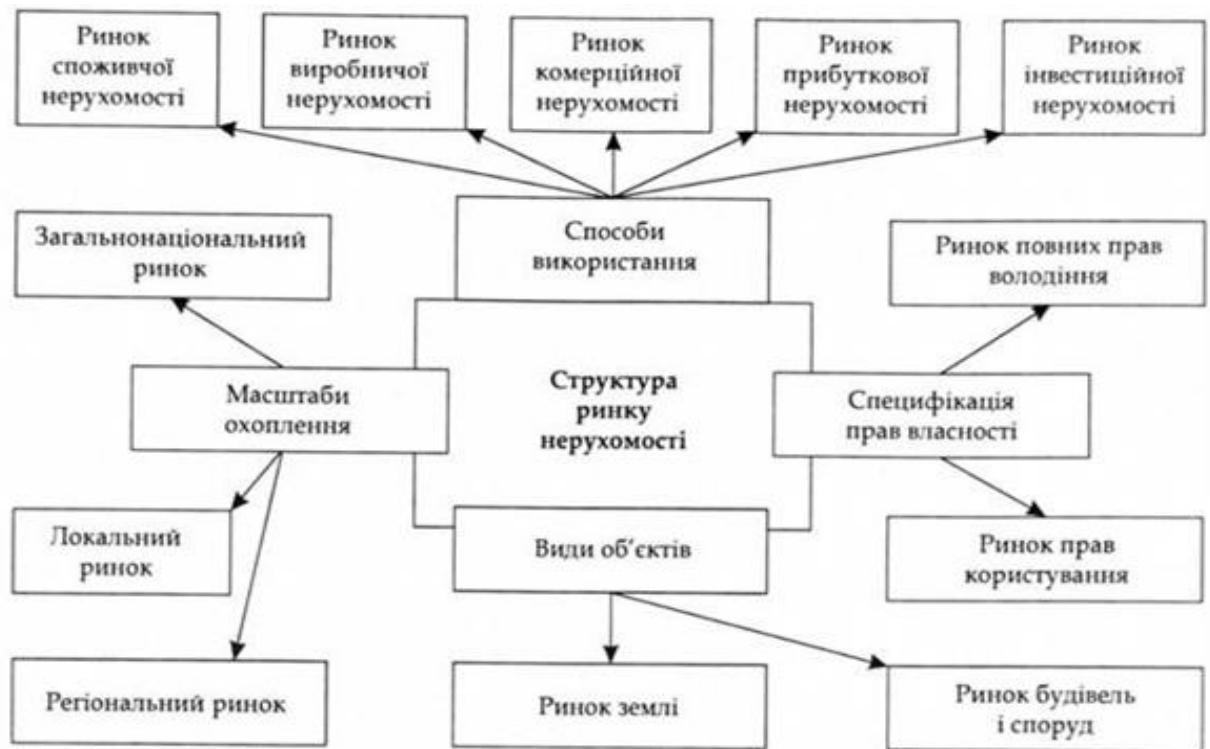


Рис.1. Критерії класифікації ринку нерухомості [16].

Беручи до уваги думку О.А.Гриценко, то за видом об'єктів ринок нерухомості ділиться на ринок будівельних об'єктів і земельний ринок, а за можливістю застосування він буває: ринок виробничої та споживчої нерухомості, ринок комерційної нерухомості та ринок інвестиційної нерухомості. Що до специфікації прав володіння то, тут виокремлюють ринок повних або обмежених прав володіння. За розміром охоплення він відповідно ділиться на загальнонаціональний, локальний та регіональний ринок [3, с.14-15]. Дана систематизація є практично всеосяжною і описує властивості та риси структури ринку нерухомості, проте для аналізу попиту та пропозиції нерухомості доречно провести побічну класифікацію ринку на первинний і вторинний. До первинного ринку нерухомості доцільно віднести сукупність

договорів, котрі реалізуються новоствореними об'єктами нерухомості, під вторинним – комплекс домовленостей з об'єктами, котрі знаходились у використанні. Класифікація поділу первинного і вторинного ринків, таким чином, знаходяться в економічній і юридичній площині. Адже об'єкт первинного ринку не має зносу і вперше пропонується на ринку, а об'єкт вторинного ринку має амортизацію і змінює свого власника.

Характерною особливістю ринку нерухомості є і фундаментальний зв'язок нерухомості з землею, неможливість її динаміки спричиняє жорстку локалізацію ринку нерухомості. Висока вартість об'єктів нерухомості є причиною обмеженого кола покупців, а високі витрати на їх створення звужує коло продавців на ринку нерухомості. Крім того даний ринок не здатен до самокерування. Це спричинено відсутністю вільної конкуренції, що породжена рядом чинників, а саме: лімітом чисельності учасників ринку, мала ймовірність досягнення ринкової рівноваги, котра обумовлена інертністю пропозиції і незначною перспективою її адаптацією до потреб попиту (передусім на первинному ринку), обмежена інформованість учасників ринку, нестабільність ціни тощо. Низька здатність до саморегуляції вимагає підвищення ролі держави в регулюванні відносин на ринку нерухомості. Право власності за своєю суттю - право, обмежене законом. Всі обмеження права власності, встановлені в законі, стосуються головним чином (але не виключно) права на нерухомість. Вони створюються законом на для суспільного блага, потреб державного і суспільного життя, і тому, що здійснення права власності поза таких меж загрожувало б надзвичайними наслідками суспільству.

Ринок нерухомості перебуває під суттєвою дією чинників, котрі формують соціально-економічний розвиток як країни в цілому, так і окремих регіонів, і факторів, що характеризують політичну стабільність (рис 2). Як видно з рисунку умовно всі чинники впливу на пропозицію та попит на ринку нерухомості можна поділити на 4 групи. До соціальних чинників впливу зараховують: чисельність населення, рівень злочинності, освітній рівень населення та інші.

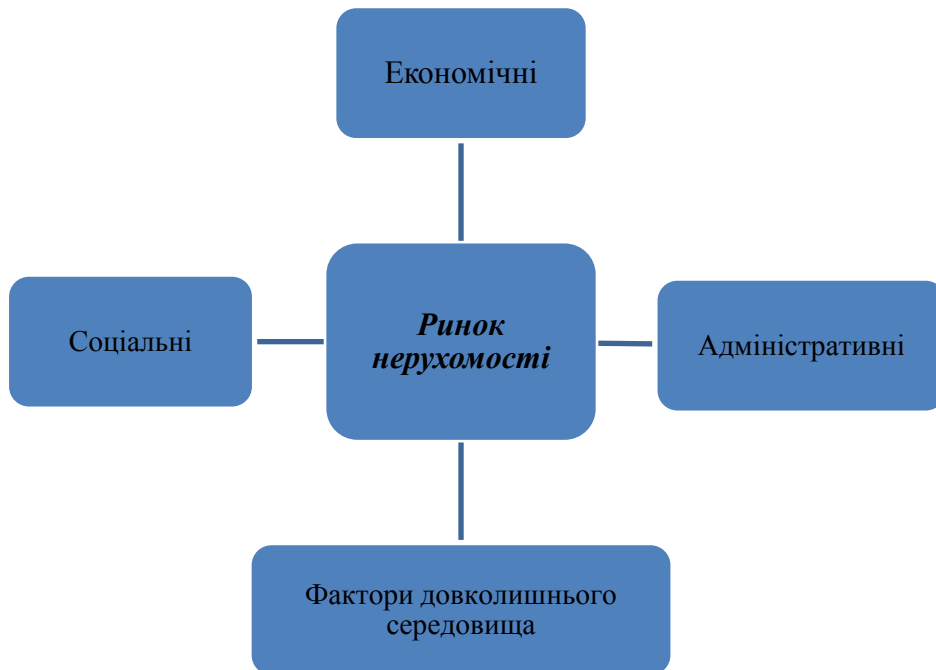


Рис. 2. Фактори впливу на тенденції на ринку нерухомості.

Що ж стосується факторів навколишнього середовища, то тут доцільно відмітити екологічний стан регіону та рівень розвитку інфраструктури. Адміністративними вважаються такі чинники: реальна податкова ставка, а саме рівень податків на майно, умови укладення договорів, процедура отримання права на забудову, зональні обмеження.

Особливе місце займають економічні фактори впливу на ринок нерухомості. До них відносять рівень доходів населення та підприємців, що являє собою грошові кошти та матеріальні блага, котрі одержують люди для забезпечення фізичного, духовного, економічного та інтелектуального стану. Фундаментальну роль у прибутках населення належить оплаті праці та соціальним виплатам, трансфертам, менш значними є отримані доходи від власності та прибуток та змішаний дохід, що являє собою прибуток, котрий отримується фізичними особами внаслідок виробничої практики за виключенням витрат, пов'язаних з її здійсненням [5]. Відповідно на рівень доходів населення впливає і рівень зайнятості, що є відносним даним, котрий розраховується як відношення чисельності зайнятого населення до загальної чисельності населення віком 15—70 років [9]. Крім цього рівень зайнятості не можливо розглядати без аналізу рівня безробіття, що розраховується як

відношення кількості безробітних, що зареєстровані в державній службі зайнятості, до працездатного населення працездатного віку. Проте для України це вирішення розрахунку рівня безробіття є не дієвим, оскільки значна частина населення працює не офіційно і отримує зарплату в конвертах. Аналіз доходів та заощаджень населення, а також номінальної середньої заробітної плати має особливу важливість для інвестора. Вкладаючи капітал у житлове будівництво, важливо оцінити купівельну спроможність населення.

На ринок нерухомості з економічної сторони здійснює вплив і інвестиційна привабливість регіону та доступність до кредитних ресурсів. Адже звертаючи увагу на те, що процес кредитування знаходиться у динаміці відносно змін в економіці, принцип доступності кредиту полягає у забезпеченні банками сталого процесу видачі кредитів на вимогу позичальників з ціллю постійного функціонування ринку банківських кредитних ресурсів. Він направлений на захист інтересів позичальників і відбивається у реальній змозі отримати необхідний кредит на ринку кредитних ресурсів, не беручи до уваги стан економіки. Прагматичне використання принципу доступності кредиту дасть змогу знівелювати становище на кредитному ринку, при котрому банки не реалізують чи тимчасово припиняють активні банківські операції [19]. Крім цього, як на банківський ринок так і на ринок нерухомості значний вплив здійснює курс валют, оскільки купівля чи продаж об'єктів ринку нерухомості проводиться у валюті або гривневому еквіваленті.

Розгляд нерухомості у вигляді інвестиційного блага дає змогу виділити такий структурний аспект ринку, як ринок дохідної нерухомості.

Існування даного сегменту ринку, пов'язане з тим, що нерухомість має особливість до створення доходу, що і є головною метою її придбання. Дохідною нерухомістю є інвестиційна, адже вона передбачає зростання її ціни, проте не вся інвестиційна нерухомість є дохідною. Приміром нерухомість як фактор виробництва приносить прибуток, проте через заміщення вартості (амортизацію) та компенсації капіталу у формі норми прибутку. Коли нерухомість сприяє одержанню доходу через здійснення виробничо-господарської діяльності, котра ведеться в її межах, а не пов'язана

безпосередньо з самою нерухомістю, то останню слід визначити як непохідну [7]. Зважаючи на це, економічними показниками, що впливають на ринок нерухомості є ставка орендної плати, вартість будівництва та тарифи на комунальні послуги. Орендна плата є обов'язковим фіксованим платежем, який орендар вносить орендодавцеві або/та до районного бюджету незалежно від наслідків господарської або іншої діяльності. Ніж вища вона, тим інтенсивніше будуть вкладатись інвестиції у нерухомість, з метою отримання довгострокового доходу. Вартість будівництва включає в себе вартість землі та будівельних матеріалів, ним вона нижча тим менша буде і вартість нерухомості, що дасть змогу придбати її за вигідною ціною.

Отже, у сфері нерухомої власності функціонує специфічний вид суспільних відносин, котрі за своєю суттю потребують певного правового регулювання. Адже, нерухомість входить до складу не фінансових активів у формі будівель та споруд (виробничі активи) і землі (невиробничі активи). Як економічний ресурс нерухомість є капіталом і відповідно набирає усі риси капіталу. У поєднанні з другими факторами виробництва нерухомість дає прибуток та спроможна до самозростання вартості. У вузькому понятті нерухомість представляє собою об'єкт купівлі-продажу і є товаром.

2. Макроекономічний аналіз ринку нерухомості України за 2013-2017 роки

В умовах трансформаційної економіки України аналіз тенденцій розвитку ринку нерухомості є одним з актуальних напрямків аналітичних досліджень. Стан ринку нерухомості має величезне значення і для підприємств, особливо банків, інвестиційних, девелоперських компаній і для населення. Девелоперська компанія, являє собою юридичну особу, котра бере на себе функції з повної реалізації інвестованого капіталу [20].

Тому аналіз і розробка поведінкових і прогнозних моделей функціонування ринку нерухомості вимагає особливої уваги. Ринок нерухомості з фінансово-економічної точки зору є системою особливих відносин, котрі виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. Аналіз специфіки українського ринку нерухомості, дає змогу представити їх сутність, причини та наслідки у вигляді таблиці 1.

Таблиця 1

Основні особливості ринку нерухомості, що притаманні для економіки України на сучасному етапі розвитку [8; 11]

Напрямок аналізу	Особливості ринку нерухомості	Причини	Наслідки
Правовий	Регіональна різноманітність	На регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані	Різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах
Структурний	Структурна неоднорідність	Дуже висока вартість об'єктів первинного ринку нерухомості	Ринок землі реально нерозвинений; функціонування ринку промислової нерухомості відбувається поволі.
Економічний	Невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення	Повільне зростання реальних доходів населення; недостатній розвиток іпотечного кредитування; завищення цін на деякі види нерухомості	Обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку; перенасичення первинного ринку нерухомості.
Ефективність	Неефективне використання основної частини землі та будівель	Будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних потреб.	Необхідність масштабної реконструкції будівель і споруд

За останній рік міжнародні брокерські компанії відзначають Україну, як країну, з найвищим показником падіння цін на житло (в якості основного показника, що ідентифікує стан ринку розглядають середню ціну 1м² житлової нерухомості певного регіону, наприклад, країни). Експерти фіксують падіння цін на нерухомість в Україні за останній рік в розмірі - 10,5%, повторюючи тенденцію 2014 - 2015 років. Проте, щоб оцінити тенденції українського ринку нерухомості, варто розглядати його діяльність, хоча б з 2013 року, адже тоді відбулись різкі зміни як в політичному так і економічному полі. Зміна влади, різке зростання курсу валют та цін спричинили зміни у всіх сферах. Проведений моніторинг дозволить зробити висновок про те, що вирішальна роль в стані ринку нерухомості належить макроекономічним факторам.

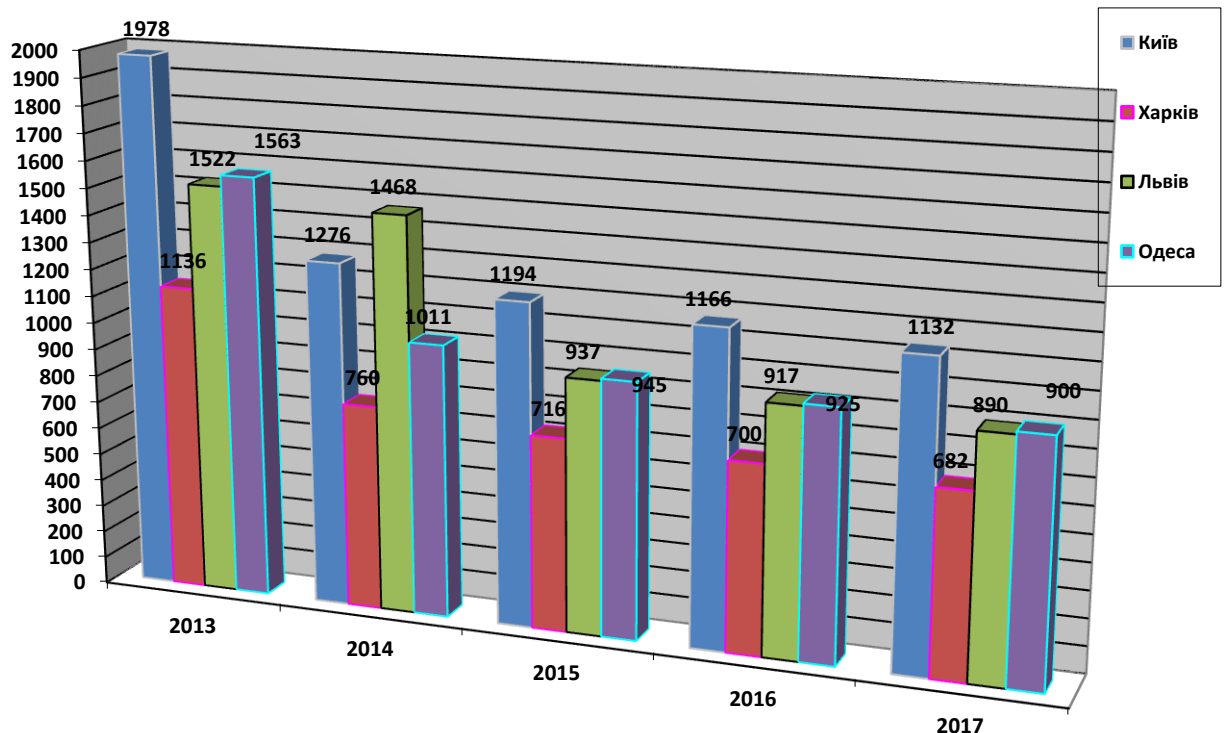


Рис. 3. Динаміка цін за 1м² житлової нерухомості найбільших міст України, за 2013-2017 роки, дол. США [22]

Тенденції, що відбуваються в динаміці стану ринку нерухомості є однаковими практично для всіх регіонів України, а саме: до настання економічної кризи, ціни на нерухомість монотонно зростали, а з 2014 року відбулось дуже різке зниження (рис.3), викликане відомими всім форс-мажорними обставинами. Ринок нерухомості – лакмусовий папір економіки країни, розповідають ріелтори. Відтак через девальвацію гривні, зниження ВВП

та збитки промисловості ринок нерухомості опинився на самому дні. Так, тільки за минулий рік квартири подешевшали від 10 до 25%, розповідає віцепрезидент Ліги експертів Андрій Гусельников. "Ми оцінюємо ринок не в національній грошовій одиниці, а через більш стабільну грошову одиницю – долар. Найбільше подешевшала нерухомість в Одесі (на 21%), наступний у рейтингу – Харків (за рік на 17%), на третьому місці Львів (15 %) далі йде Дніпро (14%) і Київ (11%)", – розповідає експерт [14]. Проте, це різке зниження відносно, оскільки для нерезидентів, котрі отримують заробітну плату воно відбулось, а для населення України, навпаки. Адже якщо порівняти курс гривні до долара, то навпаки побачимо значне здороження (рис. 4). Так, якщо в доларах вартість 1м² у 2017 році знизилась в середньому на 57% у порівнянні з 2013 роком, то у гривні його вартість зросла за цей же період на 52%.

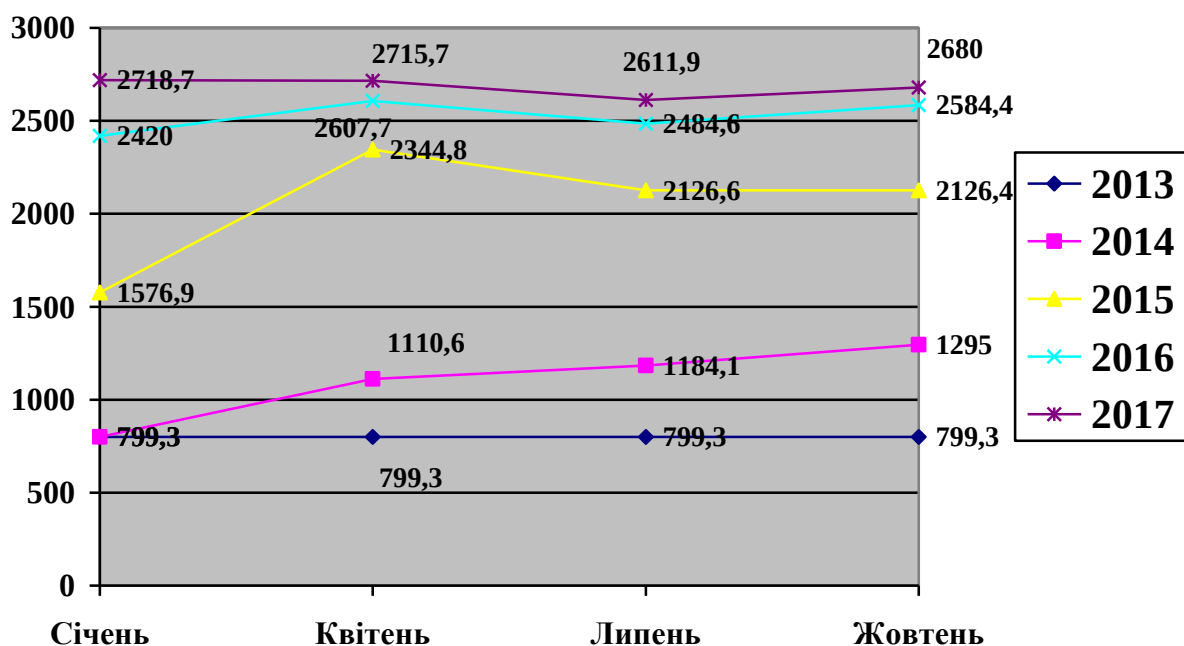


Рис. 4. Динаміка курсу гривні до 100 доларів США [автор побудував самостійно на основі 13]

Провідними об'єктами угод, котрі пов'язані з операціями купівлі продажу, оренди та інше, є квартири та земельні ділянки. Тому можна зробити висновок, що найбільш вразливою сферою діяльності в галузі є житлове будівництво. Будівельна галузь різко реагує на будь які зміни в економіці, це видно по базових статистичних даних (див. табл. 2.)

Індекс обсягу виконання будівельної продукції за 2013-2017 роки

Показник	2013	2014	2015	2016	Серпень 2017
У % до попереднього року	89	79,6	87,7	117,4	125,4

Джерело: автор склав самостійно на основі [4]

Як видно з таблиці з 2013 року по 2016 рік будівництво скоротилось, це пов'язано з тим що курс валют не був стабільним. Значне зростання курсу долара призвело до помітного подорожчання ресурсів, використовуваних будівельними підприємствами. Безпосередній вплив зміни курсу відобразився на матеріальних витратах, які складають більше 50% в структурі собівартості будівельної продукції. Проте у 2016 році курс валют був відносно стабільним, тому і зросло будівництво, хоча у 2017 році із девальвацією гривні, воно знов скоротилось. Це й не дивно, оскільки найважливішим фактором, який впливає на розмір пропозицій на ринку житлової нерухомості, є доступність фінансових ресурсів. Оскільки одним з основних джерел фінансування житлового будівництва є саме населення, зниження реальних доходів (рис.5), що відбулося внаслідок підвищення темпів інфляції (рис.6), вплинуть на можливості будівельних організацій.[18] Мінімальна заробітна плата суттєво зросла у 2017 році, проте це не спричинило структурних зрушень на ринку нерухомості. (рис. 5.). Адже у 2013 році мінімальна заробітна плата складала 152,4 дол. США, а у 2017 році це 119 дол. США.

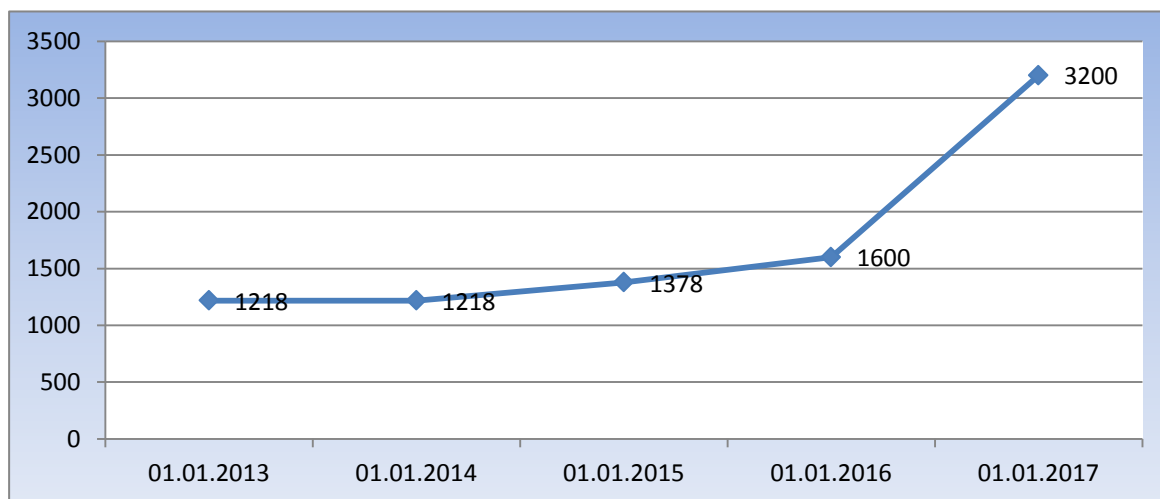
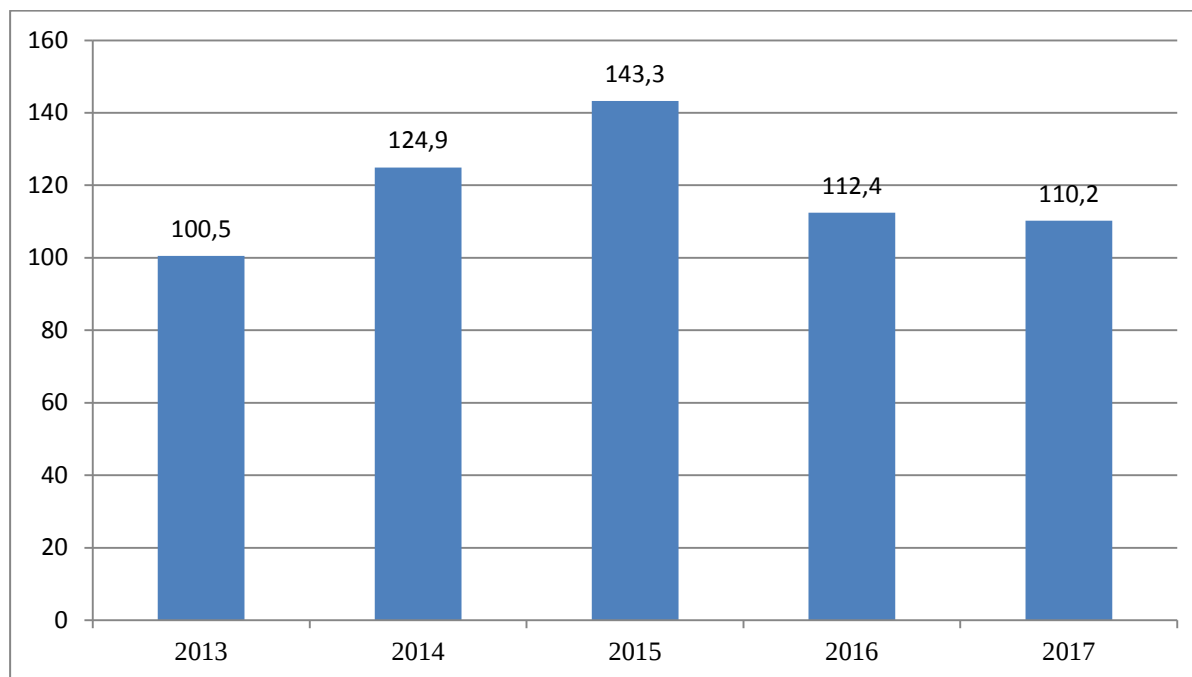


Рис.5. Динаміка зростання мінімальної заробітної плати [4]

Проте, як видно, це зростання заробітної плати лише умовне, оскільки рівень інфляції теж значно зростав з 2013 по 2015 рік, і досяг свого піку у 2015 році понад 43%. Звичайно що інфляція з 2016 по 2017 рік скоротилась, проте ціни на споживчому ринку залишились високими.

**Рис.6. Середній індекс інфляції, %[12]**

Проте, незважаючи на погіршення стану економіки в цілому у 2015 році в експлуатацію введено житла на 1301,1 тис. м² більше ніж у 2014 році (див. табл. 3). За цей рік взагалі було найбільш будівель введено в експлуатацію за останні 5 років. Це пов'язано з тим, що введено в експлуатацію об'єкти, будівництво котрих розпочалось раніше, проте було призупинено через дефіцит обігових коштів.

Таблиця 3**Обсяги введення в експлуатацію житла по Україні за 2013-2016 роки [4]**

Показник	2013	2014	2015	2016
Введено в експлуатацію тис. м ² загальної площі	9949,4	9741,3	11044,4	9366,8
У % до попереднього періоду	102	97,9	113,4	84,4

Крім цього, у зв'язку з економічною ситуацією в країні зросли і ставки за іпотечним кредитуванням (рис. 7). Іпотечне житлове кредитування включає надання довгострокових банківських кредитів на купівлю, будівництво

житлової нерухомості, та крім цього на проведення ремонтних робіт чи на розвиток власного малого бізнесу, де заставою за таким кредитом виступає нерухоме майно.

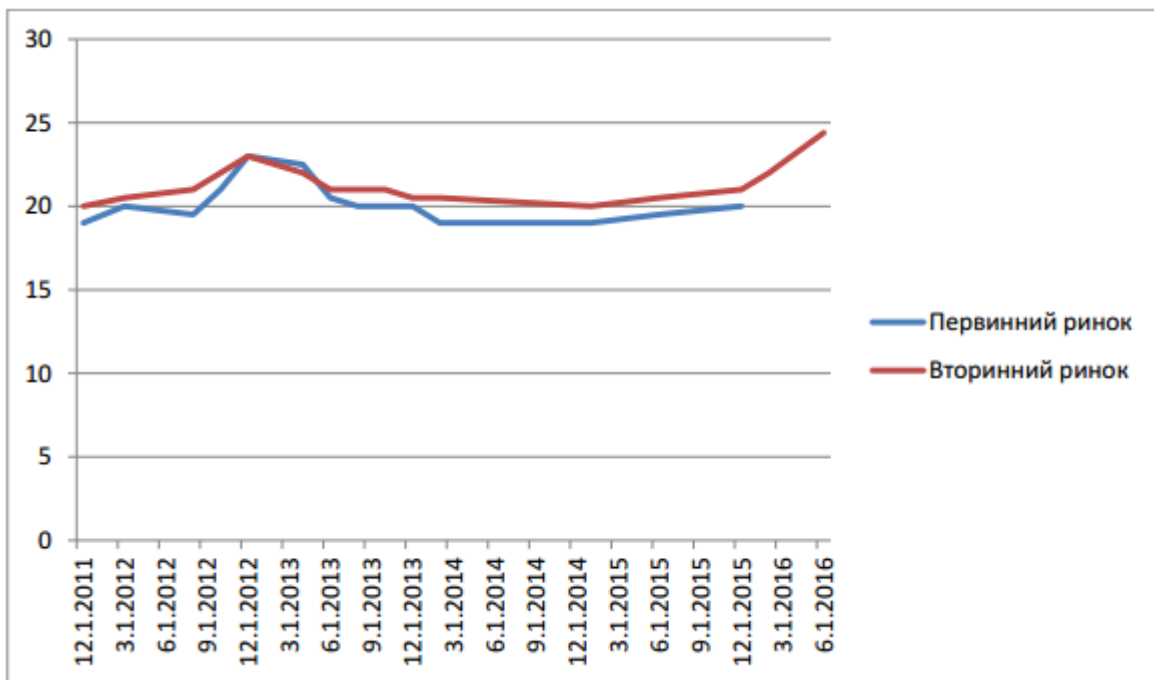


Рис. 7. Тенденція відсоткових ставок на ринку іпотечного житлового кредитування за період з 2011 по 2016 р.[6]

У 2013 р. відбулось певне зниження процентних ставок за іпотечним кредитом порівняно з 2012 роком. Обсяг позик фізичних осіб на нерухомість у кінці 2013 р. склав 56,2 млн. грн. У 2014 р. відбулось незначне зростання – до 72,2 млн. грн., що спричинене в основному суттєвим зростанням офіційного курсу вітчизняної валюти і значною кількістю іпотечних кредитів в іноземній валюті в структурі іпотечного портфелю.

Тому, за словами експертів, у 2017 році помітної корекції цін не відбулося, у відносно з 2015 роком, зміна була плавна та без значних стрибків. 2016 рік з точки зору динаміки цін на первинну нерухомість обійшовся без потрясінь. Купівельна спроможність населення зостається на низькому рівні, через що забудовники удержували ціну квадратного метру усіма можливими способами. Також, як і в 2016 році, вартість квартир буде втримуватись фактично на тому ж рівні. Ймовірно відбудеться незначне зниження в межах 3-5 %. Поламати дану динаміку може тільки суттєве зниження курсу гривні по відношенню до долара США. При даній ситуації вартість нерухомості значно знизиться. До

того ж падіння цін матиме приблизно у ті ж пропорції, що і курсові зміни. Формування цінового діапазону на ринку вторинного житла зумовлене численними факторами, як внутрішнього, так і зовнішнього характеру [23]. Більшою мірою на це впливає економічна ситуація у країні, яка обумовлює платоспроможність громадян. В цілому нерухомість залишається «твердою валютою» навіть в моменти кризи, проте вартість у більшості випадках невблаганно падає через пониження рентабельності ринку, викликаного падінням доходів. З іншого боку, при сильному тиску іноземного капіталу ринок мимоволі піднімає ціни у зв'язку із значним розкидом купівельних здібностей. Цілком очевидно, що ціновий діапазон вторинного ринку безпосередньо залежить від вартості квадратного метра нового житла на даний момент і під час здійснення угоди. Часто трапляється так, що вартість квартири при перепродажі виявляється вищою, ніж була після будівництва, що пов'язано з загальним стрибком цін або курсів валют.

3. Вектори розвитку ринку нерухомості в Україні

В Україні за час незалежності ведеться активне формування ринку нерухомості зі власними труднощами, занепадом і підйомами, котрі спричинені різними чинниками. Майже 18 млн. населення України провели приватизацію своїх земельних ділянок сукупною площею практично 8 млн. гектарів. Мешканці міст приватизували приблизно 8 млн. квартир та одноквартирних будинків. Приватизовано та акціоновані понад 60 тисяч підприємств, значну частку вартості яких складає нерухоме майно. Власниками різноманітних об'єктів нерухомості стали понад 84% жителів України [15].

Значна частина приватизованої нерухомості вже потрапила на вторинний ринок. Стихійний ринок нерухомості поступово набуває цивілізованих рис. Будівельна галузь є однією з ключових галузей, від якої багато в чому залежить формування економіки України. Будівельний сектор є циклічним, тому завжди буде чутливий до тенденцій, що відбуваються в національній економіці. Тому, зостається значна кількість невирішених питань, котрі пов'язані із реалізацією операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості. Крім того, даний ринок в Україні є практично некерованим і неврегульованим. А значні обсяги капіталів, що обертаються на ньому, манять велику кількість шахраїв та злочинців.

Разом з тим, велика кількість громадян, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений. Саме тому з кризового стану ринку нерухомості буде вийти складно без підтримки держави, яка повинна проявитися у врегулюванні соціально економічної сфери життя суспільства. Сюди відноситься не тільки зниження ставок по іпотечного кредитування, але і стабілізація вітчизняної валюти та законодавче врегулювання. Крім цього, доречне буде залучення іноземних інвестицій на ринок для уникнення монополій та створення конкурентного середовища, шляхом державного субсидування компаній і забезпечення комфортної законодавчої бази (рис.8).



Рис. 8. Вектори розвитку ринку нерухомості України на сучасному етапі

Лише нерухомості притаманні такі способи користування, як фрігольд (використання власником будови разом із землею на невизначений термін з цілковитою відповідальністю за утримання нерухомості), лизгольд (довгострокова оренда з розподілом обов'язків), емфітевзис (довгострокова, успадкована оренда сільськогосподарських земель), суперфіцій (право забудови землі на необмежений час), сервітут (право користування нерухомістю третіми особами), вертикальний розподіл майнових прав (спеціальні можливості отримання вигоди від підземної частини або повітряного простору). В теперішніх умовах набуває поширення право на придбання обмежених прав на житлові квартири, апартаменти, готельні номери на визначений у договірному порядку проміжок часу. Сьогодні українське законодавство реально не регулює ці відносини, котрі застаються у середовищі підпільних взаємовідносин, що спричинює усякі можливості для шахрайства. Для нормального функціонування ринку нерухомості потрібні спеціалізовані транзакційні послуги, котрі дадуть змогу поліпшити та пришвидшити обмін повноважень. Транзакційні послуги регулятивного характеру надаються органами влади. Посередницькі послуги потрапляють до сфери різних видів господарської діяльності, для багатьох з яких існують серйозні правові прогалини.

Безпосередньо пов'язаною із розвитком нерухомості є девелоперська діяльність, що перебуває поза правовим полем. Не має правового статусу діяльність ріелтерів — основних посередників ринку нерухомості. Розвиток ринку нерухомості породжує нову трансакційну послугу, яка реалізується завдяки діяльності професійних сервейінгових фірм. Основна функція сервейінгів — забезпечити комплексний підхід управлінням нерухомістю на основі розмежування функцій власника (прийняття стратегічного рішення, контроль за якістю управління) та управлінця (розробка конкретних дій — маркетингових досліджень, консультування, інвестування та їх оперативне виконання з метою досягнення ефективного результату для власника та суспільства). Без правового супроводу цей вид діяльності не має перспектив подальшого розвитку. Усе це, безперечно, доводить важливу місію правового регулювання сфери функціонування нерухомої власності. Сьогодні правове поле ринку нерухомості складається з величезної кількості нормативних актів різного рівня (кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів, відомчі нормативно-правові акти, державні стандарти, технічні умови та ін.). Відсутні механізми правового регулювання важливих для ринку нерухомості видів підприємницької діяльності — девелоперської, ріелтерської, сервейінгової.

Отже, для економістів, вочевидь, є необхідним створення самостійного предмета правового регулювання нерухомої власності та системний моніторинг тенденцій розвитку ринку, що дасть змогу у випадку необхідності оперативно корегувати державну політику. До цього підштовхують специфічні ознаки самої нерухомості, складний процес її будівництва, багатогранний комплекс взаємопов'язаних та суперечливих економічних інтересів різних суб'єктів, наявність широкого кола посередницьких видів діяльності, специфіка виникнення, здійснення, зміни та припинення прав та обов'язків суб'єктів. Крім цього, стає очевидним необхідність прийняття низки законів, що регламентували б посередницьку діяльність на ринку[2].

Для прогнозування подальшого розвитку ринку житла необхідно розуміти, що показники економіки країни в цілому дуже впливають на стан будівельного комплексу[23]. Тому необхідно відзначити, що велику роль у

розвитку будівельної галузі грає іпотечне кредитування і його доступність для населення. Залучення коштів у вигляді іпотечних кредитів є ваговою часткою у фінансуванні будівництва житлової нерухомості з боку населення. Проте, незважаючи на всю перспективу розвитку іпотеки, існує безліч бар'єрів, які трохи гальмують її розвиток [3]:

- недостатньо розвинені системи рефінансування іпотечних кредитів;
- підвищена вартість іпотечних позик для населення;
- недосконалість судових процедур і законодавчої бази в даній сфері;
- висока вартість житла, що купується;
- низький рівень доходів населення і проблеми прозорості доходів;
- низькі темпи зростання житлового будівництва.

Для оптимізації ринку іпотечних послуг, необхідно розумно знизити відсоток початкового внеску по іпотеці; залучити інвесторів і державу для підтримки будівництва будинків під соціальний найм; розробити градацію зі зниженням процентної ставки і сформувати індивідуальний підхід банків до позичальників. Рішення проблем і виявлення перспектив розвитку іпотечного кредитування, безсумнівно, дозволять найбільш поліпшити житлові умови громадян і створять ефективну банківську систему. Таким чином, розвиток іпотечного кредитування в Україні сприятиме не тільки поліпшення житлових умов громадян, а й створення стійкої банківської системи в країні.

Задля досягнення стабільності економіки та валютного курсу треба постійно проводити заходи та реформи. Шляхами, котрі дали б змогу стабілізувати валютний курс є:

- встановлення граничних розмірів маржі щодо операцій, які мають місце на валютному ринку;
- підвищення контролю за імпортними послугами;
- посилені перевірки щодо виконання резидентами зобов'язань своєчасних розрахунків в іноземній валюті за експортними контрактами та виконання нерезидентами зобов'язань в іноземній валюті перед державою.

Проте, це не можливо без стабілізації банківського сектору в цілому. А для цього необхідно:

- ✓ вивести з ринку неплатоспроможні фінансові установи, в першу чергу ті, котрі знаходяться на не підконтрольній території;
- ✓ докапіталізувати банки, оскільки криза і збиткова клієнтура виганяють іноземні банки з України ;
- ✓ зменшувати облікову ставку для доступності кредитних ресурсів (станом на 28.10.2016 облікова ставка становить 14%, що унеможливило виконання банками провідної функцій - кредитувати економіку, в результаті чого, ще більше активізує економічну кризу в Україні. Адже, розвивати бізнес в умовах таких дорогих кредитних ресурсів неможливо [4]);
- ✓ відновити довіру населення до банківського сектору України через стабілізацію ситуації на валютному ринку;
- ✓ знижувати ставку рефінансування.

Проведення усіх вище зазначених заходів дасть змогу знизити інвестиційні ризики, що у свою чергу допоможе залучити іноземних інвесторів на ринок, що у свою чергу спричинить його активізацію. Оскільки, додаткові гроші резерви прискорять будівництво, що у свою чергу збільшить пропозицію. Таким чином, зростання конкуренції дасть змогу знизити ціну та урізноманітнити ofertу на ринку для різних верств населення. Що дасть змогу збільшити попит та покращити інфраструктуру.

Отже, для виведення ринку нерухомості з кризи необхідно провести ряд заходів, здебільшого на законодавчому рівні. Перш за все, це удосконалення законодавчої бази, через прийняття законів, котрі будуть регламентувати діяльність посередників на ринку. По-друге, це зниження процентів за іпотечним кредитом для населення. Звичайно, що це не матиме ніякого результату без стабілізації вітчизняною валюти та банківської системи. У результаті цих заходів іноземні інвестори повернуться на ринок, що прискорить його активізацію.

ВИСНОВКИ

Ринок нерухомості складна інфраструктурна складова, що включає себе безліч елементів. Проте, поряд з цим нема чіткого визначення усіх його складових. Хоча очевидна залежність між станом економіки та ринок нерухомості. Крім того, він перебуває під впливом багатьох факторів: соціальних, адміністративних, екологічних та економічних. Провідну роль відіграють економічні чинники, до яких відносять рівень доходу населення, рівень інфляції, доступність до кредитних ресурсів, курс валют та інші.

Сучасний стан ринку нерухомості показує, що він тільки вертається до позицій 2013 року. Адже протягом 2014-2015 року відбулось різке погіршення економіки. Перш за все це пов'язано з різким скороченням попиту з боку основних інвесторів будівельної галузі - держави, корпоративного сектора, населення. Активність населення в покупці житлової нерухомості помітно знизилася в силу таких причин як, різка девальвація гривні, зростання інфляції, підвищення ставок по іпотечному кредитуванню.

Саме для пожвавлення ринку нерухомості необхідно провести ряд заходів, здебільшого на законодавчому рівні. Перш за все, це удосконалення законодавчої бази, через прийняття законів, котрі будуть регламентувати діяльність посередників на ринку. І здійснювали контроль над такою діяльністю як ріелторська, девелоперська та сервейінгова. По-друге, це зниження процентів за іпотечним кредитом для населення. Для оптимізації ринку іпотечних послуг, необхідно розумно знизити відсоток початкового внеску по іпотеці; залучити інвесторів і державу для підтримки будівництва будинків під соціальний найм; розробити градацію зі зниженням процентної ставки і сформувати індивідуальний підхід банків до позичальників.

Звичайно, що це не матиме ніякого результату без стабілізації вітчизняною валюти та банківської системи. Для цього необхідно, перш за все, вивести з ринку неплатоспроможні фінансові установи, в першу чергу ті, котрі знаходяться на не підконтрольній території, докапіталізувати банки, оскільки криза і збиткова клієнтура виганяють іноземні банки з України, знижувати

облікову ставку для здешевлення кредитних ресурсів, відновити довіру населення до банківського сектору України через стабілізацію ситуації на валютному ринку, знижувати ставку рефінансування. У результаті цих заходів іноземні інвестори повернуться на ринок, що прискорить його активізацію.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ЛІТЕРАТУРИ

1. Балабанов *И.Т.* Экономика недвижимости / И.Т.Балабанов. — СПб.: Питер, 2002. — С.19—20.
2. Гриценко *О.А.* Економічні основи права нерухомої власності //Економічна теорія та право. – 2016. – №. 1. – С. 46-55.
3. Грицено *О.А.* Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: Автореф. дис. д-ра екон. наук / Нац. акад. наук України, Ін-т екон. прогнозування - К., 2003 - 32 с.
4. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
5. Доходи населення України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org>
6. Дуброва *Н. П., Лепеха А. В.* Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування/ Н.П. Дуброва, А.В. Лепеха //Young. – 2017. – Т. 41. – №. 1.
7. Економічна теорія Політекономія: Нав. посіб./В. М. Семененко, Д.І. Коваленко, В.В. Бугас, О.В. Семененко; за ред.. В. М. Семененко, Д.І. Коваленко. – Київ:Центр учбової літератури,2010. – 358 с.
8. Євтух *О. О.* Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація / О. О. Євтух // Актуальні проблеми економіки. — 2006. — № 3. — С. 90—96.
9. Єсінова *Н. І.* Економіка праці та соціально-трудова відносини. Навчальний посібник./ Н.І. Єсінова. – Харків: ХДУХТ, 2017. – 189 с.
- 10.Макшишко *Н. К.* Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку [Електронний ресурс] / Н. К. Максишко, В. О. Шаповалова. — Режим доступу: http://www.problecon.com/pdf/2013/2_0/31_38.pdf.
- 11.Манн *Р.В.* Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка та держава : наук.-практ. журнал. – 2011. – № 9. – С. 15-17.
- 12.Міністерство фінансів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=245427423

13. Національний банк України [Електронний ресурс] . – Режим доступу: <http://index.minfin.com.ua/chart/>
14. Новини сьогодні Життя з середньою зарплатою і без накопичень: як купити квартиру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ukr.segodaya.ua/economics/realty/kak-ukraincam-kupit-kvartiru-s-zarplatoy-v-5-tysyach-griven-i-bez-nakopleniy--754907.html>
15. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України. [Електронний ресурс] : Оф. сайт Рахункової палати України. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811
16. Прокопенко В. Фактори, що впливають на попит та пропозицію ринку нерухомості/ В. Прокопенко//. Вісник Львівського університету-Серія економічна, - 2017, - №43. – С.605-609.
17. Пухтаєвич Г. О. Макроекономічний аналіз: Навч. посібник / Г.О. Пухтаєвич.-К.: КНЕУ, 2000. - 208 с.
18. Торгашина И. Г. Рынок недвижимости: состояние и факторы роста/И.Г. Торгашина //Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2015. – №. 2 (97).
19. Чехова І. В. Доступність кредиту – сучасний принцип кредитування для забезпечення сталого розвитку ринку банківських кредитних ресурсів / І. В. Чехова // Економіка і регіон. - 2013. - № 4. - С. 154-159.
20. Що таке «девелопмент» і хто такий «девелопер»? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.svdevelopment.com/ua/info_guide/polinfo/glossary/31/244/
21. Botzem S., Dobusch L. Financialization as strategy: Accounting for inter-organizational value creation in the European real estate industry //Accounting, Organizations and Society. – 2017.
22. Real Estate Results Динаміка цін по базі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.svdevelopment.com
23. Silka D.N. Mechanisms to actuate growth drives in conditions of stagnation of Russian economy // World Applied Sciences Journal. 2014. Vol. 31. No. 1. Pp. 148—150.